



## Große Kreisstadt Traunstein

Landkreis Traunstein

### 8. Änderung des Flächennutzungsplans

zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Wolkersdorf  
an der Schmidhamer Straße

### Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der  
Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung

#### 1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Stadtrat der Stadt Traunstein hat am 19.12.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich des bisherigen Grundstücks FL.Nr. 190 der Gemarkung Wolkersdorf zu ändern, um dort ein Gewerbegebiet darzustellen und für eine Teilfläche davon einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen insbesondere für kleinere Betriebe gedeckt werden. Die Stadt Traunstein verfolgt damit das Ziel, ausgewogene Wirtschaftsstrukturen sicherzustellen und die Erwerbsstrukturen für die heimische Bevölkerung zu verbessern. Ausschlaggebend war ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs, der derzeit räumlich beengt in einer Nachbargemeinde untergebracht ist.

Bisher am Rand des Gewerbegebiets Wolkersdorf als Fläche für „Kiesabbau mit Wiederverfüllung“ sowie „Hecke/Feldgehölz“ dargestellte Flächen im Umfang von ca. 2,4 ha werden durch die Änderung nun als „Gewerbegebiet“ und „Grünfläche zur Eingrünung von Bauflächen“ dargestellt.

#### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB untersucht sowie die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

und zum Ausgleich beschrieben. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage zum BauGB aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie die Sach- und Kulturgüter.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung keine bis geringe Auswirkungen auf den Ist-Zustand der untersuchten Schutzgüter zu erwarten sind. Durch die Darstellung einer Grünfläche zur Eingrünung des Gewerbegebiets kann der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geringgehalten werden. Die Eingriffsregelung wird auf der Ebene des Bebauungsplans abgehandelt.

Auf das Schutzgut Boden werden keine nachteiligen Auswirkungen erwartet.

Auf Oberflächengewässer sind keine Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung des Grundwassers kann grundsätzlich baubedingt durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entstehen. Im Geltungsbereich kann aber davon ausgegangen werden, dass eine ausreichend dicke, lehmige Abdichtungsschicht vorhanden ist. Anlagebedingt sind keine Stoffeinträge ins Grundwasser anzunehmen. Durch die Versiegelung der Flächen im Zuge der Baumaßnahmen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht an Ort und Stelle versickern. Das beeinträchtigt in geringer Weise den Wasserhaushalt, da somit für den Bereich das Retentionsvermögen nicht genutzt werden kann. Betriebsbedingt werden sich keine erheblichen Auswirkungen ergeben. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt von geringer Erheblichkeit sein.

Der Verlust von Lebensraum mit mittlerer ökologischer Bedeutung wird im Rahmen der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans abgehandelt und entsprechend ausgeglichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind daher als gering einzustufen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden als gering eingestuft.

Da die durch die zu erwartende Bebauung bedingten negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geplante Ortsrandeingrünung am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Gebiets gemindert werden, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft von geringer Erheblichkeit.

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Zur Erholungsnutzung ist das Gebiet nicht geeignet. Aufgrund der Lage des Plangebiets sind weder bau- noch anlagenbedingt Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohngebiete durch Lärm zu erwarten. Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der unmittelbaren Umgebung anhand einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Kultur-/Sachgüter sind nicht betroffen.

### 3. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 23.06.2020 bis 23.07.2020 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.10.2020 bis 20.11.2020.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### 4. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 23.06.2020 bis 23.07.2020 stattgefunden. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.10.2020 bis 20.11.2020.

Die vorgebrachten Einwände und wesentlichen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Das Wasserwirtschaftsamt hat darauf hingewiesen, dass in den wiederverfüllten Bereichen kein Niederschlagswasser versickert werden darf, damit es zu keinen Auswaschungen in Richtung Grundwasser kommt und deshalb Versickerungen nur in den Bereichen stattfinden können, in denen kein Kies abgebaut wurde. Aus diesem Grund wird im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ein entsprechendes Konzept zur



Beseitigung des Niederschlagswassers ausgearbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt weiter abgestimmt.

- Die Untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt hat mitgeteilt, dass die Erweiterung des Gewerbegebiets aus immissionsschutzfachlicher Sicht als möglich erscheint. Soweit keine alternativen Ansätze vorgesehen sind, wird eine Emissionskontingentierung auf Ebene des Bebauungsplans angeregt. Da die Stadt Traunstein beschlossen hat, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus aufzustellen, wurde auf dieser Ebene eine entsprechende schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die zu dem Schluss kommt, dass das Vorhaben in keinem Konflikt mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht und dass die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses keine Gefährdung der Betriebsabläufe bzw. des Bestandsschutzes der benachbarten Gewerbebetriebe darstellen wird.
- Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt hat ihr Einverständnis mitgeteilt und darauf hingewiesen, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der Artenschutz ausreichend betrachtet werden muss, wobei in diesem Fall insbesondere das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen ist. Deshalb wurde mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung bereits frühzeitig begonnen; ihr Ergebnis wird der weiteren Planung auf Ebene des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

Den folgenden Einwänden und Anregungen konnte nicht gefolgt werden:

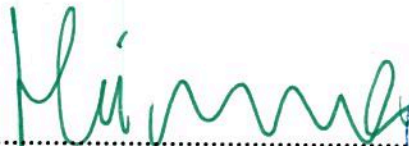
- Die Kreisgruppe Traunstein des Bund Naturschutz in Bayern e.V. hat die Ansicht vertreten, nach Verfüllung der Kiesgrube sei ein natürlicher Zustand herzustellen gewesen und dieser sei infolge des geplanten Eingriffs ebenso auszugleichen, wie die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Auch seien die bisher als Feldgehölz/Hecke dargestellten Flächen aufgrund ihrer Bedeutung als geschützte Landschaftsbestandteile vollumfänglich zu kompensieren. Die Stadt Traunstein hat hierzu festgestellt, dass für die ehemalige Kiesgrube weder ein Landschaftspflegerischer Begleitplan noch ein Rekultivierungsplan existiert. Insofern gibt es auch keine Ausgleichsflächen, die nun kompensiert werden müssten. Für die im Flächennutzungsplan dargestellten, jedoch bereits vor ca. 10 Jahren sukzessive entfernten Gehölze wird aufgrund dieses Umstands kein Ausgleich auf Ebene des Bebauungsplans nötig sein.

Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann den Beschlüssen des Stadtrates vom 24.09.2020 und 10.12.2020 entnommen werden.

#### 5. Wahl der Planvariante und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden keine grundsätzlichen Alternativen zur Planung geprüft. Die Alternative zur Erweiterung des Gewerbegebiets Wolkersdorf wäre zur Sicherung ausgewogener Wirtschaftsstrukturen der Stadt Traunstein die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Fläche an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen für kleinere Betriebe gewesen. Auch aus dem Beteiligungsverfahren ergab sich keine anderweitige Planungsmöglichkeit, die nach Abwägung eine andere Wahl zugelassen hätte.

Traunstein, den 19.04.2021



Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister



