

Große Kreisstadt Traunstein



Neuaufstellung des Bebauungsplans
Sondergebiet Ver- und Entsorgung
„Industriestraße Schaumaier-Recycling“

mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Stand: 10. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2	Flächennutzungsplan	2
3	Beschreibung des Plangebietes	2
4	Städtebauliche Konzeption.....	4
4.1	Ziele der Bauleitplanung.....	4
4.2	Erschließung	4
4.3	Ver- und Entsorgung	4
4.4	Immissionsschutz.....	5
4.5	Grünordnung.....	5
4.6	Baumfallgrenze	6
5	Auswirkungen.....	6
5.1	Orts- und Landschaftsbild	6
5.2	Verkehr	6
5.3	Naturwaldparzelle	7
5.4	Natur und Umwelt	7
5.5	Wald.....	7

Anlagen:

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Stand: 10.12.2013

Gutachten Festlegung der zulässigen Schallimmissionen, deBAKOM, Odenthal, Stand 31.01.2013

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro für Faunistik und zoologische Gutachten, Laufen, Stand: 13.11.2013

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Traunstein hat in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 25.07.2013 beschlossen, den Bebauungsplan für das Sondergebiet Ver- und Entsorgung „Industriestraße Schaumaier Recycling“ aufzustellen. Das geplante Betriebsgelände soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) für Ver- und Entsorgung gemäß § 11 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die konkrete Absicht der Fa. J. Schaumaier Nachf. GmbH das bestehende Betriebsgelände zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes geschaffen werden. Es wird damit die Fortentwicklung des Betriebes an seinem derzeitigen Standorten sichergestellt und die Erhaltung der Arbeitsplätze gewährleistet.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Flur-Nr. 972, Gemarkung Traunstein. Der Geltungsbereich setzt sich aus der geplanten Gewerbefläche mit einer Flächengröße von ca. 13.500 m² und der Fläche für den Waldrand mit einer Flächengröße von ca. 2.200 m² zusammen, sodass sich eine Gesamtfläche von ca. 15.700 m² ergibt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde das Landschaftsarchitekturbüro Schuardt, Traunstein beauftragt.

2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Traunstein als Sondergebiet „Ver- und Entsorgungsbetrieb“ dargestellt. Die Erweiterung des Betriebsgeländes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet setzt das zeilenförmige Gewerbegebiet zwischen der Wasserburger Straße (B 304) und der Industriestraße nach Norden hin fort. Zwischen der Erweiterungsfläche und dem bestehenden Gewerbegebiet verläuft eine S-förmig verschwenkte Betriebsgleisanlage des Gewerbegebietes, die nordöstlich der Erweiterungsfläche an die Bahnlinie Traunstein – Garching angeschlossen ist.

Die Erweiterungsfläche ist von Süden her durch die Industriestraße erschlossen, die sich als Forststraße nach Norden fortsetzt.

Die Erweiterungsfläche liegt am östlichen Rand des ausgedehnten Waldgebietes „Haidforst“. Südwestlich der Erweiterungsfläche befindet sich ein naturnaher Waldbestand, der als geschützter Landschaftsbestandteil „Naturwaldparzelle nordöstlich Kotzing“ ausgewiesen wurde.

Das Gelände der geplanten Erweiterungsfläche ist weitgehend eben.

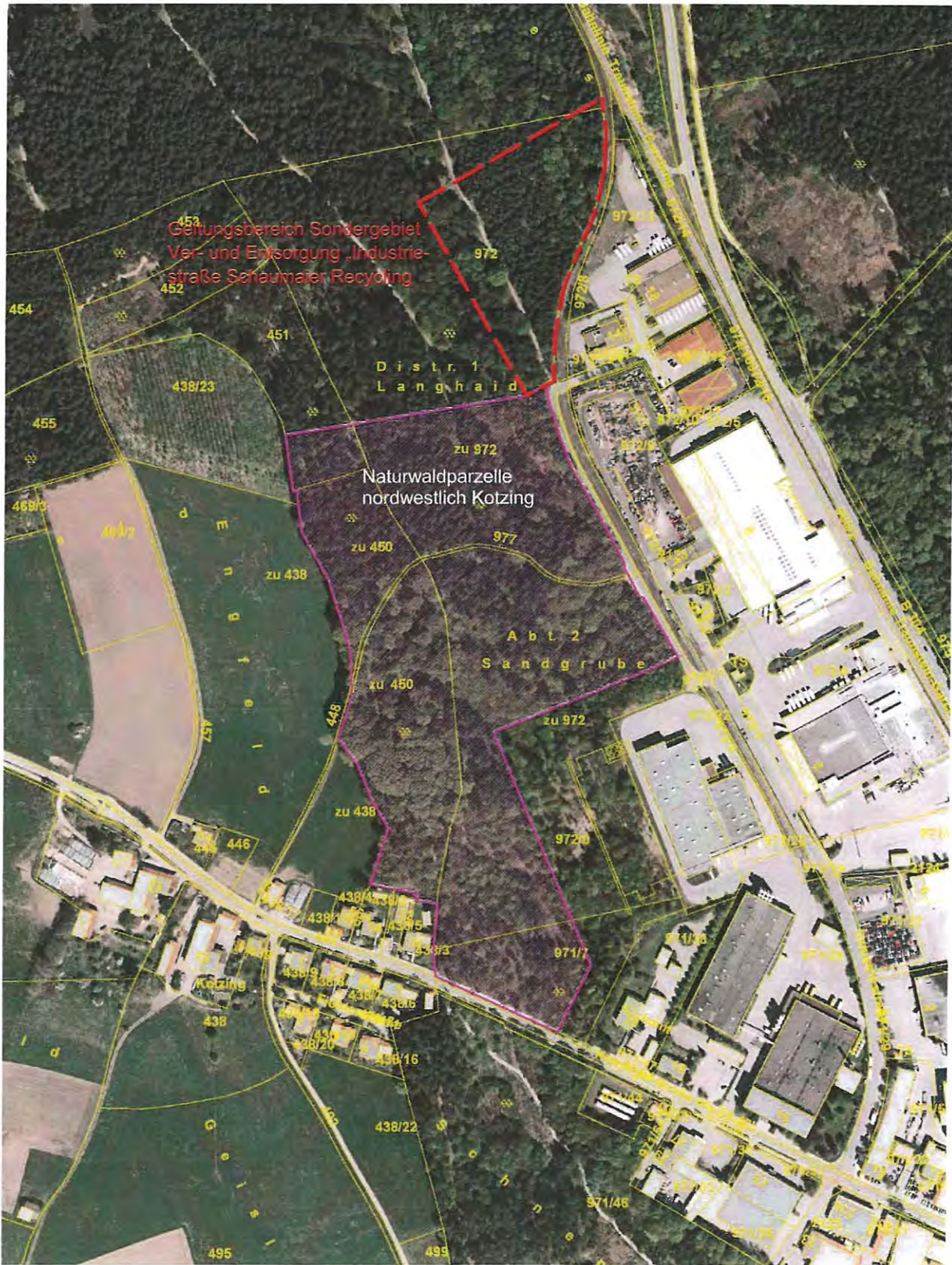


Abb. 1: Luftbild und Flurkarte mit Darstellung der Grenze des Geltungsbereichs und der Naturwaldparzelle

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Ziele der Bauleitplanung

Mit der Erweiterung soll der bestehende Recyclingbetrieb in Richtung Norden erweitert werden. Für die Erweiterung liegt eine konkrete Planung vor.

Die Erweiterung umfasst die Errichtung einer Lagerhalle, einer Werkstatt und eines Waschplatzes sowie Container-Flächen und Stellplätze.

Der geplanten Gebäude sind im Bebauungsplan als vorgeschlagene Baukörper mit den entsprechenden Grundflächen unter den Hinweisen dargestellt. Die seitliche Wandhöhe ist auf maximal 15,00 m begrenzt. Die weiteren Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan durch Planzeichen und Text dargestellt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,6 festgesetzt. Tatsächlich können zwar nur ca. 3.000 m² mit Betriebsgebäuden überbaut werden, jedoch ist für den geplanten Ver- und Entsorgungsbetrieb eine erhöhte Versiegelung von Nebenflächen erforderlich. Eine geringere GRZ als 0,6 würde die zukünftige geplante Nutzung nicht ermöglichen. Stellplätze und Verkehrsflächen mit versickerungsfähigem Belag sind bei der Berechnung der GRZ nur zur Hälfte anzurechnen. Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen dienen lediglich der Darstellung der Eingrünung. Sie sind bei der Berechnung der GRZ als Teil des Baugrundstücks einzurechnen.

Die Werbeanlagen in Form von Schriftzügen und Tafeln am Gebäude und von maximal drei Fahnenmasten und eines Pylons sind nach Süden und Osten hin ausgerichtet.

Das Betriebsgelände darf mit einer Einfriedung von bis zu 2,50 m Höhe umgeben werden. Die Einfriedung ist ohne Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen.

4.2 Erschließung

Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die Industriestraße.

Eine technische Sicherung des bestehenden Bahnübergangs ist aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsstärke, die durch die neu ausgewiesene Sondergebietsfläche ausgelöst wird gemäß Eisenbahn – Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen (EBOA) nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann über das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz sowie an die Strom- und Gasversorgung angeschlossen werden. Die entsprechenden Leitungen sind in der Industriestraße bereits in ausreichender Leistungsfähigkeit vorhanden.

Weitere Infrastruktureinrichtungen (Kommunikationsleitungen, etc.) sind vorhanden und können falls erforderlich mit den Versorgungsunternehmen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen weiter abgestimmt werden.

Änderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind im Zuge der weiteren Planung mit der Brandschutzbehörde abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der Nutzung des Geländes als Ver- und Entsorgungsbetrieb differenziert zu behandeln. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen soll direkt über Rigolen in den Untergrund versickert werden. Unbelastetes bzw. nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser von Verkehrs- und Lagerflächen sowie sons-

tiger Flächen sollte möglichst flächenhaft über die belebte Oberbodenzone vor Ort versickert werden. Belastetes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen einschließlich der Container-abstellflächen ist falls erforderlich entsprechend den Richtlinien vorgesäubert (Ölabscheider) über den Mischwasserkanal zu entsorgen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmter Entwässerungsplan einzureichen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Es ist zu prüfen, ob für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser entsprechend dem BayWG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Vom Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmtes Konzept zur Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

4.4 Immissionsschutz

Im schalltechnischen Gutachten „Festlegung der zulässigen Schallimmissionen ausgehend vom neuen Gelände der J. Schaumaier Nachf. GmbH“, deBAKOM, Odenthal, Stand 31.01.2013 werden im Sondergebiet Schallemissionskontingente von:

- $L_{EK, Tag} = 67 \text{ dB am Tage (6 bis 22 Uhr) und}$
- $L_{EK, Nacht} = 49 \text{ dB nachts (ungünstigste Nachtstunde, 22 bis 6 Uhr)}$

festgesetzt, sodass im Bereich der Betriebsleiterwohnung des Kfz-Lackierbetriebes die dort für die Gesamtbelastung durch Gewerbegeräusche nach TA Lärm [5] geltenden Richtwerte von 65 / 50 dB(A) tags / nachts unterschritten werden. Der Schutzbedürftigkeit der Betriebsleiterwohnung wird somit Vorsorge geleistet.

Im Rahmen der Besprechung am 18.09.2013 im Landratsamt Traunstein zum Thema Immissionsschutz wurde festgelegt, dass keine Ausführungen (planliche bzw. textliche Festsetzungen) zu Staub- und Geruchsemissionen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Diese Emissionen werden im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz berücksichtigt.

4.5 Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Gehölzpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen. Es sind standortheimische Bäume gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden.

Nachfolgende Mindestpflanzqualitäten werden für alle Neupflanzungen festgesetzt:

Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, StU 18-20

Heister: Hei, 3xv, 250-275

Sträucher: v.Str., 3-8 Triebe, 100-150

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Aufgrund der Lage der Erweiterungsfläche am Rand des Haidforstes und der nach Süden angrenzenden Gewerbeflächen ist kaum eine Außenwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben. Die Begrünungsmaßnahmen beziehen sich insbesondere auf den östlichen Rand des Betriebsgeländes entlang der Bahnlinie. Mit dem heckenartigen Pflanzstreifen soll eine Grünstreifenzone zwischen den ungegliederten Gewerbeflächen an der Industriestraße und der sich nach Norden fortsetzenden Erweiterungsfläche geschaffen werden. Bei der Umsetzung der Bepflanzung ist das Lichtraumprofil der Gleisanlage frei zu halten. Der Pflanzstreifen ist zum Betriebsgelände hin durch eine Einfriedung abzugrenzen, um ein Befahren, Abstellen von Containern oder eine Nutzung als Lagerfläche zum Schutz der Pflanzung zu unterbinden.

4.6 Baumfallgrenze

Im Westen des Geltungsbereichs ist eine Baumfallgrenze in einem Abstand von 25 m anschließend an die Baugrenze zum Schutz von Leben und Gesundheit von Personen einzuhalten. Der Abstand von 25 m bezieht sich grundsätzlich auf Gebäudekörper in denen Personen zu Schaden kommen könnten.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber dem Grundstücksnachbarn einen Haftungsverzicht zu erklären. Der Haftungsverzicht ist dinglich zu sichern.

5 Auswirkungen

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Betriebsgelände wird im Norden und Westen vom Waldbestand des Haidforstes umgeben. Im Süden setzen sich die Parzellen des Gewerbegebietes „Industriestraße“ fort. Auch von der B 304 aus ist durch den bestehenden bahnbegleitenden Gehölzstreifen kaum eine Einsicht auf das geplante Betriebsgelände möglich.

Es besteht deshalb kaum eine Außenwirkung, sodass das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante Erweiterung nicht wesentlich verändert wird.

Die Ausweisung der Gewerbefläche erfolgt in unmittelbarem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet der Stadt. Damit wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und die vorhandene Infrastruktur optimal ausgenutzt.

5.2 Verkehr

Die geplante Erweiterungsfläche ist über die Industriestraße erschlossen. Die Industriestraße ist von der B 304 über einen kurzen Weg auf der Kotzinger Straße erreichbar. Sie ist für die verkehrliche Belastung des Gewerbegebietes „Industriestraße“ und künftiger Erweiterungsflächen ausgebaut. Damit ist eine verkehrstechnisch günstige Erschließung gegeben.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Verkehrsaufkommens ergibt sich keine erhebliche Erhöhung des Verkehrs im Bereich der Anschlussstraßen (Kotzinger Straße / B304) durch die geplante Erweiterungsfläche.

5.3 Naturwaldparzelle

Die ursprüngliche Abgrenzung des durch Verordnung geschützten Landschaftsbestandteils „Naturwaldparzelle nordwestlich Kotzing“ wurde im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der Darstellung in Abb. 1 verändert.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die bereits gewerblich genutzten Flächen kommt es durch die Ausweisung des nordöstlich an die Naturwaldparzelle angrenzenden Sondergebietes zu keiner merklichen Mehrbelastung der Naturwaldparzelle. Die direkten und indirekten Auswirkungen sind als vernachlässigbar einzustufen. Eine tatsächliche Überbauung der Naturwaldparzelle erfolgt nicht.

5.4 Natur und Umwelt

Für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche von 12.735 m² wird größtenteils auf der Fl.-Nr. 438 und zu einem geringeren Anteil auf den Fl.-Nrn. 1230 und 1243/1, Gemarkung Wolkersdorf erbracht. Detailliertere Ausführung zur Umsetzung sind dem anhängigen Umweltbericht Kap. 4.2. zu entnehmen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a, Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

5.5 Wald

Die geplante Erweiterungsfläche nördlich der Industriestraße (Flur-Nr. 972 T) war ehemals im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Es handelt sich um eine Waldfläche für einen Umbau in standortgerechten Laubmischwald und gemäß Waldfunktionsplan um Waldflächen mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Intensitätsstufe 2), für Lehre und Forschung sowie für den Schutz von Verkehrswegen (Straße, Schiene).

Ausgleich nach BayWaldG

Der Waldbestand muss für die geplante Nutzung als Gewerbefläche gerodet werden. Entsprechend Art. 9 BayWaldG ist eine Rodung zu versagen, wenn die im Waldfunktionsplan dargestellten Ziele beeinträchtigt werden. Bei einem Waldersatz in flächenmäßig gleichem Umfang ist allerdings eine Zustimmung möglich. Der Verlust des Waldbestandes für die Erweiterungsfläche des Betriebsgeländes beträgt ca. 13.510 m². Die Ersatzpflanzung erfolgt auf den Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 438, 1230 und 1243/1, Gmkg. Wolkersdorf. Der erforderliche Ausgleich nach bayerischem Waldgesetz kann im vorliegenden Vorhaben mit dem Ausgleich nach bayerischem Naturschutzgesetz überlagert werden.

Baumfallzone

Der Waldbestand in der durch Text festgesetzten Baumfallzone ist in differenzierter Art und Weise zu bewirtschaften. Es sind nur diejenigen Bäume zu entnehmen, die tatsächlich eine

Gefährdung darstellen, sodass der Waldbestand erhalten und lediglich fortlaufend verjüngt wird.

Forststraße

Durch die geplante Betriebserweiterung wird die von der Industriestraße nach Norden führende Forststraße überbaut. Die Forststraße gehört gemäß Waldgesetz zum Wald. Da sich die zukünftige Bodennutzungsart von Wald in Sondergebietsfläche ändert, ist der Forstweg zur Sicherung der Bewirtschaftbarkeit des Waldes an dieser Stelle nicht weiter notwendig. Die nördlich sowie westlich an das geplante Sondergebiet anschließenden Waldflächen sind durch den weiter nordwestlich bestehenden Forstweg weiterhin erschlossen. Eine Verlegung der Forststraße oder die Anpassung des Forststraßennetzes ist nicht erforderlich. Im Sinne des Waldgesetzes ergibt sich auch für die Überbauung der Forststraße ein erforderlicher Waldersatz in flächenmäßig gleichem Umfang.

Im Bereich der Baumfallzone entlang der Westgrenze des Sondergebiets soll für den Erholungssuchenden ein Trampelpfad hergestellt werden. Somit ist die Durchgängigkeit des Rundwanderweges Nr. 15 auch weiterhin gegeben.

aufgestellt: Traunstein, den 22.04.2014

Planungsbüro Schuardt, Traunstein



Wolfgang Schuardt



Traunstein, den 31.03.2014



Kösterke, Oberbürgermeister



Gehölzartenliste**Anlage 1**Großkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 18-20

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 16-18

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildbirne	Pyrus pyraster
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildpflaume	Prunus cerasifera

Heister:

Mindestpflanzqualität: Heister, 2xv, oB., 100-150

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

Sträucher:

Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-8 Triebe, 100-150

Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Heimische Wild-Rosen	(Rosa spec.)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger-Schneeball	(Viburnum lantana)