

# Große Kreisstadt Traunstein



Landkreis Traunstein

## 4. Änderung Flächennutzungsplan

**Begründung**

**plg** **PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER GMBH**

Äußere Rosenheimer Straße 25  
83278 Traunstein | Deutschland

info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de

Tel.: +49/(0) 86 1 / 98 98 7- 0  
Fax: +49/(0) 86 1 / 98 98 7-50

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Das bestehende Tennis- und Squashcenter in der Daxerau in Traunstein soll aufgegeben werden. Die Fläche soll im Zuge einer Nachnutzung als Wohngebiet entwickelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzungen für die darauf aufbauende Aufstellung eines Bebauungsplanes.

## **2. Regional- und Landesplanung, Flächennutzungsplan**

Traunstein ist seit 1. September 2013 im LEP als Oberzentrum festgelegt.

Im Landesentwicklungsprogramm sowie dem Regionalplan für die Region 18 (RP 18) sind insbesondere folgende Ziele genannt:

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Der Änderungsbereich ist an die bestehenden Siedlungsbereiche der Stadt angebunden. Damit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 Z).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 A II.1 G).

## **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des Tennis- und Squashcenters südlich des Schwimmbads in Traunstein.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt etwa 1,8 ha.

## **4. Planung**

### **4.1 Bestand**

Die Fläche ist mit verschiedenen Gebäuden bebaut. Auf dem Gelände bestehen auch Tennisplätze, ein Minigolfplatz sowie die dazugehörigen Parkplätze.

Im westlichen Grundstücksbereich sind Grünflächen sowie Gehölzgruppen vorhanden.

Der Gebäudebestand und die bestehenden Außenanlagen müssen beseitigt werden.

Das Gelände liegt südlich des Schwimmbades der Stadt Traunstein, östlich der Bundesstraße 306.

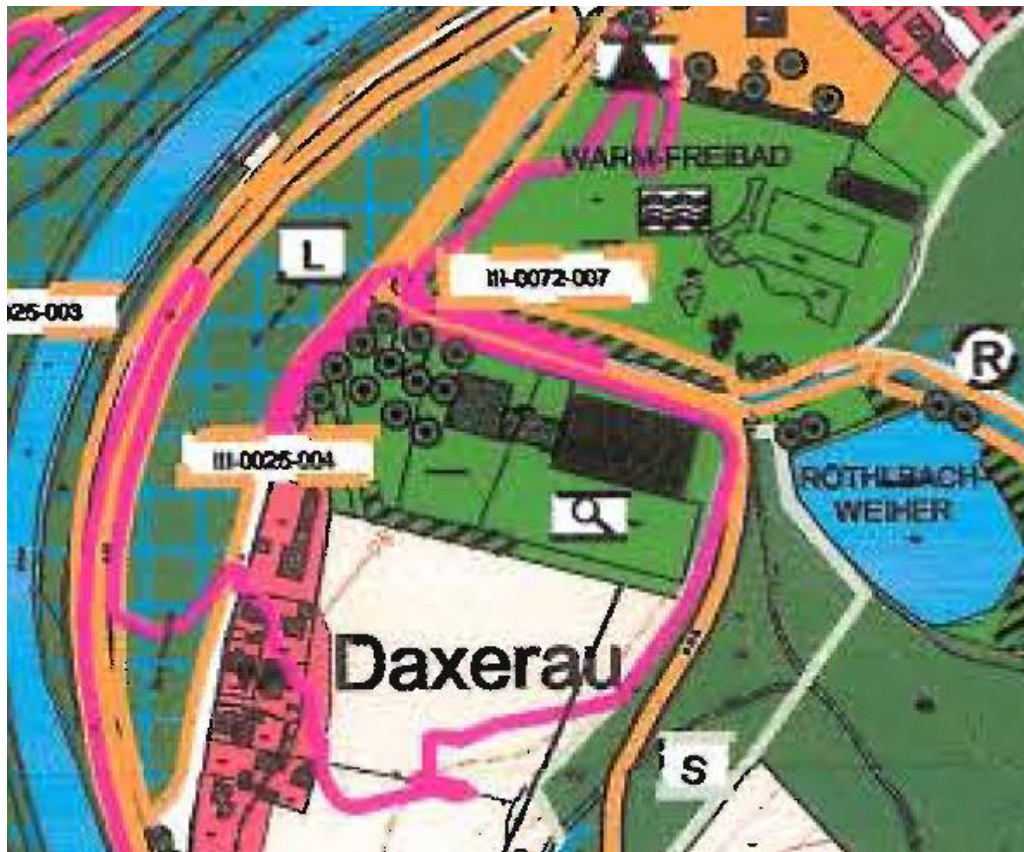


**Luftbild, Übersicht, Quelle: Bayernatlas**



**Luftbild mit Änderungsbereich, Quelle Bayernatlas**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein stellt die Fläche derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennis dar.



**Auszug Flächennutzungsplan Traunstein**

## **4.2 Änderung**

Der Änderungsbereich wird neu als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

## **4.3 Auswirkungen der Planung**

### **Stadt- und Landschaftsbild**

Durch die Umnutzung der Fläche wird sich das Erscheinungsbild lokal begrenzt verändern.

Da es sich aber um eine bereits bebaute Fläche handelt, entsteht kein neuer Eingriff in das Landschaftsbild. Anstelle der bisher großen Gebäude wird im Zuge der Nachnutzung eine kleinteiligere Bebauung entstehen, die sich nicht schlechter in die Umgebung einfügt, als die derzeitige Gebäudestruktur.

Um hier eine verträgliche Gestaltung zu sichern, ist es auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes erforderlich, über einen integrierten Grünordnungsplan eine angemessene Gestaltung umzusetzen, die der örtlichen Situation gerecht wird.

### **Verkehr**

Der Standort liegt direkt an der Kreisstraße TS 29, die an die Bundesstraße 306 angebunden ist. Damit ist eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Empfindliche Nutzungen, die durch den neu entstehenden Verkehr belastet werden könnten, sind nicht vorhanden.

Das bestehende Straßennetz ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.

### **Immissionen**

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Dieses wird insbesondere die Frage der Belastung der Fläche durch Verkehrsräuschemissionen aus dem Straßenverkehr sowie die Nachbarschaft zum nördlich liegenden Freibad der Stadt Traunstein untersuchen.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung als Wohnungsbaustandort sind derzeit aber nicht zu erkennen.

### **Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Diese bietet ausreichende Kapazitäten. Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden.

### **Alternativen**

Die Nachnutzung eines bisher bereits genutzten Standortes ist sinnvoll. Dies vermeidet die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und fördert – auch wenn es sich nicht um einen innerstädtischen Standort handelt – die Innenentwicklung. Eine Nullvariante ist daher keine sinnvolle Alternative.

Aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen kommt nur eine Nutzung als Wohnungsbaustandort in Frage. Für Wohnungsbau besteht in Traunstein auch Bedarf.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Flächennutzungsplanänderung**

Im Bereich des bisherigen Sportgeländes soll ein neues Wohngebiet entstehen.

In einer Entfernung von ca. 110 m zum Geltungsbereiches liegt die bestehende Blauwand-Straße (B 306) und unmittelbar nördlich bzw. östlich die Kreisstraße TS 29. Nördlich grenzt das Freibad der Stadt Traunstein an. Die Wohnsiedlung Daxerau liegt ca. 50 m südöstlich vom bestehenden Sportgelände entfernt.

### **5.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 3c UVPG**

Mit Inkrafttreten des sogenannten Artikelgesetzes (Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien) im August 2001 ist für städtebauliche Vorhaben gemäß § 3c des UVPG die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18 der Anlage wird ausgeführt:

Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit keine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne ist nicht mit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zu rechnen (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>).

### 5.3 Gesetzliche Vorgaben und allgemeine Ziele des Umweltschutzes

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

#### Allgemeine Ziele des Umweltschutzes:

#### Baugesetzbuch (BauGB)

##### §1 Absatz 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

...

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biolog. Vielfalt,

...

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

...

##### §1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

...

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. ...

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

##### § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach ... so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

(2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

...

2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

...

#### § 13 Allgemeiner Grundsatz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

#### § 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

...

#### § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen ...

- (1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.
- (2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

### **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)**

...

#### Art. 16 Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

(1) Es ist verboten, in der freien Natur

1. Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen,

...

### **Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)**

#### §1

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden ... zu sanieren und Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. ...

## **5.4 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

### **5.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum**

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm/Erholung/siedlungsnaher Freiraum.

#### **Lärm**

##### Beschreibung

Der geplante Standort der neuen Wohnbauflächen liegt im Außenbereich. In einer Entfernung von ca. 110m zum Geltungsbereiches liegt die bestehende Bundesstraße B 306 („Blaue-Wand-Straße“) und unmittelbar nördlich bzw. östlich die Kreisstraße TS 29. Nördlich grenzt das Freibad der Stadt Traunstein an.

Negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens gegeben.

##### Baubedingte Belastungen

Belastungen durch Lärm entstehen beim Abbruch der bestehenden Gebäude und Außenbereiche des Sportgeländes sowie beim Neubau der Wohnhäuser und der Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für Anlieger bedeuten. Der Abbruch und die Bauzeit der Erschließungsanlagen für die Wohnbauflächen wird sich auf mehrere Monate beschränken. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss nicht neu geschaffen werden. Eine Baudauer für die einzelnen Wohngebäude kann nicht prognostiziert werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten.

##### Anlage-/Betriebsbedingte Belastungen

Mit dem Betrieb der Wohnbauflächen sind durch Verkehr Lärmbelastungen verbunden. Allerdings ist dabei der bestehende Verkehr zu berücksichtigen, der durch die Sportanlage verursacht war. Durch ein Immissionsgutachten sind u. U. im weiteren Verfahren entsprechende Aussagen zu notwendigen Schutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenlärm zu treffen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen die Beeinträchtigungen als gering einzustufen sind.

#### **Erholung/siedlungsnaher Freiraum**

##### Beschreibung

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich der Nutzung als Erholungsraum differenziert zu betrachten.

Die neuen Wohnbauflächen werden zum Großteil als Sportgelände mit Gebäuden und Außenanlagen (Tennisplätze, Minigolf) genutzt. Im westlichen Teilbereich gehen diese Intensivflächen in Erschließungsbereiche und Grünflächen über.





Abb. 1 Darstellung der Lage des städtebaulichen Projektes (Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung) (Bildquelle Bayernatlas).

Das Gelände ist weitgehend eben. Nach Süden schließen im Übergang zur Südspange landwirtschaftliche Flächen an. Östlich liegt ein Teilbereich des Vorderen Brunnwaldes, in dem der Röthelbachweiher eingebettet ist. Im Westen schließen sich zunächst die Wohnbebauung Daxerau und Verkehrsflächen an. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen keine Fuss- oder Radwege.

Die Erholungseignung wird durch die Verlärmung der Bundesstraße B 306 und der Kreisstraße TS 29 eingeschränkt.

Der Geltungsbereich ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

#### Bau-, anlage-, betriebsbedingte Belastungen

Durch die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

Das technische Erscheinungsbild der Wohnflächen wird den Erholungsraum verändern. Allerdings ist gegenüber der bestehenden gewerblichen Nutzung mit größeren Hallen keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten. Dennoch ist auf eine ausreichende Durchgrünung und Randeingrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude auf Ebene des Bebauungsplanes zu achten.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind zu erwarten, allerdings aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
<b>Mensch/Lärm</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch/Erholung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 1 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

**5.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere****Pflanzen**Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG (29. Juli 2009) vor.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen ebenfalls nicht vor.

Die sonstigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Grünland, kleinflächig mit Siedlungsgehölzen und als bereits versiegelte Flächen anzusprechen. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind diese Grünlandbestände als gering bedeutend zu bewerten.

Im Osten grenzen Waldrandflächen an, im Westen liegt in einer Entfernung von ca. 40 m ein Teilbereich der Traunaue mit Laubwaldbestand.

Das Vorkommen von Arten, die nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist im Bereich der Gebäude (Fledermäuse) nicht auszuschließen.

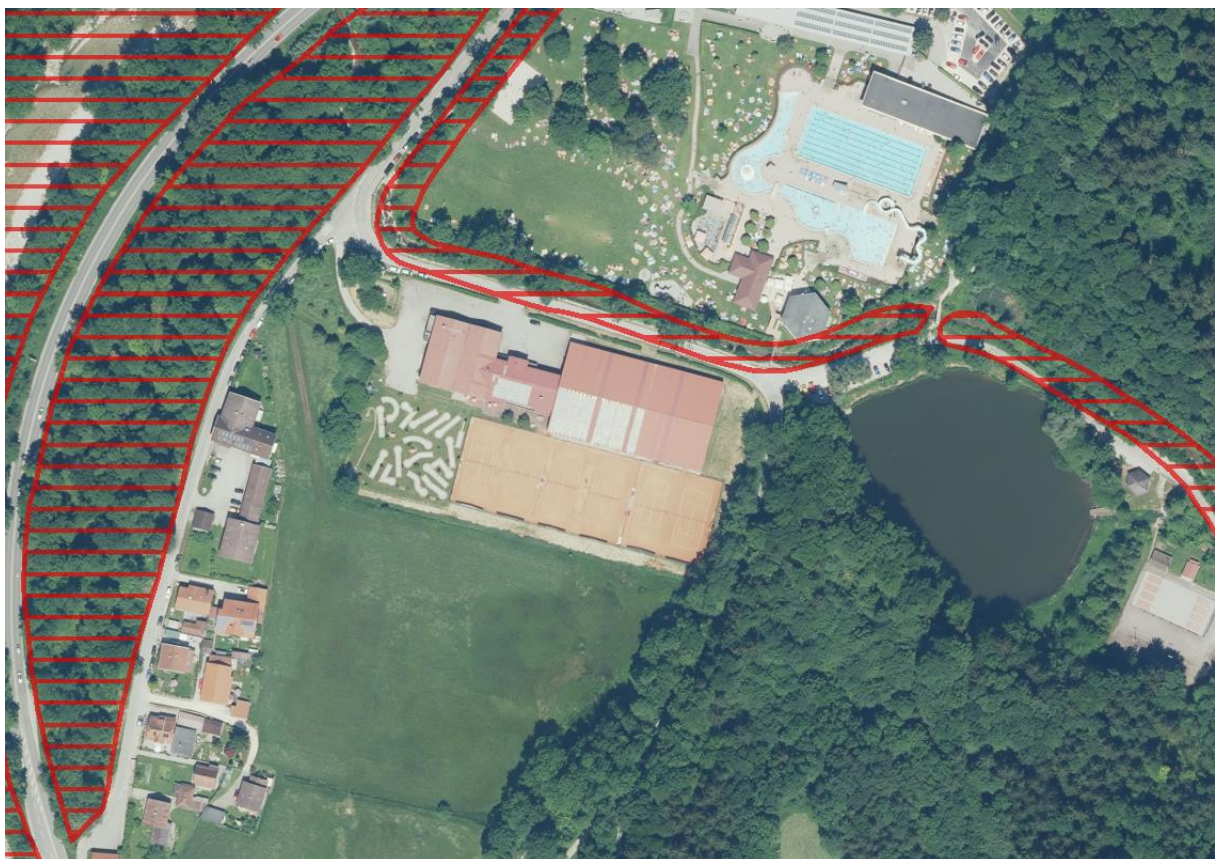


Abb. 2 Darstellung der erfassten Biotopflächen (Quelle finweb).

FFH-Gebiete

Außerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende FFH-Gebiete in der weiteren Umgebung:

<b>FFH-Gebiet</b>	<b>Lage zum Wohngebiet</b>	<b>Mögliche Beeinträchtigungen</b>
8041-372 "Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth"	südlich in ca. 0,5 km Entfernung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Vorbelastungen:</u> Bundesstraße B 306, Wohnbebauung Daxerau, Südspange</li> <li>• <u>Beeinträchtigungen:</u> keine aufgrund Entfernung und der Vorbelastungen</li> </ul>
8041-372 "Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth"	nordöstlich in ca. 1,8 km Entfernung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Vorbelastungen:</u> Bundesstraße B 306, Wohnbebauung zwischen Bürgerwaldstraße und Salinenstraße</li> <li>• <u>Beeinträchtigungen:</u> keine aufgrund Entfernung und der Vorbelastungen</li> </ul>

Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind aus den genannten Gründen auszuschließen.

**Tiere**

Aufgrund der Strukturausstattung des Geltungsbereichs kann nicht ausgeschlossen werden, dass an oder in den Gebäuden Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen vorhanden sind. Auch aufgrund der Lage zwischen den Auwäldern der Traunaue und dem Brunnerwald kann das Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan sind v.a. für die beiden genannten Tiergruppen Bestandserhebungen durchzuführen. Zusätzlich ist ein Vorkommen der Zauneidechse und Amphibien zu überprüfen.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und hohen Versiegelung der Flächen und Vorbelastungen durch die vorhandenen Straßen ist das Artenvorkommen eingeschränkt.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden möglicherweise Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Tierwelt beansprucht (Vögel, Fledermäuse). Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen erheblich reduziert werden.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens auf vorkommende Säugetiere und Vögel ist als gering bis mittel einzustufen. Zudem ist der Wirkraum auf die neu überbaubare Fläche beschränkt.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit anlagebedingt insgesamt als gering erheblich eingestuft.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

In den unmittelbar benachbarten Flächen liegen keine wertvollen Biotopstrukturen vor, in denen empfindliche Tierarten zu erwarten sind. Aufgrund der Vorbelastung (Trennwirkung Bundesstraße und Trennwirkung der angrenzenden Kreisstraße) sind auch aufgrund der Vornutzung des Geländes keine neuen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

### **5.4.3 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Auf den Auesedimenten haben sich überwiegend Auegleye unterschiedlicher Ausprägung entwickelt.

Die Flächen im Geltungsbereich sind aufgrund der bestehenden Nutzung bereits großflächig durch Verkehrs- und Sportflächen und Gebäude versiegelt. Es liegt nur noch in den Randbereichen nach Westen kleinflächig ein natürlicher Bodenaufbau vor.

Durch diesen hohen Versiegelungsgrad und Umnutzungen sind die Bodenfunktionen

- Lebensraumfunktion
- Regulationsfunktion

bereits eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden.

Die Folgewirkungen sind:

- geringe Grundwasserneubildung
- erhöhter Regenwasserabfluss
- verändertes Artenspektrum der Flora und Fauna

Altlasten sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt.

### Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Wohnbauflächen ist eine großflächige Veränderung des bereits veränderten Bodengefüges verbunden.

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind in der Gesamtschau als gering zu bewerten.

### Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Für die Wohnbauflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) voraussichtlich bei max. 0,35 liegen. Gegenüber dem Ausgangszustand tritt dadurch eine wesentliche Flächenentsiegelung ein (Konversionsfläche).

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

## **5.4.4 Schutzgut Wasser**

### Beschreibung

#### **Oberflächenwasser**

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

#### **Grundwasser**

Der Grundwasserstand liegt etwa 5 - 6 m unter Gelände.

An der Grundwassermessstelle Flussmeisterstelle Traunstein (Höhenlage 581,54 m NN) schwankt der Grundwasserflurabstand zwischen 4,3 und 6,3 m. Die Wohnbauflächen liegen gegenüber der Flussmeisterstelle bezogen auf NN niedriger (ca. 568 mNN). Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die Grundwasserflurabstände ähnlich verhalten.

Die würmeiszeitlichen Aueablagerungen weisen eine hohe Durchlässigkeit auf. Die hohe Durchlässigkeit der Moränenschotter und Sande gilt auch für Schadstoffe. Die Grundwassergefährdung ist deshalb grundsätzlich als hoch einzustufen.

Die Oberflächenwässer der Stellplätze und Verkehrsflächen sollen über einen Bodenfilter vorgereinigt und über ein Rigolensystem versickert, das Oberflächenwasser der Dachflächen soll punktuell über Schächte versickert werden.

Eine Unterkellerung der Bauvorhaben ist vorgesehen.

## Brunnen/Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### Baubedingte Auswirkungen

Die Bebauung wird aufgrund der im weiteren Verfahren festzulegenden GRZ keine „unterkellerte Riegelbebauung“ ermöglichen. Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung können daher ausgeschlossen werden.

Hieraus lassen sich baubedingt maximal nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser ableiten.

### Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Im Vergleich zum bisherigen hohen Versiegelungsgrad tritt mit der Wohnbebauung eine Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten ein (Konversionsfläche). Eine gravierende Verschlechterung der Versickerungsrate ist deshalb nicht gegeben.

Hieraus lassen sich anlagebedingt maximal nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser ableiten.

### Ergebnis

	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblich- keit</b>
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

## 5.4.5 Klima und Lufthygiene

### Beschreibung

Das Klima des oberen Trauntales, die naturräumliche Untereinheit in der sich das Plangebiet befindet, ist mäßig kühl, die Niederschläge nehmen mit 900 bis 1.050 mm im Jahr nach Süden zu. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 7,5 °C.

Die Traunaue ist eine Haupt-Kaltluftschneise der Stadt Traunstein. Die Wohnbauflächen liegen außerhalb dieses Kaltluftstromes.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Kaltluftbahnen ist nicht zu rechnen.

Der Geltungsbereich stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar. Durch die Waldflächen im Osten,

Westen und Süden unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt eine deutliche Reduzierung der Auswirkungen auf angrenzende Flächen.

Baubedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust klimarelevanter Strukturen  
Es gehen keine Gehölzstrukturen verloren.  
Im Umgriff der Wohnbauflächen sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.
- Barrierewirkung in Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen  
Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann die Wohnbauflächen durchströmen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- **Flächenaufheizung**  
Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden Flächenversiegelung der Konversionsfläche wird sich mit der Wohnbebauung eine Reduzierung der Flächenaufheizung ergeben. Es liegen somit geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

- **Schadstoffemissionen**  
Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit nicht vorhanden.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

### **5.4.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Traunaue. Die umgebende Hügellandschaft mit bewaldeten Höhenkuppen und das Trauntal mit ausgeprägten Auwäldern weist ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild auf.

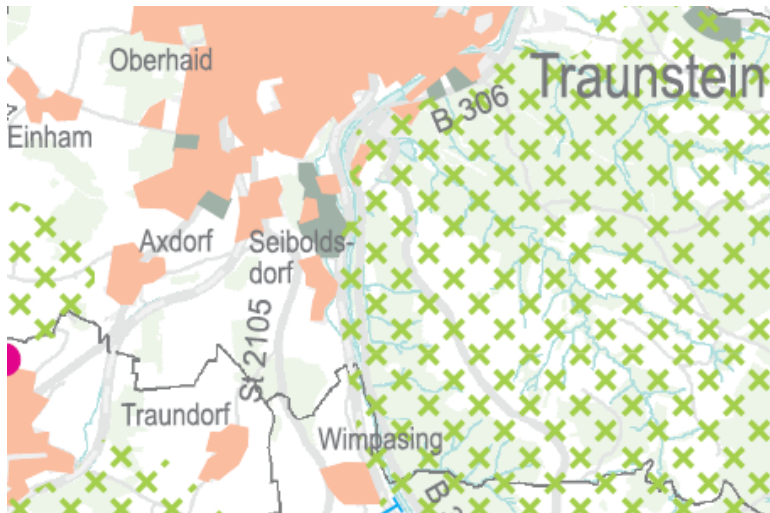


Abb. 3 Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsfläche Nr. 33 „Pechschnaitplateau und Umgebung“ (grüne Kreuzschraffur) (Quelle Regionalplan Südostoberbayern).

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Die neuen Wohnbauflächen sind teilweise von Waldflächen umgeben.

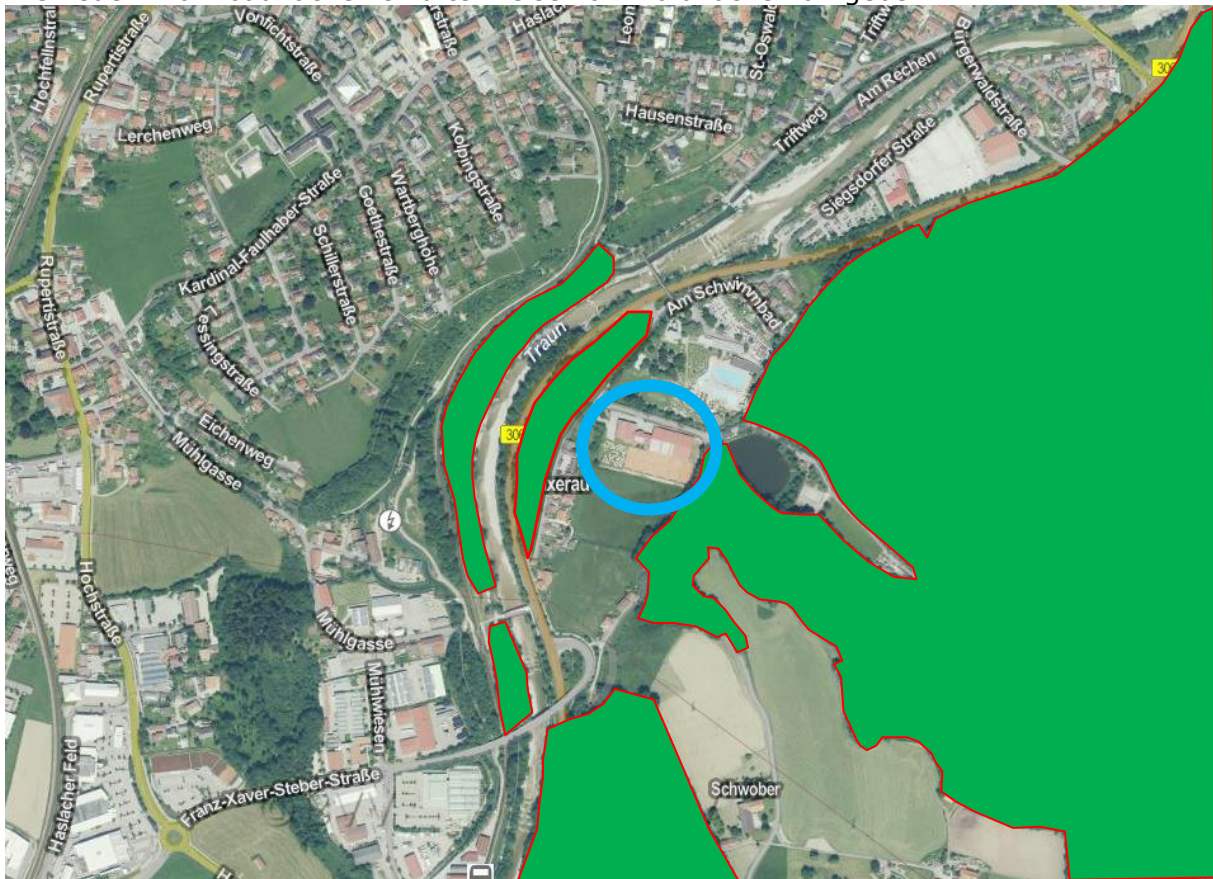


Abb. 4 Darstellung der Waldflächen (grün, rot umrandet). Die geplante Fläche der Flächennutzungsplanänderung ist blau dargestellt (Quelle Bayernatlas).

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch den Abbruch der Gebäude, den Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen und Sportanlagen, das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen. Nachdem diese je-



doch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

#### Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme landschaftsbildprägender Strukturen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.

- Visuelle Wirkung der Anlage

Die Flächennutzungsplanänderung führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Allerdings ist bei der Konversionsfläche die Ausgangslage mit großen Hallen zu berücksichtigen, so dass sich die kleinteiligere Wohnbebauung auf das Landschaftsbild positiv auswirkt.

Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude abhängig.

Im konkreten Fall ist die Einsehbarkeit des Standortes aufgrund der umgebenden Waldflächen stark eingeschränkt. Eine Fernwirkung der neuen Wohnbauflächen ist nicht gegeben.

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild somit geringe Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

#### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

### 5.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler kommen im Gebiet nicht vor.



Abb. 5 Auszug aus dem Denkmalviewer

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

### 5.4.8 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

## **5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Aufgrund der Stoffeinträge (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub, Reifenabrieb usw.) würden sich die Bedingungen des Schutzgutes Boden nicht bzw. nur tendenziell verschlechtern. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch das städtebauliche Projekt entstehen würde. Dabei ist der bestehende hohe Versiegelungsgrad der Konversionsfläche zu beachten. Bei einer Nichtbebauung der Fläche und weiteren gewerblichen Nutzung würden sich keine positiven Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich ebenfalls nicht ergeben.

Mit der verkehrstechnisch günstigen Lage stellt die Baufläche eine wichtige Entwicklungsfläche dar. Eine bauliche Entwicklung ist hier auch bei einer kurzfristigen Nichtrealisierung des Baugebietes langfristig absehbar.

## **5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt

#### Schutzgut Boden

- Entwicklung neuer Wohnbaufläche mit bestehender Erschließung, damit Reduzierung der Flächenversiegelung (Konversionsfläche)
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Festsetzung von privaten Grünflächen auf Ebene des Bebauungsplanes, bei denen der ursprüngliche Bodenaufbau und die Bodenstruktur z. T. gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung verbessert, aber nirgends verschlechtert werden

#### Schutzgut Wasser

- Versickerung der Dachflächenwässer zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate
- Versickerung der Straßenwässer nach Vorreinigung zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate (muldenförmige Versickerung bevorzugt)
- Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Nutzung eines Standortes, der durch Waldflächen eingegrünt ist
- Nutzung eines Standortes mit Vorbelastung (durch die Bundesstraße B 306 und die Kreisstraße TS 29)

### **5.6.2 Eingriffsbilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich**

Mit der Flächennutzungsplanänderung liegt ein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ des StMLfU ist durchzuführen.

Mögliche eingriffsrelevante Änderungen können erst auf Ebene des Bebauungsplans bilanziert werden. Dabei ist auch die bereits versiegelte Fläche aufzuzeigen und entsprechend zu bilanzieren. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der hohen Versiegelung der Konversionsfläche gegenüber der geplanten Wohnbebauung eine Entsiegelung erfolgt. Auch der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch eine Wohnbebauung an Stelle der großen Halle nicht erhöht, sondern kleinteiliger. In der Gesamtschau ist daher zu erwarten, dass keine Ausgleichsfläche erforderlich werden.

Die genaue Lagebestimmung, detailliertere Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

### **5.7 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Der Vorhabensbereich liegt in der kontinentalen biogeographischen Region (FFH-Richtlinie, BfN 2007). Das Plangebiet liegt nach Meynen & Schmitthüsen (1953) im Naturraum 039 im voralpinen Hügel- und Moorland und gehört zum Großnaturraum „Alpen und Alpenvorland“ (A/AV) der Bayerischen Roten Liste für die Fauna bzw. im Großnaturraum „Moränengürtel“ (M) der Bayerischen Roten Liste für die Flora.

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Parallel zur vorgezogenen Träger- und Bürgerbeteiligung der Flächennutzungsplanänderung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, mit dem Schwerpunkt auf Fledermäusen, Avifauna und Reptilien (Zauneidechse). Die Ergebnisse dieser saP fließen in den Umweltbericht des Bebauungsplanes ein.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Abbruchzeiten außerhalb der Quartiersnutzung und das Anbringen von Ersatzquartieren an den neuen Wohngebäuden, lassen sich Verbotstatbestände vermeiden.

Es ist zu erwarten, dass dem städtebaulichen Vorhaben keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen. Erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Kapitel 4.3 wurde bereits ausführlich auf Planungsalternativen eingegangen, darauf wird hier verwiesen.

## **5.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ergebnisse wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Traunstein
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein, (BayStMUG 2008)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 1996)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStLU 1978)

Kenntnislücken bestehen beim Schutzgut Wasser in der Höhe des Grundwassers. Schwierigkeiten bei der Umweltfolgenabschätzung traten nicht auf.

## **5.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Stadt Traunstein wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, v.a. im Bereich Verkehrsentwicklung und der Lärmemissionen überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

## **5.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Als Standort für neue Wohnbauflächen wurde ein Bereich ausgewählt, der über Vorbelastungen verfügt und das Anbindegebot erfüllt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Einsehbarkeit des Standortes ist in Folge umgebender Wälder und der bewegten Topografie des Hügellandes eingeschränkt.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben voraussichtlich nicht entgegen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Verkehrsentwicklung und der Lärmemissionen vor.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Mensch/Lärm</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Mensch/Erholung</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Boden</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Oberflächenwasser</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
<b>Grundwasser</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Klima /Luft</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Landschaftsbild</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 8: Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 0,34 ha bis 0,85 ha. Auf Ebene der Bebauungspläne ist ein detailliertes Ausgleichskonzept mit Flächenzuordnung darzustellen.

Traunstein, den 07.02.2016

.....  
Kegel, Oberbürgermeister

F:\PROJEKTE\15059\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung\_FNP\_Daxerau.doc