

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf

**B E G R Ü N D U N G  
M I T  
U M W E L T B E R I C H T  
Z U R**

**2. Ä N D E R U N G U N D  
E R W E I T E R U N G D E S  
B E B A U U N G S P L A N E S  
G E W E R B E G E B I E T  
„ C H I E M S E E S T R A S S E “  
M I T I N T E G R I E R T E R  
G R Ü N O R D N U N G  
A U F D E N F L U R - N R N . 9 2 1 / 5 + 9 2 1 / 3 ( T F )**

**Gemarkung Wolkersdorf  
Ortsteil Traunstorf**



**Landkreis:  
Regierungsbezirk:**

**Große Kreisstadt Traunstein  
Oberbayern**

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	6
1.1 Lage .....	6
1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes .....	6
1.3 Derzeitige Nutzung .....	6
1.4 Topographie .....	6
1.5 Kultur- und Sachgüter .....	6
1.6 Altlasten .....	6
1.7 Bestehende Leitungen .....	6
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	7
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan .....	7
2.2 Flächennutzungsplan .....	9
3. PLANUNGSANLASS .....	10
3.1 Aufstellungsbeschluss .....	10
3.2 Ziel und Zweck der Planung .....	10
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG .....	10
4.1 Städtebauliches Ziel .....	10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	12
5.1 Verkehr .....	12
5.2 Stellplätze .....	12
5.3 Wasserversorgung .....	13
5.4 Abwasserentsorgung .....	13
5.4.1 Schmutzwasser .....	13
5.4.2 Oberflächenwasser .....	13
5.4.3 Starkniederschläge .....	13
5.5 Stromversorgung / Bahnstromleitung .....	13
5.6 Abfallentsorgung .....	15
5.7 Telekommunikation .....	15
5.8 Löschwasser .....	15
6. IMMISSIONSSCHUTZ .....	15
6.1 Lärm .....	15
7. KLIMASCHUTZ .....	16
8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	16
9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN .....	17
10. UMWELTBERICHT .....	18



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

10.1	Einleitung .....	18
10.1.1	Grundlagen .....	18
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen .....	18
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen .....	18
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung .....	19
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	20
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung.....	20
10.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation .....	21
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplan .....	22
10.1.3.4	Schutzgebiete .....	22
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete .....	26
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich .....	27
10.1.3.7	Wasserschutz und Quellschutz .....	27
10.1.3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	28
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	29
10.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	29
10.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) .....	29
10.2.1.2	Schutzgut Boden .....	31
10.2.1.3	Schutzgut Wasser .....	31
10.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft.....	31
10.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	31
10.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung.....	31
10.2.1.7	Schutzgut Fläche .....	32
10.2.1.8	Kultur- und Sachgüter .....	32
10.2.1.9	Natura 2000-Gebiete .....	32
10.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	32
10.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	32
10.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	33
10.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	33
10.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	33
10.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung.....	34
10.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung .....	35
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung .....	35
10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen).....	35
10.3.2	Schutzgut Boden .....	35
10.3.3	Schutzgut Wasser.....	36
10.3.4	Schutzgut Klima / Luft.....	36
10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	36
10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	36
10.3.7	Schutzgut Fläche .....	36
10.3.8	Kultur- und Sachgüter .....	37
10.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	37
10.4	Eingriffsberechnung .....	37

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

10.4.1	Eingriffsermittlung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur 1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung - Änderungsbereich (sh. Plan 1+2) .....	37
10.4.2	Eingriffsermittlung zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung – Erweiterungsbereich (sh. Plan 3+4) .....	40
10.5	Ausgleichsbedarf .....	44
10.6	Nachweis der Ausgleichsflächen .....	44
10.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall .....	46
10.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen .....	50
10.9	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen .....	50
10.10	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	50
10.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	50
10.12	Zusammenfassung.....	51



## Übersichtslageplan ohne Maßstab

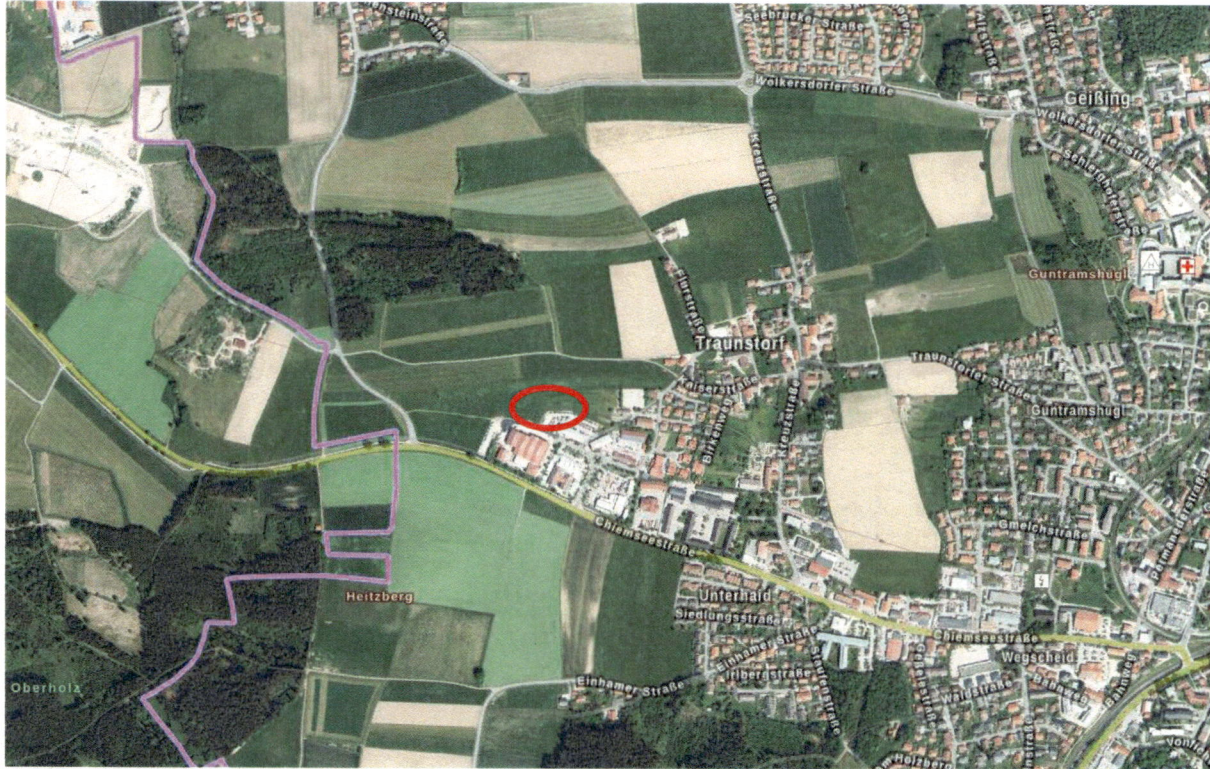


Abb. 1: Übersichtslageplan (Bayern Viewer 2020) mit Darstellung der Planungsfläche in rot

## **2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung**



## **1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **1.1 Lage**

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Traunstorf im Westen der Großen Kreisstadt Traunstein.

An die Planungsfläche grenzt im Westen und Norden eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Westen und Osten befindet sich gewerbliche Bebauung des Gewerbegebietes „Chiemseestraße“.

### **1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.367 m<sup>2</sup>, also ca. 0,6 ha.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummer 921/5 und eine Teilfläche der Flurnummern 921/3, Gemarkung Wolkersdorf.

### **1.3 Derzeitige Nutzung**

Auf dem nördlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich derzeit neben landwirtschaftlich genutzten Bereichen provisorische unversiegelte PKW-Stellplätze und bereits mit Rasenfugenpflaster befestigte Stellplätze der Fa. Pohlig GmbH (Rehatechnik), deren Betriebsgebäude sich in unmittelbarem Anschluss im Süden befindet.

Die Planungsfläche ist teilweise vom beidseitigen 30 m breiten Schutzstreifen der besteh. 110-kV-Bahnstromleitung betroffen.

### **1.4 Topographie**

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben.

### **1.5 Kultur- und Sachgüter**

Für den Planbereich findet sich kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern. Ein Bodendenkmal D-1-8141-0138 liegt ca. 600 m nördlich des Planungsgebietes. Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.8 zu entnehmen.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

### **1.6 Altlasten**

Mit Altlasten auf den Flächen ist nicht zu rechnen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

### **1.7 Bestehende Leitungen**

Die Planungsfläche ist teilweise vom beidseitigen 30 m breiten Schutzstreifen der besteh. 110-kV-Bahnstromleitung betroffen.



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf

**2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

**2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan**

Die Große Kreisstadt Traunstein ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum eingestuft. <sup>1</sup>

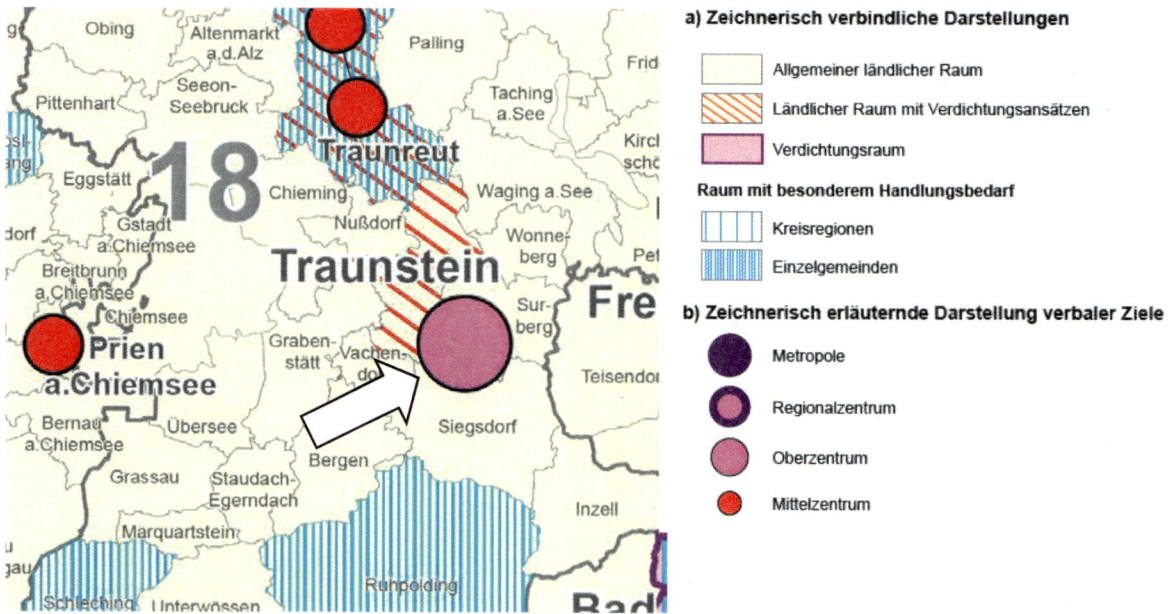


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Traunstein als Mittelzentrum in der Region 18–Südostoberbayern. Traunstein liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Verfahrensbereich ist als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. <sup>2</sup>

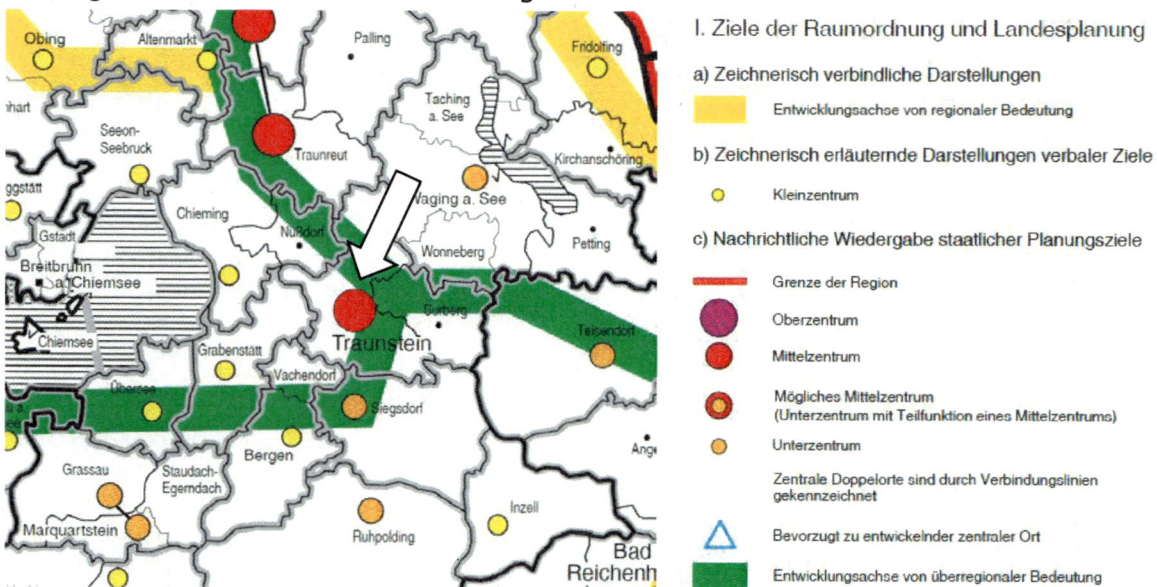


Abb. 3: Regionalplan 18 - Südostoberbayern, Karte Raumstruktur 1

<sup>1</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018)

<sup>2</sup> (Regionalplan Region 18)



## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf



Abb. 4: Regionalplan 18 - Südostoberbayern, Karte Raumstruktur 1a

Der Regionalplan der Region 18 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor (Regionalplan 18)<sup>3</sup>:

- In den Mittelbereichen [...] Traunstein [...] sollen im besonderen Maße die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden. (G)
- Die Mittelzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden. [...] Insbesondere sollen [...] im Mittelzentrum Traunstein die mittelzentralen Einrichtungen weiter ergänzt und das Arbeitsplatzangebot im Dienstleistungsbereich und im Produzierenden Gewerbe erweitert werden. Dabei soll das Angebot an Ausbildungsplätzen und hochqualifizierten Arbeitsplätzen verbessert werden. (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Großen Kreisstadt Traunstein für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot zur Erweiterung von Gewerbegebietsflächen bereit zu stellen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten erfolgen. Der Gewerbebestandort wird gestärkt.

Die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche ist für die Standortsicherung der Fa. Pohlig GmbH (Rehatechnik) geplant.

<sup>3</sup> (Regionalplan 18)



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch die geplante Gewerbegebietserweiterung erfüllt werden können.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche im Bereich des Bebauungsplanes bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der Erweiterungsbereich ragt im Westen nur ca. 6 m über den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes hinaus und kann somit als geringfügig erachtet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist deshalb nicht erforderlich.

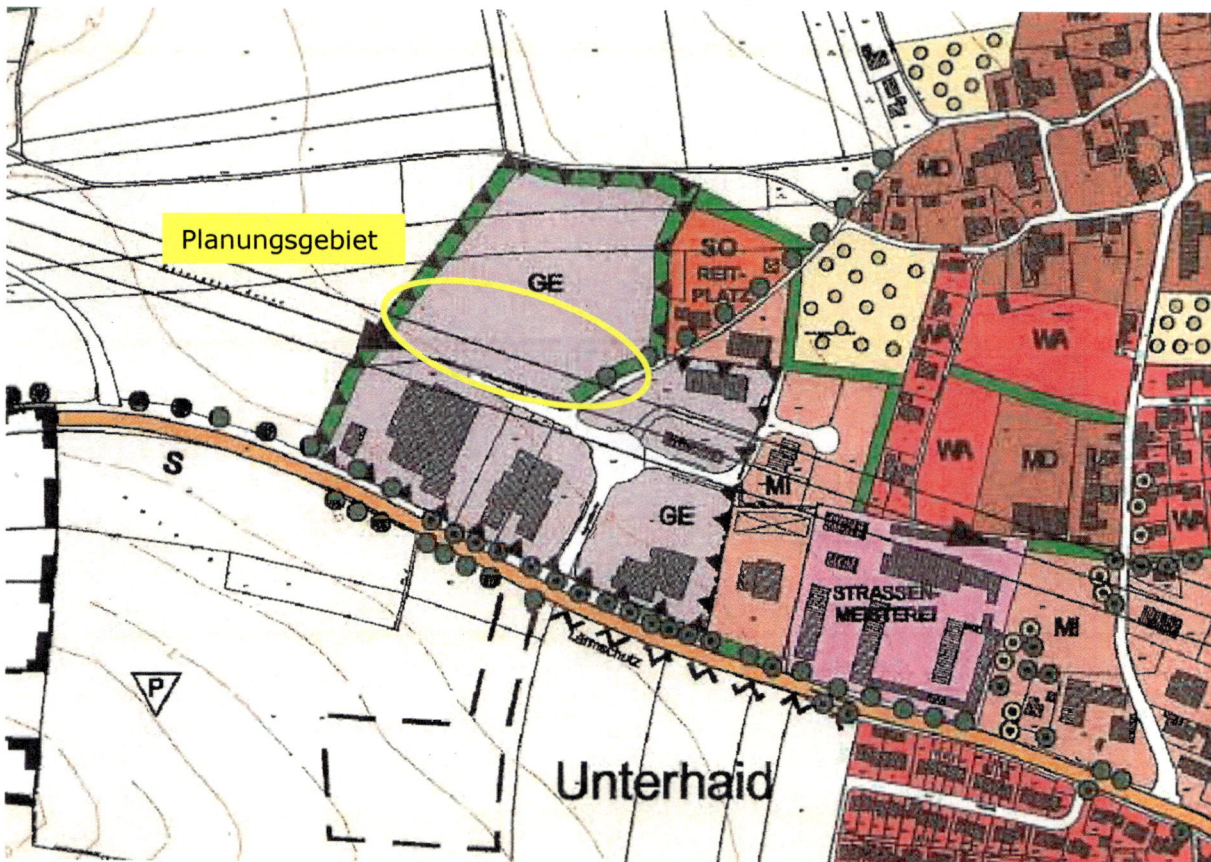


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Traunstein



### **3. PLANUNGSANLASS**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Große Kreisstadt Traunstein hat am 24.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung beschlossen.

#### **3.2 Ziel und Zweck der Planung**

Planungsabsicht der Stadt Traunstein ist, durch die Bebauungsplanaufstellung das vorhandene Gewerbegebiet nach Nordwesten und Norden hin zu ändern und zu erweitern. Dadurch wird die betriebliche Erweiterung der Fa. Pohlig (Rehatechnik), die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet, hinsichtlich dringend benötigter Mitarbeiter-Parkplätze ermöglicht.

Mit der Überarbeitung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs soll die nordwestliche und nördliche Betriebsfläche neu geordnet werden.

##### Änderung

1.569 m<sup>2</sup> der Planungsfläche liegt im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung. Hier sind im rechtskräftigen Bebauungsplan private Grünflächen und Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese festgesetzten Vegetationsflächen werden durch die 2. Änderung überplant, da sie derzeit mit PKW-Stellplätzen überbaut sind. Der jetzige Zustand soll bauleitplanerisch geregelt werden. Die bereits festgesetzten Ausgleichsflächen werden 1:2 verlagert und der Eingriff für diese Bereiche berechnet und der Ausgleich bilanziert (sh. Punkt 10.4 im Umweltbericht).

##### Erweiterung

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Chiemseestraße mit 4.798 m<sup>2</sup> soll die südlich bestehende Stellplatzfläche vergrößert werden, die auf der ehemaligen Ackerfläche bereits vorübergehend als wasserdurchlässige Stellplätze angelegt wurden. Die grünordnerischen Maßnahmen werden überwiegend in einer Ortsrandeingrünung umgesetzt. Im Osten der Erweiterung wird ein Rückhaltebecken für Starkregenereignisse angelegt. Daher kann hier nur eine 1-reihige Gehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenze erfolgen. Die Bäume I. Ordnung können innerhalb des Beckens stehen, da hier nur im Starkregenfall kurzfristig von einem Wasseranfall zu rechnen ist.

### **4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

#### **4.1 Städtebauliches Ziel**

Die städtebauliche Konzeption sieht in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes eine Ausweisung bzw. die Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche durch Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO vor.

Da hier nur Nebenanlagen im Sinne von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) vorgesehen sind, werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Die max. zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Geltungsbereichs wird auf 0,8 festgesetzt.



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

In den Randbereichen werden großzügige Grün- und Gehölzflächen festgesetzt, die mit Bäumen I. Ordnung zu überstellen sind. Auch durch Festsetzungen der Überstellung der Stellplätze mit Bäumen wird die Durchgrünung der Baugebietserweiterung sichergestellt. Dadurch wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft erreicht. Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten (landschaftsfremde Baumarten) wird besonders auf einen harmonischen Übergang zur freien Natur Rücksicht genommen.

Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege
- das Landschaftsbild

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

#### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. <sup>4</sup> Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sind unzulässig.

Der Ausschluss verschiedener Nutzungen entspricht der geplanten Nutzung der Fläche als betriebsinterne PKW-Stellplätze. Betriebsleiterwohnungen und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind für das Gewerbegebiet ungeeignet.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und durch Festsetzungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen) ausreichend definiert. Gestalterische Festsetzungen sind nicht erforderlich, da hier keine baulichen Anlagen errichtet werden.

#### **Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ):**

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Für das Gewerbegebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird eine Fläche mit Pflanzbindung im Nordwesten und Norden als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Bäume I. Ordnung im Abstand mit 4 m zu den angrenzenden landwirt-

---

4 (BauNVO, 2013)



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

schaftlichen Flächen werten die Fläche zusätzlich auf. Weitere Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugrundstückes einschl. der Angaben zu Art und Umfang der Pflanzungen minimieren weiter den Eingriff. Auf eine Überstellung der Parkplätze mit Großbäumen muss verzichtet werden, da die Stellplätze mit Solar-Carport überstellt werden sollen. Dieses würde zu Konflikten mit den Baumstandorten und zu einer Verschattung der Photovoltaikanlage führen.

Der geplanten Versiegelung der Flächen hinsichtlich der Wasseraufnahme wird durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze entgegengewirkt. Da es sich um einen versickerungsfähigen Untergrund handelt, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers aus den versiegelten Flächen über eine belebte Bodenschicht oder andere Versickerungsanlagen nach einer Vorreinigung durchzuführen.

Bei dem Gelände handelt es sich um relativ ebenes Gelände. Daher können auf dem Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen auf eine Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände reduziert werden.

### **Wandhöhe / Dachform und Dachneigung:**

Um den Klimaschutzziele gerecht zu werden, ist geplant die PKW-Stellplätze mit Solar-Carports zu überdachen. Daher wird eine max. zulässige traufseitige Wandhöhe für die Nebenanlagen wie Carports in Anlehnung an die vorliegende Carportplanung auf 4,5 m festgesetzt.

Für die Dachformen und Dachneigungen werden Satteldächer oder Schmetterlingsdächer mit 5° bis 15° und Pultdächer von 5° bis 15° zulässig.

Um die Dachflächennutzung für solare Strahlungsenergie bzw. Photovoltaik festzulegen werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Daher sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude bzw. baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## **5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **5.1 Verkehr**

Das Planungsgebiet wird von Süden über die Grabenstätter Straße erschlossen. Die weiterführende Straße zur Erschließung der geplanten Parkplätze liegt auf Privatgrund gehört zu gleichen Teilen dem Betreiber auf der Planungsfläche und dem anliegenden Nachbarn. Die Erschließung ist somit gesichert.

### **5.2 Stellplätze**

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ nicht vorgesehen. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu befestigen.



### **5.3 Wasserversorgung**

Das Gebiet kann an die Wasserversorgung der Stadt Traunstein angeschlossen werden.

### **5.4 Abwasserentsorgung**

#### **5.4.1 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz.

#### **5.4.2 Oberflächenwasser**

Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt und versickert werden. Die Funktionsfähigkeit der filternden Oberbodenschicht ist durch regelmäßige Pflege zu gewährleisten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### **5.4.3 Starkniederschläge**

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird auf § 37 WHG verwiesen.

### **5.5 Stromversorgung / Bahnstromleitung**

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Traunstein gesichert.

Entlang der vorhandenen 110-kV-Bahnstromleitung der DG Energie ist ein Schutzstreifen von 2 x 30 m, bezogen auf die Leitungssachse, einzuhalten. Der Bestand



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet werden. Gebäude und auch einzelne Gebäudeteile dürfen eine Höhenkote von 619.0 m ü.NN. nicht überschreiten.

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für die Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen zwingend erforderlich.

Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dachindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Maststandort. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb des Radius von 5 m um die Mastmitte dürfen Grabungsarbeiten, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden. Die Planungen der Straßenverkehrs-/ Parkierungs- /Zufahrts- und Lagerflächen sind entsprechend anzupassen.

Die Zufahrt zu dem Mast Plangebiet (Nr. 2692) der Bahnstromleitung muss jederzeit für LKW gewährleistet sein.

Änderungen am Geländeniveau dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden seitens der DB nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung.

Die nach der 26. Verordnung vom 16.12.1996 (Novellierung August 2013) zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgegebenen Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte von 300 µT werden für den Geltungsbereich bei weitem nicht erreicht. Es wird jedoch hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitungen ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestellten Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maß-



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

stabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN.-Höhen des geplanten Bauwerks einschl. aller An- und Aufbauten beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Vorvoranfrage / des Bauantrages die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

#### **5.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften wird durch die Stadt Traunstein gewährleistet.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab. Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

#### **5.7 Telekommunikation**

Ein möglicher Anschluss der Baufläche an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen wird angenommen.

#### **5.8 Löschwasser**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von den Stadtwerken Traunstein oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= Insgesamt mind. 192 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Der Löschwasserbedarf über die öffentliche Versorgung hinaus ist durch entsprechende Speicherkapazitäten vom Vorhabensträger auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Lärm**

Bei der Gewerbeausweisung handelt es sich um PKW-Stellplatzflächen. Das Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber dem jetzigen Verkehr nur dahingehend verändern, dass mehr Mitarbeiter der Fa. Pohlig parken können. Der gewerbliche Lieferverkehr bleibt unverändert. Die Planungsfläche liegt innerhalb des Gewerbegebietes „Chiemseestraße“ und ist bereits durch gewerblichen Verkehr vorbelastet. Wohnbebauung befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zur Deckblattänderung. Das Areal ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche erstreckt sich nach Norden bzw. Nordwesten, in Richtung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Daher ist davon auszugehen, dass schädliche Auswirkungen anhand von Erfahrungswerten und auf Grund der Lage im bereits bestehenden Gewerbegebiet ausgeschlossen werden können.



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

Nach Einschätzung des Landratsamtes Traunstein – Fachstelle Immissionsschutz- und Abfallrecht kann bei einer Nutzung der Stellplätze ausschließlich durch Beschäftigte und begrenzt auf die Tageszeit auf eine schalltechnische Begutachtung verzichtet werden. Daraus ergibt sich auch, dass Festsetzungen zum Schallschutz für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ nicht erforderlich werden.

Bei intensiverer Nutzung und / oder einer Nachtnutzung (22:00 bis 06:00 Uhr) der Stellplätze ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

## **7. KLIMASCHUTZ**

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.<sup>5</sup>

Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Ableitung des Niederschlagswasser im Trennsystem und Versickerung

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

## **8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und durch Festsetzungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen) ausreichend definiert.

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ = 0,80

---

<sup>5</sup> (Norbert Portz, 2009)



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

**9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-  
FLÄCHEN**

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches = ca. 6.367 m<sup>2</sup>

**Bruttofläche Parzellengröße / Baugrundstück = ca. 6.367 m<sup>2</sup>**

## **10. UMWELTBERICHT**

### **10.1 Einleitung**

#### **10.1.1 Grundlagen**

##### **10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG<sup>6</sup>.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. (1) UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

##### **10.1.1.2 Fachliche Grundlagen**

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, die Pläne 1 (Bilanzierung des Eingriffs im

---

<sup>6</sup> (BayNatSchG, 2013)



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

rechtskräftigen Bebauungsplan zur 2. Änderung und Erweiterung) M 1:1.000 und die Pläne 2 und 3 (Bestand, Eingriff) M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) integrierte werden.

#### **10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Traunstorf im Osten der Großen Kreisstadt Traunstein. Es wird von Süden her von der Grabenstätter Straße erschlossen.

An die Planungsfläche grenzt im Westen und Norden eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Westen und Osten befindet sich gewerbliche Bebauung des Gewerbegebiets „Chiemseestraße“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.367 m<sup>2</sup>, also ca. 0,6 ha.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummer 921/5 und eine Teilfläche der Flurnummern 921/3, Gemarkung Wolkersdorf.

Auf dem nördlichen Bereich des Planungsgebiets befinden sich derzeit neben landwirtschaftlich genutzten Bereichen provisorische unversiegelte PKW-Stellplätze und bereits mit Rasenfugenpflaster befestigte Stellplätze der Fa. Pohlig GmbH (Rehatechnik), deren Betriebsgebäude sich in unmittelbarem Anschluss im Süden befindet.

Die Planungsfläche ist teilweise vom beidseitigen 30 m breiten Schutzstreifen der besteh. 110-kV-Bahnstromleitung betroffen.

Planungsabsicht der Stadt Traunstein ist, durch die Bebauungsplanaufstellung das vorhandene Gewerbegebiet nach Nordwesten und Norden hin zu ändern und zu erweitern. Dadurch wird die betriebliche Erweiterung der Fa. Pohlig, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet, hinsichtlich dringend benötigter Mitarbeiter-Parkplätze ermöglicht. Mit der Überarbeitung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs soll die westliche Betriebsfläche neu geordnet werden.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten Gewerbegebietes
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Bäume und Sträucher
- sinnvolle und flächensparende Erschließung



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	<b>Ziele</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung</b>
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB <sup>7</sup>	Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und im Anschluss an bestehende Erschließungsstraße. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden städtischem Kanalnetz zuzuführen. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt und versickert werden.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Von dem Gewerbegebiet sind keine besonderen lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude auf. Die Verkehrszunahme für die Mitarbeiterparkplätze ist als gering zu erachten. Auch von der Nachbarschaft sowie den angrenzenden Straßen ist von keiner über das erlaubte Maß hinausgehende Beeinträchtigung zu rechnen.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden städtischen Kanalnetz zuzuführen. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt und versickert werden.
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die umgebenden Straßen und die im Süden und Osten anschließende Gewerbegebietsfläche ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Durch die Festsetzung einer Eingrünung im Nordwesten und Norden wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff abgemildert.

#### **10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung**

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Große Kreisstadt Traunstein in der Region 18 – Südostoberbayern. Traunstein liegt auf einer

<sup>7</sup> (BauGB, 2013)







## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

### **10.1.3.4 Schutzgebiete**

#### **10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)<sup>10</sup>.

Aufgrund der Entfernung des geplanten Gewerbegebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 7: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb)

Rosa: FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“

<sup>10</sup> (FIN Web, 2020)

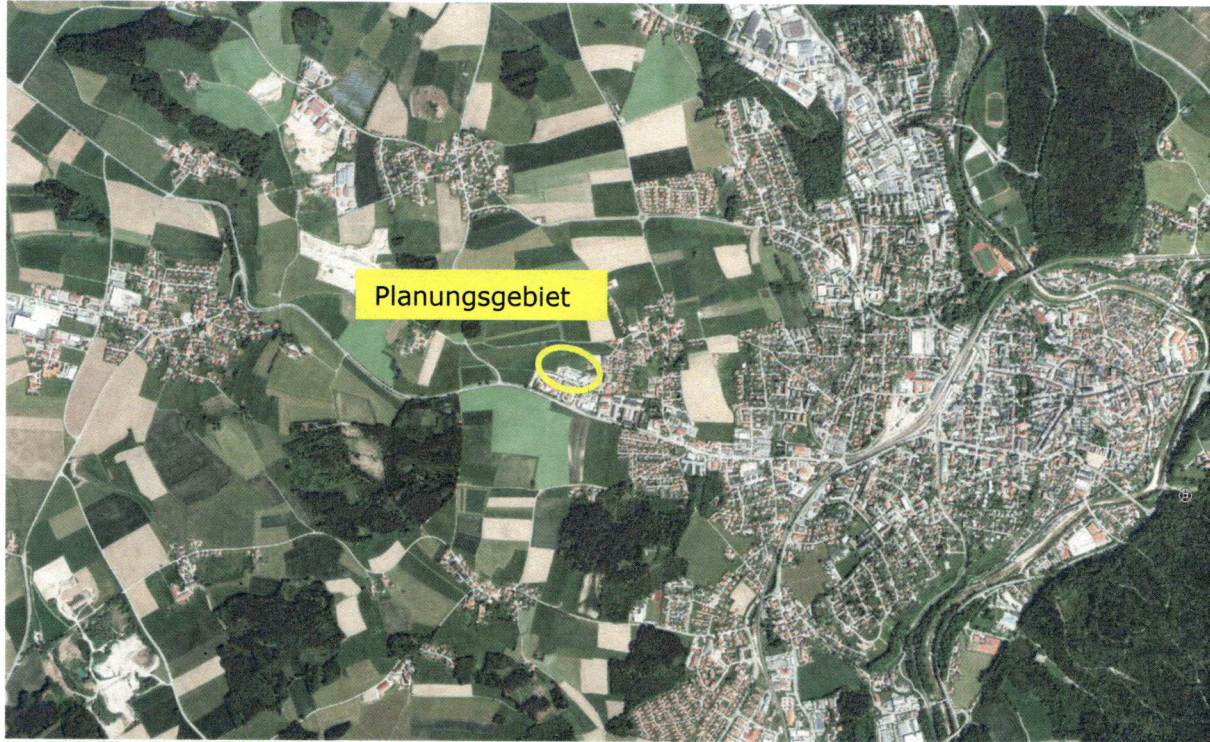


## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.<sup>11</sup>



*Abb. 8: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb); keine Darstellung im Kartenausschnitt*

<sup>11</sup> (FIN Web, 2020)



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern**

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope<sup>12</sup>.  
Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



Abb. 9: Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen (FINWeb)

Rosa: amtlich kartierte Biotope  
Grün: Ökoflächenkataster – A/E-Flächen

<sup>12</sup> (FIN Web, 2020)



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

### 10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete LfU (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gebiet Traunstein erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet frei von Restriktionen dieser Art ist.<sup>13</sup>



Abb. 10: Überschwemmungsgebiete (IÜG – LfU Bayern)

Im Osten der Erweiterung wird ein Rückhaltebecken für Starkregenereignisse angelegt. Daher kann hier nur eine 1-reihige Gehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenze erfolgen. Die Bäume I. Ordnung können innerhalb des Beckens stehen, da hier nur im Starkregenfall kurzfristig von einem Wasseranfall zu rechnen ist.

<sup>13</sup> (Informationsdienst LfU Bayern - BayernAtlas, 2020)



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.1.3.6 Wassersensibler Bereich**

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Hand der Karte des Bayern-Viewer (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Stadtgebiet Traunstein erkennbar.<sup>14</sup>

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet nicht im wassersensiblen Bereich befindet.



Abb. 11: Wassersensibler Bereich (BayernAtlas)

Hellgrün: wassersensibler Bereich

### **10.1.3.7 Wasserschutz und Quellenschutz**

Wie bereits unter Punkt 10.1.3.4.2 erwähnt, befindet sich das Planungsgebiet in keinem Wasserschutzgebiet.

<sup>14</sup> (BayernAtlas, 2020)



### 10.1.3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.



Abb. 12: Luftbild mit Bodendenkmal (BayernAtlas)

Rot: Bodendenkmal  
Pink: Baudenkmal

Ca. 600 m nördlich des Planungsgebietes befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-1-8141-0138: „Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“<sup>15</sup>

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baudenkmal sind im Planungsgebiet bzw. der näheren Umgebung nicht vorhanden.

<sup>15</sup> (BayernAtlas, 2020)



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.367 m<sup>2</sup>. Diese Fläche entspricht dem für die Stellplätze und Umfahrten zur Verfügung stehenden Bereich mit Bepflanzung sowie den bereits versiegelten PKW-Stellplätze inklusive der Flächen für die Erschließung.

Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

#### **10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

##### **10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)**

###### Erweiterung

Das Planungsgebiet der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnungsplanung wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Teilflächen davon werden bereits vorübergehend als Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise verwendet. Im Erweiterungsbereich mit 4.798 m<sup>2</sup> soll die Stellplatzfläche der Firma Pohlig GmbH vergrößert werden. Im Osten der Erweiterung wird ein Rückhaltebecken für Starkregenereignisse angelegt. Daher kann hier nur eine 1-reihige Gehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenze erfolgen. Die Bäume I. Ordnung können innerhalb des Beckens stehen, da hier nur im Starkregenfall kurzfristig von einem Wasseranfall zu rechnen ist.

###### Änderung

1.569 m<sup>2</sup> der Planungsfläche liegt im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung. Hier befinden bereits versiegelte Stellplatzflächen und eine Ausgleichsfläche sowie ein Teilbereich der Grabenstätter Straße. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind hier jedoch Grünflächen und Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese werden zugunsten von PKW-Stellplätzen durch die 2. Änderung überplant. Die bereits festgesetzten Ausgleichsflächen werden 1:2 verlagert und der Ausgleich für diese Bereiche ermittelt.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Arten sind auf der Eingriffsflächen nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) können ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

**Ackerfläche bzw. ehemalige Ackerfläche Größe 4.798 m<sup>2</sup>**



Abb. 13: Luftbild (BayernAtlas)



Abb. 14: Ackerfläche und ehemalige Ackerfläche im Bereich der Planungsfläche (Foto Jochem + Kellhuber)



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **Ackerfläche** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

#### **10.2.1.2 Schutzgut Boden**

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies vorkommen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

#### **10.2.1.3 Schutzgut Wasser**

In diesem Bereich ist mit einem intakten hohen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsgebietes befindet sich in keinem wassersensiblen Bereich.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

#### **10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Da es sich lediglich um Parkplatzflächen handelt, kann nur über die grünordnerische Festsetzung der Durchgrünung der Stellplatzflächen mit Großbäumen eine wichtige Maßnahme zum Klimaschutz getroffen werden. Ebenso ist die Festsetzung, dass die befestigten Stellplätze wasserdurchlässig ausgeführt werden müssen eine bedeutende Maßnahme für den Klimaschutz.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

#### **10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Traunstorf. An die Planungsfläche grenzt im Nordwesten und Norden eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Durch die Grabenstätter Straße im Süden und die im Süden und Osten anschließenden Gewerbegebietsfläche ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a ein Großteil des Gebietes mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

#### **10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

##### Erholung

Auf der Planungsfläche befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, Gewerbegebietsflächen. Das Gebiet hat somit keinen Wert für die Erholung. Durch die bestehende Bebauung, die Straße und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet.



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

#### Lärm/ Schadstoffimmissionen

Die umliegenden Straßen sind als Emissionsquelle für Verkehrslärm zu sehen. Auf Teilflächen des Geltungsbereichs befinden sich PKW-Stellplatzflächen. Das Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber dem jetzigen Verkehr nur dahingehend verändern, dass mehr Mitarbeiter der Fa. Pohlig parken können. Der gewerbliche Lieferverkehr bleibt unverändert.

#### Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

#### Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

#### **10.2.1.7 Schutzgut Fläche**

Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen kann in Form einer Nachverdichtung im Innenbereich nicht erfolgen, da für eine Parkplatzerweiterung für den bestehenden Betrieb nur eine Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Betriebsgelände in Frage kommt. Jedoch kann eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Erschließungsstraße und unmittelbar am Betrieb nachgewiesen werden. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

#### **10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Baudendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

#### **10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete**

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

#### **10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

#### **10.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Für die Abfallbehandlung und Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung Traunstein.

Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen wird über eine belebte Bodenschicht gereinigt und in den Untergrund versickert.



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

#### Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a-d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

#### Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

#### Ingenieurgeologische Gefahren

Traunstein befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

#### Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Mit Sturzfluten ist hier aufgrund der Ebenheit des Planungsgebietes nicht zu rechnen.

### **10.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Da es sich lediglich um Parkplatzflächen handelt, kann über die Festsetzung keine Maßnahme zur Nutzung erneuerbarer Energien angewandt werden.

### **10.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Für die Große Kreisstadt Traunstein liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf

**10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung**

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

<b>Einstufung des Bestandes</b>	<b>Arten und Lebensräume</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>Gesamtbewertung</b>
<b>Ackerfläche</b>	Ackerfläche  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Erweiterungsfläche des Plangebiets weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und die Änderungsfläche als bestehende Parkplatz-Versiegelung.

Die geringen – mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen. Ebenso würde der Eingriff, hervorgerufen durch den tatsächlichen Bestand (bestehende Stellplätze) auf der Änderungsfläche nicht nachbilanziert werden (als Grün- bzw. Ausgleichsfläche in der rechtskräftigen 1. Änderung festgesetzt).

### **10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die durch Bebauung betroffenen Flächen der Erweiterung und die bestehenden Stellplatzflächen auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen, da nur hier ein Eingriff erfolgt. Somit werden auch die Eingriffsflächen im Änderungsbebereich des Bebauungsplanes (derzeit versiegelte Stellplatzflächen) nach der Verlagerung der Ausgleichsflächen 1:2, unter der Annahme, dass hier vor der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche war, bilanziert

#### **10.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)**

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorübergehend als PKW-Parkplatz genutzten unversiegelten Flächen im Erweiterungsbereich haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Im Änderungsbereich wurde im Umweltbericht vom 25.04.2013 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes dieser Teilbereich als intensiv genutzte Pferdekoppel mit großen Trittschäden beschrieben.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, umfangreiche Pflanzaufgaben und die Festsetzung, dass mindestens 20 % der Flächen der Bauparzelle Flächen mit Vegetationsanschluss sein müssen. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### **10.3.2 Schutzgut Boden**

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzelle werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen.



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Bau- maßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, so- mit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der Baugrenze für Stellplätze mit ihren Zufahrten wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermei- dungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der natur- schutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### **10.3.3 Schutzgut Wasser**

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

#### **10.3.4 Schutzgut Klima / Luft**

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

#### **10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Traunstorf. An die Planungsfläche grenzt im Nordwesten und Norden eine landwirtschaftliche Nutzflä- che. Durch die Grabenstätter Straße im Süden und die im Süden und Osten an- schließenden Gewerbegebietsfläche ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Durch eine umfangreichen Ein- und Durchgrünung können diese jedoch abgemil- dert werden.

#### **10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

##### Erholung

Auf der Planungsfläche befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und Gewerbegebietsflächen. Das Gebiet hat somit keinen Wert für die Erholung. Durch die bestehende Bebauung, die Straße und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ändert sich an diesem Zustand nichts.

##### Lärm/ Schadstoffimmissionen

Die umliegenden Straßen sind als Emissionsquelle für Verkehrslärm zu sehen. Auf Teilflächen des Geltungsbereichs befinden sich PKW-Stellplatzflächen. Das Ver- kehrsaufkommen wird sich gegenüber dem jetzigen Verkehr nur dahingehend ver- ändern, dass mehr Mitarbeiter der Fa. Pohlig parken können. Der gewerbliche Lieferverkehr bleibt unverändert.

#### **10.3.7 Schutzgut Fläche**

Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen ist durch den benötigten Bedarf an gewerblicher Erweiterungsfläche nicht möglich. Die Erschlie- ßung erfolgt sehr flächensparend. Auf Grund des Erschließungsaufwandes und der Nachhaltigkeit in der Erschließung ist eine Verringerung der Erweiterungsfläche nicht zielführend. Somit wurde bereits im Vorfeld bezüglich der Flächeninan-



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

spruchnahme der Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden in alle Überlegungen einbezogen.

#### **10.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Boddendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

#### **10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

#### **10.4 Eingriffsberechnung**

In diesem speziellen Fall ist die Eingriffsberechnung in 2 Teilen, nämlich den Änderungsbereich und den Erweiterungsbereich abzuhandeln. Der 1. Teil besteht aus der Eingriffsermittlung im Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1. Änderung des Bebauungsplanes), der 2. Teil aus der zusätzlichen Erweiterungsfläche.

##### **10.4.1 Eingriffsermittlung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur 1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung - Änderungsbereich (sh. Plan 1+2)**





Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1. Änderung) wurden alle überplanten Flächen, bis auf die internen Ausgleichsflächen, bilanziert. Deshalb ist der Eingriff, der auf den festgesetzten Ausgleichsflächen durch die bestehenden Stellplatzflächen entstanden ist, zu bilanzieren. Diese Flächen wurden gemäß dem Umweltbericht vom 25.04.2013 bei der 1. Änderung nicht bilanziert, da sie in der damaligen Planung als Ausgleichsflächen festgesetzt wurden. Alle anderen Flächen wurden in diesem Bereich mit dem Faktor 0,3 berechnet.

Als erster Schritt sind deshalb die festgesetzten Ausgleichsflächen A 319 m<sup>2</sup> und B 345 m<sup>2</sup> im Zuge dieses Verfahrens 1:2 zu verlagern, da sich auf diesen derzeit die versiegelten Stellplatzflächen befinden.

Als zweiter Schritt sind diese Ausgleichsflächen A und B mit dem Eingriffsfaktor von 0,5 nach zu bilanzieren, da sie im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht bilanziert worden sind.



Rechtsgültiger Bebauungsplan Bestand  
Legende:

-  Geltungsbereich der rechtskräftigen  
1. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes Gewerbegebiet  
"Chiemseestraße" (2013)
-  Geltungsbereich der 2. Änderung und  
Erweiterung des Bebauungsplanes  
Gewerbegebiet "Chiemseestraße"
-  bereits bilanzierte Eingriffsfläche  
der rechtskräftigen 1. Änderung des  
Bebauungsplanes (2013)  
im Änderungsbereich
-  Eingriffsflächen im Änderungsbereich

1 : 1.000




**Plan 1: Bestand im  
Änderungsbereich  
M 1:1.000**  
2. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes  
Gewerbegebiet  
"Chiemseestraße" mit  
integrierter Grünordnung


Ortsteil Traunstorf  
Große Kreisstadt Traunstein  
Regierungsbezirk Oberbayern





Rechtsgültiger Bebauungsplan im Änderungsbereich  
Bestand - Eingriff / Ausgleich


Legende:

 Geltungsbereich der rechtskräftigen  
1. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes Gewerbegebiet  
"Chiemseestraße" (2013)

 Geltungsbereich der 2. Änderung und  
Erweiterung des Bebauungsplanes  
Gewerbegebiet "Chiemseestraße"

 bereits bilanzierte Eingriffsfläche der  
rechtskräftigen 1. Änderung des  
Bebauungsplanes (2013)  
im Änderungsbereich

 Im Rahmen der 2. Änderung des  
Bebauungsplanes zu verlagernden  
Ausgleichsflächen A und B 1:2  
Ausgleichsflächen  
 $319 \text{ m}^2 + 345 \text{ m}^2 = 664 \text{ m}^2 \cdot 2$   
 $= 1.328 \text{ m}^2$

 zusätzlich zu bilanzierende  
Eingriffsregelung:  
ehemal. Pferdekoppel / intensiv  
landwirtschaftlich genutzte Fläche:  
Kategorie I, Typ A, Faktor 0,5  
Eingriffsfläche: 664 m<sup>2</sup>  
erforderliche Ausgleichsfläche:  
 $664 \text{ m}^2 \times 0,5 = 332 \text{ m}^2$

Zusammenstellung Änderungsbereich:

Ausgleichsfläche aus Bilanzierung AF A+B	332 m <sup>2</sup>
zu verlegende Ausgleichsflächen AF A + B	1.328 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche extern zu erbringen bzw. vom Ökokonto abzubuchen</b>	<b>1.660 m<sup>2</sup></b>

1 : 1.000



**Plan 2: Eingriff im  
Änderungsbereich  
M 1:1.000**  
2. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes  
Gewerbegebiet  
"Chiemseestraße" mit  
integrierter Grünordnung

Ortsteil Traunstorf  
Große Kreisstadt Traunstein  
Regierungsbezirk Oberbayern



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

<b>Eingriff Änderungsbereich:</b>	<b>664 m<sup>2</sup></b>
<b>Festgesetzte GRZ im GE:</b>	<b>größer als 0,35</b>

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ größer als 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)<sup>16</sup> zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ A einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,3 – 0,6 angegeben. Da es sich auf der ursprünglichen Fläche um eine Pferdekoppel mit starken Trittschäden handelte, wurde der Ausgleichsfaktor im rechtskräftigen Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung auf 0,5 festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen A mit 319 m<sup>2</sup> und B mit 345 m<sup>2</sup> aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der Änderung werden 1:2 umgelegt.

Somit ergibt sich für den Änderungsbereich:

Ausgleichsfläche aus Bilanzierung AF A+B	
664 m <sup>2</sup> x 0,5 =	332 m <sup>2</sup>
zu verlegende Ausgleichsflächen AF A + B	
664 m <sup>2</sup> x 2,0 =	1.328 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche extern zu erbringen bzw. vom Ökokonto abzubuchen	1.650 m <sup>2</sup>

### **10.4.2 Eingriffsermittlung zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung – Erweiterungsbereich (sh. Plan 3+4)**

Der zweite Teil der Eingriffsermittlung ist die Bilanzierung der Erweiterungsfläche im Rahmen dieses Verfahrens zur 2. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung.

Als Eingriffsfläche wird der Bereich der überplanten Ackerfläche bzw. ehemaligen Ackerfläche im Erweiterungsbereich definiert.

<b>Eingriff Erweiterungsbereich:</b>	<b>4.798 m<sup>2</sup></b>
<b>Festgesetzte GRZ im GE:</b>	<b>größer als 0,35</b>

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ größer als 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)<sup>17</sup> zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ A einzuordnen.

<sup>16</sup> (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

<sup>17</sup> (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,3 – 0,6 angegeben.






Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für die Erweiterung des Gewerbegebietes umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 10.6) getroffen. So müssen die Stellplätze versickerungsfähig ausgeführt werden. Weiter wird eine Ortsrandeingrünung lagegenau festgesetzt, das Abwasser wird im Trennsystem behandelt und muss versickert werden, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Das rechtfertigt die Verwendung eines Faktors im untersten Bereich. Auf Grund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen wird deshalb die Verwendung des Faktors 0,5 für die Ackerfläche und ehemalige Ackerfläche als gerechtfertigt angesehen.

Somit ergibt sich für den Erweiterungsbereich:

Ausgleichsflächen aus Bilanzierung Erweiterung	
<u>4.798 m<sup>2</sup> x 0,5 =</u>	2.399 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche extern zu erbringen bzw. vom Ökokonto abzubuchen	2.399 m <sup>2</sup>



Legende:

-  Geltungsbereich der rechtskräftigen  
1. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes Gewerbegebiet  
"Chiemseestraße" (2013)
-  Geltungsbereich der 2. Änderung und  
Erweiterung des Bebauungsplanes  
Gewerbegebiet "Chiemseestraße"
-  Ackerfläche
-  ehemalige Ackerfläche, vorübergehend  
genutzt als wasserdurchlässige  
Stellplatzflächen
-  Eingriffsflächen im Erweiterungsbereich

1 : 1.000



**Plan 3: Bestand im  
Erweiterungsbereich  
M1:1.000**





2. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes  
Gewerbegebiet  
"Chiemseestraße" mit  
integrierter Grünordnung



Ortsteil Traunstorf  
Große Kreisstadt Traunstein  
Regierungsbezirk Oberbayern



Legende:

-  Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" (2013)
-  Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße"
-  Ackerfläche bzw. ehemal. Ackerfläche; Eingriffsfläche: 4.798 m<sup>2</sup> Kategorie I, Typ A, Faktor 0,5 erforderliche Ausgleichsfläche: 2.399 m<sup>2</sup>
-  Eingriffsflächen im Erweiterungsbereich 4.798 m<sup>2</sup>

Zusammenstellung Erweiterungsbereich:

Ausgleichsflächen aus Bilanzierung Erweiterung  
gesamt 2.399 m<sup>2</sup>  
**2.399 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsfläche extern** zu erbringen bzw. vom Ökokonto abzubuchen  
**2.399 m<sup>2</sup>**

Gesamtzusammenstellung für die 2. Änderung und Erweiterung:

Ausgleichsfläche aus Bilanzierung AF A+B (sh. Plan 2) 332 m<sup>2</sup>  
zu verlegende Ausgleichsflächen AF A + B 1:2 (sh. Plan 2) 1.328 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsflächen aus Bilanzierung Erweiterung (sh. Plan 4) 2.399 m<sup>2</sup>  
gesamt **4.059 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsfläche extern** zu erbringen bzw. vom Ökokonto abzubuchen  
**4.059 m<sup>2</sup>**

1 : 1.000



**Plan 4: Eingriff im Erweiterungsbereich M 1:1.000**

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chiemseestraße" mit integrierter Grünordnung



Ortsteil Traunstorf  
Große Kreisstadt Traunstein  
Regierungsbezirk Oberbayern



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.5 Ausgleichsbedarf**

#### **Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen**

	<b>Kompensationsfaktor aller Schutzgüter</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Kompensationsbedarf</b>
Ackerfläche bzw. ehemal. Ackerfläche (Erweiterung)	0,5	4.798 m <sup>2</sup>	2.399 m <sup>2</sup>
ehemal. Pferdekoppel (Änderung)	0,5	664 m <sup>2</sup>	332 m <sup>2</sup>
Umverlegung Ausgleichsflächen A + B (Änderung)	2,0	664 m <sup>2</sup>	1.328 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächenbedarf:</b>			<b>4.059 m<sup>2</sup></b>

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von 4.798 m<sup>2</sup> in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 4.059 m<sup>2</sup> erforderlich.

### **10.6 Nachweis der Ausgleichsflächen**

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt rund 4.059 m<sup>2</sup> zu erbringen.

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von insgesamt 4.059 m<sup>2</sup> berechnet. Davon entfallen

- 2.399 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche aus dem neu versiegelten Bereich im Geltungsbereich der Erweiterung
- 332 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche aus der Bilanzierung der ehemal. Ausgleichsflächen A+B
- 1.328 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen der 1:2-Umverlegung aus dem rechtskräftigen BP

Die Ausgleichsfläche wird in einer Größe von 4.059 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsfläche Tfln. Fl.-Nr. 949, Gemarkung Wonneberg, Gemeinde Wonneberg erbracht.

Die beiliegende Ausgleichsflächenplanung Tfln. Fl.-Nr. 949, Gemarkung Wonneberg zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ M 1:1.000, 02.03.2022, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, Traunstein ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Ausgleichskonzept wurde im Verbund mit der Planung zu einem privaten Ökoko-onto auf direkt angrenzenden Teilflächen der Fl.-Nrn. 915 und 949 entwickelt. Dabei wurde darauf geachtet, dass der Ausgleich für den gegenständlichen Bebauungsplan auch unabhängig von dem Ökoko-onto umsetzbar ist.

Grundlage des Konzepts sind die standortökologischen und landschaftsästhetischen Gegebenheiten. Neben naturschutzfachlichen Aspekten ist auch eine mögliche landwirtschaftliche Nutzung von Bedeutung. Dies dient sowohl der Ar-



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkers-  
dorf**

tenvielfalt als auch dem Erhalt und der Förderung der heimischen Kulturland-  
schaft.



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf

**10.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
<b>Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)</b>	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung
	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -----	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da zum Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	<u>Biologische Vielfalt</u> -----



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur</li><li>- Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden</li><li>- Versiegelung von Flächen</li></ul>	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung</li><li>- Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote</li><li>- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln</li></ul>	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung</li></ul>	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers</li><li>- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze</li></ul>	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft
<b>Klima/ Luft</b>	geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung durch Verkehr	Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
<b>Land-schafts-bild</b>	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der Parkplätze	- Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote -Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung
<b>Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung</b>	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärmentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr  <u>Erholung</u> - Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb  <u>Gesundheit</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Stellplätze.	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - zusätzliche Lärmbelastung durch den Betrieb  <u>Erholung</u>  <u>Gesundheit</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Stellplätze	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> -----  <u>Erholung</u>  <u>Gesundheit</u> keine Festsetzungen erforderlich	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft
<b>Fläche</b>	Bebauung auf vorbelasteten Flächen, äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“  
mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.  Vorhandene Gas-, Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen eventuell erforderlich.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung
<b>Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	Für die Abfallbehandlung und Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung Traunstein.  Das Niederschlagswasser wird über belebte Bodenschichten gereinigt und versickert.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung
<b>Schwere Unfälle und Katastrophen</b>	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung
<b>Wechselwirkungen</b>	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen**

Bei der Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Hier ist in ca. 10 Jahren zu überprüfen, ob die festgesetzten Gehölzpflanzungen in der vorgeschriebenen Dichte ausreichend sind die Bebauung in die umgebende freie Landschaft einzubinden.

### **10.9 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB<sup>18</sup> ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Wie bereits mehrfach im Text erwähnt, benötigt die ortsansässige Fa. Pohlig (Rehatechnik) im unmittelbaren Anschluss an den Bestandsbetrieb dringend eine Erweiterungsfläche für Mitarbeiter-Stellplätze.

Durch die Nutzung der vorhandenen äußeren Infrastruktur kann der Flächenbedarf auf den nötigen Mindestumfang beschränkt werden. Die geplante Fläche liegt im Gewerbegebiet und an der Grabenstätter Straße und ist somit bereits vorbelastet.

Die Große Kreisstadt Traunstein erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

### **10.10 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erweiterung der Stellplatzanlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Haupteinschließung des Planungsgebietes im Bestand bereits vorhanden. Somit ist bereits eine grobe Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat.

### **10.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden verwendet.

Beim Schutzgut Erholung und Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

---

<sup>18</sup> (BauGB, 2013)

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

### **10.12 Zusammenfassung**

Planungsabsicht der Stadt Traunstein ist, durch die Bebauungsplanaufstellung das vorhandene Gewerbegebiet nach Nordwesten und Norden hin zu ändern und zu erweitern. Dadurch wird die betriebliche Erweiterung der Fa. Pohlig, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet, hinsichtlich dringend benötigter Mitarbeiter-Parkplätze ermöglicht.

Die Erweiterungsfläche des Planungsgebietes wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden als gering eingestuft.

Für die Erholungseignung sowie für die kleinklimatischen Effekte ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

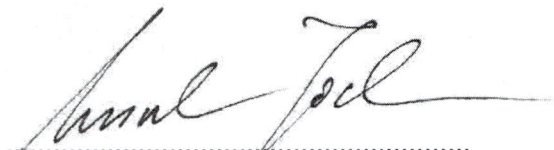
Trotz der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbeansiedlungen wird das Landschaftsbild durch die geplante Stellplatzfläche zusätzlich gering verändert. Durch eine umfangreiche Eingrünung des Gewerbegebietes können die Auswirkungen minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter wird gemäß dem Leitfaden die entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als externe Ausgleichsfläche auf Tfln. Fl.-Nr. 949, Gemarkung Wonneberg, Gemeinde Wonneberg erbracht.

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,8 festgesetzt, die Baugrenze für die Stellplätze und Umfahrten auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den

17.09.2020, 15.03.2022



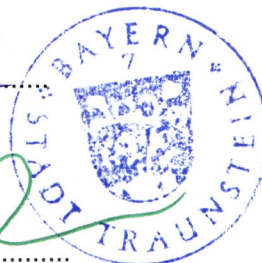
Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

Traunstein, den

05.12.2022



Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister





## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Chiemseestraße“ mit integrierter Grünordnung auf den Flur-Nrn. 921/5+921/3 (TF) Gemarkung Wolkersdorf**

#### **Literaturverzeichnis:**

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. (Januar 2013).  
BauGB. (2013). *Baugesetzbuch*.  
BauNVO. (06 2013). *Baunutzungsverordnung*.  
BayBO. (01. Januar 2013). *Bayerische Bauordnung*.  
*BayernAtlas*. (2020). Abgerufen am 2020 von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas)  
BayNatSchG. (8. April 2013). *Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz)*.  
*FIN Web*. (2020). Abgerufen am 2020 von [www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis\\_natur](http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur)  
Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018.  
Norbert Portz, B. D.-u. (2009). *Sachsenkurier* 2/09.  
pnV Bayern. (2017).  
*Regionalplan 18*.

#### **Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1: Übersichtslageplan (Bayern Viewer 2020) mit Darstellung der Planungsfläche in rot	5
Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte	7
Abb. 3: Regionalplan 18 - Südostoberbayern, Karte Raumstruktur 1	7
Abb. 4: Regionalplan 18 - Südostoberbayern, Karte Raumstruktur 1a	8
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Traunstein	9
Abb. 6: Potentielle Natürliche Vegetation	21
Abb. 7: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb)	22
Abb. 8: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb); keine Darstellung im Kartenausschnitt	23
Abb. 9: Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen (FINWeb)	24
Abb. 10: Überschwemmungsgebiete (IÜG - LfU Bayern)	26
Abb. 11: Wassersensibler Bereich (BayernAtlas)	27
Abb. 12: Luftbild mit Bodendenkmal (BayernAtlas)	28
Abb. 13: Luftbild (BayernAtlas)	30
Abb. 14: Ackerfläche und ehemalige Ackerfläche im Bereich der Planungsfläche (Foto Jocham + Kellhuber)	30