



Große Kreisstadt Traunstein

Landkreis Traunstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schmidhamer Straße FL.Nr. 190/15“

für den Bereich des Grundstücks FL.Nr. 190/15
der Gemarkung Wolkersdorf

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der
Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Traunstein hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Auf dem im nordwestlichen Teilbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans gebildeten Grundstück FL.Nr. 190/15 der Gemarkung Wolkersdorf beabsichtigt der derzeit räumlich beengt in einer Nachbargemeinde untergebrachte Garten- und Landschaftsbaubetrieb Kellerer seinen Betriebssitz neu zu errichten.

Aufgrund der besonderen Lage am Ortsrand, der begrenzt leistungsfähigen Erschließung und der immissionsschutzrechtlichen Besonderheiten wird die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt. Damit können die Interessen der Stadt Traunstein an einer städtebaulich geordneten Entwicklung an diesem Ort in besonderer Weise sichergestellt werden.

Auf einer wiederverfüllten Kiesabbaufläche im Umfang von ca. 0,7 ha im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Wolkersdorf wird damit die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit allen zugehörigen Betriebs- und Wohngebäuden sowie sonstigen Anlagen zulässig.

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. Mit einer guten Eingrünung durch die umfangreichen festgesetzten Pflanz- und Ansaatmaßnahmen können die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes gering gehalten werden.

Auf das Schutzgut Boden werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen erwartet, da seine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen aufgrund seines fehlenden natürlichen Aufbaus sehr gering ist.

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.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden als gering eingestuft. Durch Anlage von Pflanzflächen werden die kleinklimatischen Defizite des bestehenden vegetationsfreien Bodens beseitigt.

Da die bestehenden Strukturen keinen Lebensraum für Arten bilden, die durch den geplanten Betrieb gestört werden könnten, erfährt auch das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt keine negativen Auswirkungen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften liegen insgesamt im mittleren Bereich. Die Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden auf Grundlage der Ergebnisse einer detaillierten faunistischen Untersuchung im Jahr 2020 erstellt. An geschützten Arten sind Flussregenpfeifer, Zauneidechse und Gelbbauchunke von den geplanten Eingriffen betroffen. Aufgrund ihres Vorkommens jeweils nur an den Rändern des Geltungsbereichs sowie umfangreicher individueller Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets können alle einschlägigen Verbotstatbestände mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt von sehr geringer Erheblichkeit. Für die Naherholung ist der Geltungsbereich nicht geeignet. Anhand einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Umgebung ermittelt. Da die hierfür heranzuziehenden Immissionsrichtwerte bei Weitem unterschritten werden, sind diesbezügliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

Angesichts der derzeit fehlenden natürlichen Strukturen sind die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering. Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen erhöhen die Attraktivität des Landschaftsbildes und führen zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Kultur-/Sachgüter sind nicht betroffen.

Der Ausgleich für Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG erfolgt durch Entwicklung eines artenreichen mageren Grünlands mit stellenweise kiesigem Rohbodenstandort, standortgerechten heimischen Strauchflächen und Einzelbäumen sowie den integrierten Artenschutzmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 2.100 m² innerhalb des Plangebiets im direkten Anschluss an den Eingriffsbereich.

3. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 29.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.04.2021 bis 06.05.2021.

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 29.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.04.2021 bis 06.05.2021.

Die vorgebrachten Einwände und wesentlichen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Stabstelle Strategie, nachhaltige Stadtentwicklung und Klimaschutz der Stadt Traunstein hat angeregt, Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Stadtrat hat dazu beschlossen, eine extensive Begrünung der zulässigen Flachdächer vorzuschreiben, aus Gründen der Standsicherheit jedoch von einem generellen Gebot auch auf geneigten Dächern abzusehen, da der Bauherr beabsichtigt, eine gebrauchte Halle wiederzuverwenden. Obwohl eine Fassadenbegrünung vom Vorhabenträger geplant ist, wird eine solche lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, da ihre qualitative und quantitative Ausgestaltung noch nicht festgelegt werden kann.
- Die Kreisgruppe Traunstein des Bund Naturschutz in Bayern e.V. hat die ursprünglichen Festsetzungen zur Außenbeleuchtung als unzureichend erachtet und angesichts der vorkommenden Arten weitere Einschränkungen angeregt. Der Stadtrat hat dazu beschlossen, zur Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung zu verbessern, nächtliche Dauerbeleuchtung nicht zu gestatten und nur insektenschonende warmweiße LED-Lampen zuzulassen sowie nach oben oder seitwärts gerichtete Strahler auszuschließen.
- Die Kreisgruppe Traunstein des Bund Naturschutz in Bayern e.V. hat es als unabdingbar für seine erteilte Zustimmung bezeichnet, den Bereich südlich der geplanten Gewerbefläche sowohl für den Flussregenpfeifer als auch für die Zauneidechse und die Gelbbauchunke zu sichern. Dazu hat sie angeregt, einen zusammenhängenden Lebensraum für die genannten Arten in einem gemeindeübergreifenden Konzept zusammen mit der Gemeinde Grabenstätt und den Grundeigentümern zu schaffen. Der Stadtrat hat dazu beschlossen, diese Anregung aufzunehmen und in entsprechende Gespräche mit der Nachbargemeinde einfließen zu lassen.

Den folgenden Einwänden und Anregungen konnte nicht gefolgt werden:

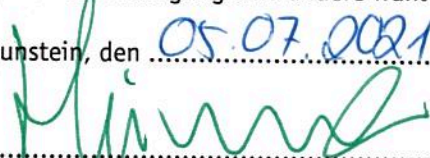
- Der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes, das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan darzustellen, wurde nicht gefolgt, da es bereits in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entwickelt wurde und der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans gestellt wurde.

Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann den Beschlüssen des Stadtrates vom 17.03.2021 und 24.06.2021 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 wäre zur Sicherung ausgewogener Wirtschaftsstrukturen der Stadt Traunstein die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Fläche an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen. Auch aus dem Beteiligungsverfahren ergab sich keine anderweitige Planungsmöglichkeit, die nach Abwägung eine andere Wahl zugelassen hätte.

Traunstein, den 05.07.2021


.....
Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

