
B e g r ü n d u n g

zur

Änderung des Bebauungsplanes „Streunthal“

Im Bereich der Flur-Nummer 502/1
Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
(Veranlasser: Naturessenz GmbH)

1. Allgemeines, Lage und Grundstücksgröße

Das vorbezeichnete Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bruckfeld“, erschlossen vom Streunthaler Weg über eine Stichstraße. Das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Streunthal“ ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück mit heute sehr großem Freiflächenanteil. Das bestehende Gebäude wird im Zuge des geplanten Neubaus abgebrochen.

Das Grundstück 502/1 umfasst eine Größe von ca. 1.961 m².

Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes „Streunthal“, der 1965 rechtskräftig wurde. Die Baugrenzen im Änderungsbereich sind mit den maximalen Grundflächen identisch.

2. Ziele der beantragten Bebauungsplanänderung

2.1 Ortsplanerische Zielsetzung

Entsprechend den Vorgaben der Bauleitplanung wird im Gemeindegebiet Marquartstein das Thema der Innenverdichtung eine zunehmend wichtige Rolle in der Weiterentwicklung bestehender Bebauungspläne einnehmen. Die flächenarme Gemeinde ist in Ihrer baulichen Struktur auf Grund topographischer Gegebenheiten der Tiroler Achen und der vorhandenen Wald- und Berglandschaft nach außen beschränkt.

Das bestehende Landschaftsbild ist landwirtschaftlich geprägt und soll bestmöglich erhalten bleiben. Trotzdem ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum eine entscheidende Maßnahme, um Familien eine Existenzmöglichkeit zu bieten und Boden- und Mietpreise auch in Marquartstein stabil zu halten.

Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) wie folgt verankert:

"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung [...] gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, [...] die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [...] Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen [...]."

Um diese Ziele zu erreichen, ist es das Ziel der Gemeinde Marquartstein, unter Berücksichtigung städtebaulicher Rahmenbedingungen zusätzliche Bauflächen zu schaffen.

Das Grundstück 502/1 soll in zwei Grundstücke geteilt werden. Das nördlich gelegene Grundstück soll mit zwei Doppelhaushälften, das südlich gelegene mit einem Einfamilienhaus bebaut werden.

Durch die geplante Intensivierung der baulichen Nutzung und werden vorhandene Flächen effektiv genutzt.

Mit der Definition des Maßes der baulichen Nutzung im Planteil und in den textlichen Festsetzungen werden die städtebaulichen Ziele definiert und festgeschrieben. Es sind bei beiden Häusern zwei oberirdische Geschosse angegeben: Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Untergeschoss gilt nicht als oberirdisches Geschoss, da die Deckenoberkanten im Mittel weniger als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragen.

2.2 Erschließung/Stellplätze

Die Zufahrt zu den Grundstücken im Änderungsbereich erfolgt über das Grundstück 502/3, welches auch bislang als Zufahrt zum abzubrechenden Gebäude dient.

Auf dem Grundstück 502/1 wird für die Zufahrt zum zweiten Grundstück (Flurnummer wird noch festgelegt) eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung. Zur Definition der notwendigen Stellflächen wird die Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan festgeschrieben.

2.3 Umweltbericht

Nach § 13a Abs.2Nr.1 BauGB i.V mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach §2a Bau GB sowie von der Angabe der Art umweltbezogener Informationen gemäß §3 Abs. 2 Bau GB abgesehen werden. Ferner ist die Überwachung nach §4c Bau GB nicht anzuwenden.

Zwar befreit § 13 Abs. 2 Nr.1 Bau GB das Verfahren von der Umweltprüfung, dennoch sind die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.4 Grünordnung

Im zu ändernden Bereich ist eine Grünordnung mit zu pflanzenden heimischen und bodenständigen Bäumen und Sträuchern nach der Liste heimischer Baum- und Straucharten – herausgegeben vom LRA Traunstein (s. Anlage 1) – festgesetzt. Mit dem Bauantrag für die jeweilige Wohnbebauung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Umweltbelange werden durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, schädliche Auswirkungen auf Tiere oder die Natur des bereits anthropogen beeinflussten und genutzten Gebietes sind nicht erkennbar.

2.5.1 Erfassung und Bewertung der städtebaulichen Lage

Die in diesem Siedlungsbereich bereits vorhandene Hangbebauung wird für die geplanten Gebäude übernommen.

Die neu geplanten Gebäude fügen sich sowohl in städtebaulicher Dimensionierung als auch in der Lage sehr gut in die bestehende Bebauungsstruktur und die topographischen Gegebenheiten ein und bilden zusammen mit der bereits bestehenden Bebauung einen einheitlichen Ortsabschluss.



2.5.2 Boden

Der Geländerrücken, auf dem sich der Ortsteil Streunthal ausdehnt, stammt vom Bergsturz vom gegenüberstehenden Hochlerch und besteht demzufolge aus grobkörnigem Schotter mit eingelagerten großvolumigen Felsen.

2.5.3 Wasser

Oberflächengewässer liegen im Geltungsbereich nicht vor. Das Grundwasser weist in der Regel einen ausreichenden hohen Flurabstand auf, sodass die Baumaßnahmen nicht zu einem Grundwasseranschnitt führen. Eine Beeinträchtigung der Fließrichtung oder Fließgeschwindigkeit des Grundwassers ist damit ausgeschlossen.

Das Gelände hat aufgrund der geneigten Lage trotz der durchlässigen Böden nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung sicherfähiger Beläge bei den Stellflächen bestmöglich gesichert.

Das Regenwasser wird direkt auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

2.5.4 Klima / Luft

Das Änderungsgebiet ist im Bestand bereits im Baugebiet integriert, bebaut und auch von Nachbargrundstücken her eingewachsen. Durch die vorgesehene Bebauung werden sich die Klima- und Luftverhältnisse nicht ändern.

Es werden folgende Maßnahmen vorgesehen: Verringerung der Aufheizung von Oberflächen durch Beschattung (z.B. Fassadenbegrünung), oberflächliche Verdunstung (z.B. offene Versickerungsgräben, usw.) und Reduzierung der Versiegelung (Rasenpflaster usw.)

Der Einsatz Erneuerbarer Energien zu Wärme- und Stromversorgung wird empfohlen.

3. Auswirkung der Änderungsplanung

Diese planordnende Änderung, die sowohl in ortsplanerischer als auch in ortsgestalterischer Hinsicht vertretbar ist, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom zugestimmt

Diese planordnende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des §1 Abs. 2 Satz1 Bau GB, wonach zur Verringerung des Flächenverbrauchs künftig der Innen- vor der Außenentwicklung der Vorzug einzuräumen ist. Dazu sind innerörtlich Flächen optimal auszunutzen.

Die Nachbarn wurden in die Planung und den Prozess der Bebauungsplanänderung frühzeitig eingebunden.

Zum Verfahrensablauf werden die Vorschriften des § 13 Abs.2 Bau GB i.V. mit § 13a Abs.3 Bau GB angewandt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß §3 Abs.2 Nr 3 Bau GB zur Abgabe einer Stellungnahme ersucht. Der Öffentlichkeit wird nach §13a Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme durch Auslegung der Planung nach §3 Abs.2 BauGB innerhalb einer Monatsfrist eingeräumt. Die Veröffentlichung der Auslegung erfolgt im Amtsblatt.

4. Kosten

Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden vom Veranlasser übernommen.

Intec Architektur GmbH
Traunstein, 09.02.2026



Verfasser:
Toni Entfellner
intec Architektur GmbH

Anlagen: Bebauungsplan Streunthal von 1965
 Pflanzliste Bebauungsplan (Empfehlungsliste)

Anlage 1: Ausschnitt Bebauungsplan Streunthal von 1965



Pflanzenliste Bebauungsplan A 2

PFLANZENLISTE (EMPFEHLUNGSLISTE):

Grosskronige Laubbäume:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Nussbaum	(Juglans regia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

Kleinkronige Laubbäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Berberitze	(Berberis vulgaris)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Johannisbeere	(Ribes alpinum)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Hecht-Rose	(Rosa glauca)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
Bibernellrose	(Rosa pimpinellifolia)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger-Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

OBSTSORTENLISTE

Äpfel

Sommersorten:

Klarapfel
Mantet

Herbstsorten:

Geheimrat Oldenburg
Grahams Jubiläumsapfel
Gravensteiner
Jakob Fischer (Oberländer)
Jakob Lebel
James Grieve
Bergener Weinling (Lokalsorte im Lkr)

Wintersorten:

Berlepsch
Blenheimer Goldrenette
Fromms Goldrenette
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Winterrambur
Roter Berlepsch
Schweizer Orangenapfel
Wiltshire

Spätwintersorten:

Boskoop (Gelber Boskoop,
Roter Boskoop, Schöner von B.)
Brettacher
Champagner Renette
Idared
Jonathan
Ontario
Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Nordhausen
Zabergäurennette

Zwetschgen / Pflaumen

Wangenheimer Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Ontariopflaume
The Czar
Viktoriapflaume

Birnen

Frühe Sorten:

Bunte Julibirne
Clapps Liebling

frühe Herbstsorten:

Charneu (Köstliche von Ch.)
Doppelte Phillipsbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Luise (von Avranches)

Späte Sorten

Alexander Lukas
Conference
Gräfin von Paris (Comtess de Paris)

Besonders geeignet für Haus- und Hofbäume:

Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Salzburger Birne
Stuttgarter Geishirtle

Mirabellen / Renekloden

Mirabelle von Nancy
Althans Reneklude
Große grüne Reneklude
Quillins

Süßkirschen

Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Büttners
Froschmaul
Fromms Herzkirsche

Sauerkirschen

Koröser Weichsel
Schattenmorelle

Herausgeber Sortenliste:

Kreisfachberater für Gartenbau und Landespflege des Landratsamtes
Traunstein