

Bebauungsplan Fachmarktzentrum Südspange

Große Kreisstadt Traunstein

Landkreis Traunstein

Begründung

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das bisher unbebaute Grundstück der Flur NR. 260, Gemarkung Haslach, soll mit Einzelhandelsbetrieben bebaut werden. Gleichzeitig sollen die erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang soll auch ein Kreisverkehr an der Einmündung Südspange/ Hochstraße sowie eine zusätzliche Zufahrt zum bestehenden Fachmarktzentrum (real, Hagebaumarkt etc.) gebaut werden, um die Verkehrssituation in Haslach zu verbessern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flur Nrn. 260 (Teilfläche) und 260/2 (Teilfläche) sowie 260/5 (Teilfläche), 261/3 (TF), 265/4 (TF), 268 (TF), 268/6, 268/7 (TF), 269 (TF), 269/10 (TF), 269/11 (TF), alle Gemarkung Haslach.

4. Planung

Der für die Fachmärkte vorgesehene Bereich wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Ziel ist es, hier nicht jede Form von Einzelhandel zuzulassen, sondern den Standort so zu entwickeln, dass hier keine Konkurrenz für die Traunsteiner Innenstadt geschaffen wird. Daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sortiment und Obergrenzen für die Verkaufsflächen festgesetzt. Hierdurch soll gesichert werden, dass nur Betriebe zulässig sind, die hinsichtlich Warenangebot und Preisgestaltung zu keiner Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels führen. Solche Betriebe werden üblicherweise als Discounter bzw. Fachmärkte bezeichnet.

Die Stadt Traunstein ist durch seine Einstufung im LEP als mögliches Oberzentrum als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet und vorgesehen.

Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Raumordnungsverfahren durch die Regierung von Oberbayern durchgeführt, das die landesplanerischen

Auswirkungen des Vorhabens geprüft hat. Die Regierung von Oberbayern hat festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Die Ergebnisse dieses Raumordnungsverfahrens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

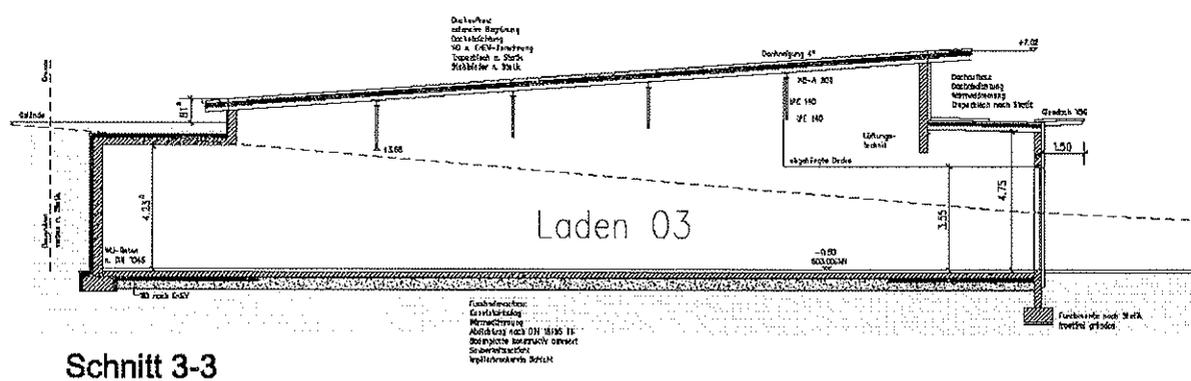
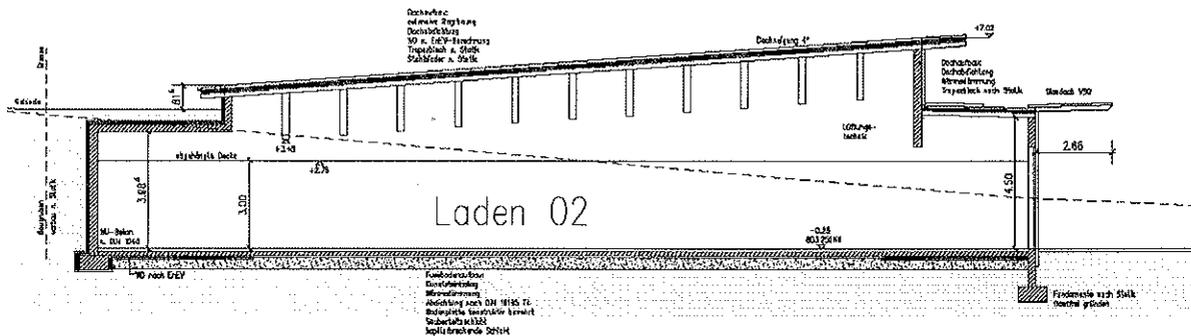
Das 1-geschossige Fachmarktzentrum ist für 6 Fachmärkte konzipiert:

- 1 Lebensmitteldiscounter (Penny) Verkaufsfläche 805 m².
- 1 Schuhfachmarkt (Shoe4you) Verkaufsfläche 480 m².
- 1 Drogeriefachmarkt (dm) Verkaufsfläche 600 m²,
- 2 Textilfachmärkte (kik, takko) Verkaufsfläche 500 bzw. 540 m².
- 1 Getränkemarkt (Toom) Verkaufsfläche 600 m².

Die Gesamtverkaufsfläche wird mit max. 3.525 m², die Grundfläche sowie Geschossfläche wird mit max. 4.750 m² festgesetzt.

Das Gebäude wird im nördlichen Bereich des Grundstückes errichtet. Die Höhenlage des Gebäudes ist mit Bezug auf Normalnull so festgesetzt, dass das Gebäude unter Ausnutzung des bestehenden Höhenunterschiedes so in das Gelände eingepasst wird, dass es möglichst wenig im Vergleich zum nördlich angrenzenden Gelände in Erscheinung tritt. Somit wird auch der Südblick der nördlich angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt.

Nachfolgende Schemaschnitte zeigen die Situation im Bereich der nördlich angrenzenden Grundstücke.



Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird das Gebäude zum Teil unterirdisch errichtet. Die oberirdischen Teile halten die Abstandsflächen ein. Lediglich in einem kleinen Bereich entlang der östlichen Grenze angrenzend an den Wald sind abweichende Abstandsflächen gleichzeitig mit einer niedrigeren seitlichen Wandhöhe (4,0 M) festgesetzt. In diesem Bereich fällt das natürliche Gelände, das Gebäude ragt dadurch weiter aus der Erde heraus. Die nach BayBO einzuhaltende Abstandsfläche beträgt 3,0 M, die festgesetzte abweichende Abstandsfläche beträgt 0,9 M, also eine Verringerung um 2,1 Meter. Abzuwägen ist hier zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und denen der Bauleitplanung. Angesichts der Tatsache, dass es sich bei dem Nachbargrundstück um eine Waldfläche handelt (nicht etwa um ein Wohngrundstück), ist die Abweichung von den Abstandsflächen in Verbindung mit der niedrigeren seitlichen Wandhöhe vertretbar, da dadurch keine Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes verbunden sind. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Festsetzungen enthalten, die den Waldbestand auch während der Bauphase vor nachteiligen Auswirkungen schützen. Auf diese Weise sind die Belange des Nachbarn angemessen berücksichtigt.

Um ein angemessenes Gesamterscheinungsbild am Ortseingang Haslach zu sichern, sind entsprechende gestalterische Festsetzungen und Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Höhenlage des Erdgeschossfußbodens der Baukörper getroffen. Die Flachdächer bzw. flachgeneigten Pultdächer gewährleisten ebenfalls, dass die Baukörperhöhe möglichst gering bleibt. Um auch die Dachflächen möglichst wenig in Erscheinung treten zu lassen, werden diese begrünt. Dies ist auch Vorteil für die nördlich angrenzenden Nachbarn, für die beispielsweise ein Blechdach wesentlich störender wäre.

Ebenfalls im Vorfeld wurden Fragen des Immissionsschutzes geklärt. Hier sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet einzuhalten, insbesondere gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken. Diese sind durch die bereits derzeit einwirkenden Geräuschimmissionen vorbelastet, was entsprechend zu berücksichtigen ist. Mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes ist geklärt, dass im Zuge der Eingabeplanung nachzuweisen ist, dass durch die vom Fachmarktzentrum inklusive zugehörigem Fahrverkehr ausgehenden Geräuschimmissionen die entsprechenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Zur Eingabeplanung wurde ein Gutachten der Firma Steger & Piening GmbH München (Bericht 1778/B1/hu) angefertigt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch das geplante Vorhaben deutlich unterschritten werden.

Die Anlieferung der Läden erfolgt über den Parkplatz von Süden. Der Anlieferbereich für den Pannymarkt im Westen des Gebäudes ist zusätzlich eingehaust, so dass auch vom der Anlieferung keine unverträglichen Immissionen auf die Nachbarbebauung einwirken. Auch die Verträglichkeit einer nächtlichen Anlieferung wurde durch ein Gutachten der Fa. Steger + Piening GmbH München untersucht. (Bericht 1778/L5/hu). Diese Untersuchung, die ebenfalls Bestandteil der Begründung ist, kommt zu dem Ergebnis, dass gegen eine nächtliche Anlieferung keine Bedenken bestehen.

Der Abstand des Baukörpers zum angrenzenden Wald wurde in Abstimmung mit dem Forstamt festgelegt. Da der Baukörper zum Teil innerhalb der Baumfallgrenze liegt, werden entsprechende statische Vorkehrungen getroffen, um zu verhindern, dass Personen im Gebäude zu Schaden kommen können.

Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes wurde auch geprüft, ob andere Standorte im Stadtgebiet (z. B. ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne) für das geplante Vorhaben in Frage kommen.

Der Standort an der Südspange wurde gewählt, da er direkt an das überörtliche und leistungsfähige Verkehrsnetz angebunden ist. Gleichzeitig stellt der Standort eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden unmittelbar angrenzenden Fachmarktzentrams Haslacher Feld dar. Somit entstehen die grossflächigen Handelseinrichtungen an einem konzentrierten und gut erschlossenen Standort innerhalb des Stadtgebietes. Andere gleichwertig geeignete Standorte gibt es im Stadtgebiet nicht.

Im Bereich der ehemaligen Kaserne sollen nach dem Willen des Stadtrates keine weiteren Handelseinrichtungen mehr angesiedelt werden.

Die Innenstadt ist für diese Art von Betrieben nicht der geeignete Standort, da hier nicht die erforderlichen Flächen und auch nicht die erforderliche Verkehrsinfrastruktur (z. B. ausreichende Parkplätze direkt am Objekt, ausreichende Bereiche für die Anlieferung) zu Verfügung gestellt werden kann.

Die Erschließung des Grundstückes selbst erfolgt über die Südspange.

Die Ausfahrt aus dem Fachmarktzentrum ist zweispurig vorgesehen, um Rückstau bei der Ausfahrt zu vermeiden. Zur Einfahrt in das Fachmarktzentrum wird auf der Südspange eine neue Linksabbiegespur errichtet. Aus diesem Grund ist auch ein Teil der Südspange in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Für Kunden sind 163 Parkplätze geplant. Diese Zahl ist nach Aussage der künftigen Mieter und der Erfahrung des Projektträgers angemessen und ausreichend. Diese Zahl entspricht auch den Anforderungen der BayBO.

Der Lieferverkehr wird ebenfalls über die Südspange abgewickelt.

Bereits im Vorfeld der Planung wurde durch den Projektträger ein Verkehrsgutachten bei der Fa. Modus Consult GmbH, Ulm, in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten mit Datum vom 25.11.2005 ist Bestandteil der Begründung.

Dieses Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die vorgesehene Erschließung funktionsfähig ist. Das Verkehrsnetz ist für den zu erwartenden Verkehr gut geeignet.

Im Bereich Haslach ist mit einer Erhöhung des Verkehrs von 3 % (ca. 400 KFZ/24h) zu rechnen, südlich der Südspange auf der ST 2105 wird sich der Verkehr um 6% (ca. 560 KFZ/24h) erhöhen. Die Abendspitze fällt mit 5% bzw. 10% etwas höher aus.

Auf der Südspange selbst wird eine Verkehrszunahme um 11 bis 17% (Östlich bzw. westlich der Zufahrt zu den Fachmärkten) prognostiziert.

Das bestehende Strassennetz ist für diese Verkehrszunahme geeignet. Die Verkehrszunahme in Haslach ist nur gering, so dass keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Gutachter empfiehlt, den Knoten Hochstraße/Südspange längerfristig zu einem Kreisverkehr umzubauen, da dessen Leistungsfähigkeit langfristig nicht ausreichen wird und auch kurzfristig bereits zu Spitzenzeiten die Knotenpunktabwicklung beeinträchtigt sein wird. Dies liesse sich zwar kurz- bis mittelfristig anders lösen, der Kreisverkehr ist jedoch die langfristig sinnvollste Lösung. Aus diesem Grunde hat sich der Stadtrat entschlossen, diese Massnahme sofort umzusetzen.

Dieser Kreisverkehr ist daher ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt. Er führt zu einer Verbesserung der Verkehrsabwicklung, da der Knotenpunkt in seiner derzeitigen Form langfristig Leistungsfähigkeitsdefizite aufweisen wird.

Gleichzeitig bietet der Kreisverkehr die Möglichkeit, hieran eine zusätzliche Erschließung des bestehenden Fachmarktzentrams Haslacher Feld (real, Hagebaumarkt etc.) anzuschließen. Diese ist ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit dieser „Paketlösung“, die kurzfristig realisiert werden soll, wird auch eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation in Haslach und eine Entlastung der Bürger erreicht, da der Verkehr auf der Hochstraße durch den Kreisverkehr stetiger fließen wird. Hierzu wird auch beitragen, dass die Ampel an der derzeitigen Zufahrt (Miller/ Mc Donald) nur noch als Fußgängerbedarfsampel geschaltet wird.

Die Lage des Kreisverkehrs ist in Abstimmung mit dem Strassenbauamt Traunstein so gewählt, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Verbindung zwischen der Hochstrasse und der Axdorfer Strasse hieran angeschlossen werden kann, ohne dass dieser Kreisverkehr dann umgebaut werden muss. Die Lage ergibt sich insbesondere aus dem bestehenden Zwangspunkt einer Bahnquerung und der Anforderungen an die Linienführung einer solchen Verbindung. Aus diesen Gründen kann der Kreisverkehr nicht weiter nördlich errichtet werden.

Insgesamt führt der Kreisverkehr zu einer kurzfristig wirksamen Verbesserung sowohl des Knotenpunktes selbst als auch der Situation in Haslach. Er sichert aber auch gleichzeitig die Option für eine langfristige Ergänzung des Verkehrsnetzes. Diese einmaligen Chancen haben zur Entscheidung für eine kurzfristige Umsetzung geführt. Um dies zu dokumentieren, wurde der Kreisverkehr und die zusätzliche Zufahrt ins Haslacher Feld in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Umweltbericht

5. 1. Gesetzliche Vorgaben

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.

Raumordnungsverfahren

Auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes wurde für das geplante Fachmarktzentrum (großflächiger Einzelhandel) ein standortbezogenes Raumordnungsverfahren durchgeführt, das in eine positive landesplanerische Beurteilung mündete.

5.2. Standort, Lage und Flächenbedarf

Das geplante Fachmarktzentrum liegt unmittelbar nördlich der neuen Südspange der Stadt Traunstein und umfasst die Grundstücke mit der Flurnummern 260, Gemarkung Traunstein.

Flächenbedarf gesamt	11.600 m ²	(100%)
<i>davon</i>		
Gebäude und Wege	8.050 m ²	(ca. 69,4%)
Stellplätze	2.030 m ²	(ca. 17,5%)
Grünflächen	3.950 m ²	(ca. 34,1%)**

** in die Grünfläche ist eine Dachbegrünung einbezogen, daher Anteil über 100% bezogen auf den Flächenbedarf.

5.3. Nutzung und Betrieb des Fachmarktzentruns

Das Fachmarktzentrum wird folgende Betriebe aufweisen:

- 1 Lebensmitteldiscounter
- 1 Getränkefachmarkt
- 2 Textilfachmärkte
- 1 Schuhfachmarkt
- 1 Drogeriefachmarkt

Größere Lagerflächen sind nicht vorgesehen. Die Anlieferung der Waren erfolgt regelmäßig mit LKW.

5.4. Planungsvarianten

Im Vorfeld der Planung wurden neben der grundsätzlichen Frage der Standortalternativen (s. Pkt. 4) auch städtebauliche Varianten innerhalb des Geltungsbereiches geprüft:

- mehrgeschossige Bauweise des Fachmarktzentruns
- Situierung des eingeschossigen Baukörpers unmittelbar an der Franz-Xaver-Steber-Straße.

Die mehrgeschossige Bauweise führt zwar zu einer geringeren überbauten Fläche, stellt aber andererseits einen deutlich höheren Eingriff in das Landschaftsbild am Ortsrand der Stadt dar. Zur Wahrung der Wohnumfeldqualität der bestehenden Nachbarbebauung an der Hochstraße wurde diese Planungsvariante verworfen.

Eine Situierung eines eingeschossigen Fachmarktzentruns unmittelbar an der Franz-Xaver-Steber-Straße führt ebenfalls zu einem höheren Eingriff in das Landschaftsbild, da dieser Baukörper völlig frei stehen würde. Zusätzlich würden die erforderlichen Stellplätze einschließlich Anlieferung auf der Nordseite des Fachmarktzentruns im Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung liegen. Aus Gründen des Immissionsschutzes und des höheren Eingriffes in das Landschaftsbild im Vergleich zu gewählten städtebaulichen Lösung (Gebäude in den Hang integriert und Dächer begrünt, Stellplätze zwischen Fachmarktzentrum und Franz-Xaver-Steber-Straße) wurde diese Variante ebenfalls nicht weiter verfolgt.

5.5. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Projektes würde die Fläche im Geltungsbereich weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der Stoffeinträge (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Verkehrsbelastung (Eintrag von Staub, Reifenabrieb usw.) würden sich die Bedingungen des Schutzgutes Boden stetig verschlechtern. Allerdings sind diese Beeinträchtigungen geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch das geplante Fachmarktzentrum entstehen würden. Bei einer Nichtbebauung der Fläche und weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würden sich bei einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls nicht ergeben.

Mit der verkehrstechnisch günstigen Lage am Ortsrand, der Erschließung über die Franz-Xaver-Steber-Straße an das überregionale Verkehrsnetz und die Nähe zur Autobahn stellt die Baufläche eine wichtige städtische Entwicklungsfläche dar. Eine bauliche Entwicklung ist hier auch bei Nichtrealisierung des Fachmarktzentruns absehbar.

5.6. Landschaftsökologische Bewertung

5.6.1. Schutzgut Mensch – Landschaftsbild/Siedlungsnaher Freiraum/Lärm

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand der Stadt Traunstein. Unmittelbar westlich schließt das Gewerbegebiet Haslach mit einer intensiven Bebauung und Versiegelung an (z.B. Hagebaumarkt, Einkaufszentrum REAL). Nördlich grenzt die Wohnbebauung der Hochstraße an.

Ein siedlungsnaher Erholungsraum liegt innerhalb des neuen Gewerbebestandes und der Anbindung des Haslacher Feldes nicht vor. Durch die bestehende Bebauung ist eine deutliche Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

- Durchgrünung des neuen Sondergebietes mit Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze und Gehölzgruppen zur Südspange
- Anpassung des Gebäudekomplexes an die Geländesituation: der nördliche Teil ist in den Hang integriert und begrünt.
- Eingrünung der neuen Erschließungsstraße im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet Haslacher Feld.

Lärm

Verkehrsaufkommen

Durch das geplante Fachmarktzentrum wird die Verkehrsbelastung im Zuge der ST 2105 gegenüber dem Ist-Zustand im Tageswert (KfZ/24h) um ca. 3-6 % ansteigen. Aufgrund der Orientierung des Kundenverkehrs verstärkt von/nach Süden werden südlich der Franz-Xaver-Steber-Straße höhere Zuwachsraten erwartet als nördlich davon (stadteinwärts).

An einem normalen Werktag wird mit einem DTV-Wert von 1.080 KfZ/24h gerechnet. Der tatsächliche Neuverkehr beträgt 763 KfZ/24h. Der Betrachtung liegen 7,2 Parkvorgänge je Stellplatz und Tag zugrunde (Quelle: Modus Consult Ulm GmbH).

Der durch den An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen entstehende Straßenverkehrslärm führt nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der derzeitigen Lärmsituation an der Hochstraße stadteinwärts.

Mit der neuen Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes Haslacher Feld wird die bestehende Ampelanlage der ersten Einfahrt auf Höhe der Betriebe Miller und McDonalds in eine Fußgängerampel umgewidmet. Der Verkehrsfluss auf der Hochstraße wird durch die entfallenden Stausituationen an dieser Ampelanlage flüssiger ablaufen, der Anfahrtslärm wird durch die neue Ampelregelung wesentlich reduziert (bedarfsgesteuerte Fußgängerampel).

Verbleibende Projektauswirkungen: Schutzgut Mensch

Mit der Durchgrünung der Stellplätze und der Eingrünung zur Südspange, verbunden mit der Dachbegrünung und Höhengliederung des Baukörpers, ist eine Einbindung in den Landschaftsraum möglich. Eine wesentliche und nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Eine erhöhte Lärmbelastung ist nicht gegeben. Es wird sich vielmehr durch den Kreisverkehr in Verbindung mit der neuen Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes Haslacher Feld und der geänderten Ampelanlage an der Einfahrt Miller-McDonalds eine

Verstetigung des Verkehrs eintreten, die zu einer Lärmentlastung an der Hochstraße und damit zu einer Verbesserung der Situation für die Anwohner führt.

5.6.2. Schutzgut Natur und Landschaft

Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete oder geschützte Flächen im Sinne des BayNatschG. Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen ebenfalls nicht vor.

FFH-Gebiet

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt im Osten in einer Entfernung von ca. 300 m ein Ausläufer des FFH-Gebietes Nr. 8142.302.01 „Quellmoore der Oberen Sur und Leitenwälder“.

Auswirkungen durch das geplante Fachmarktzentrum können ausgeschlossen werden, aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes und der Vorbelastungen durch die bestehende Nachbarbebauung, die Südspange, die Bahnlinie Traunstein-Ruhpolding und die Bundesstraße B 306.

Grünflächen und Gehölzbestand

Auf dem eigentlichen Baugrundstück liegen keine Grünflächen oder Gehölzbestände.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

- Durchgrünung des neuen Sondergebietes mit Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze und Gehölzgruppen zur Südspange

Verbleibende Projektauswirkungen: Schutzgut Natur und Landschaft

Eingriffe in die Gehölzbestände, Biotopstrukturen oder FFH-Gebiete liegen nicht vor.

5.6.3. Schutzgut Boden

Das Gelände des geplanten Fachmarktzentrums und der neuen Verkehrsanbindung Haslacher Feld wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Diese landwirtschaftlichen Flächen sind nicht mehr als ungestörte Bodenbereiche einzustufen, die Bodenfunktionen sind eingeschränkt.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung privater Grünflächen im Bereich SO (Anteil auf ca. 30 %) im Bebauungsplan zum Erhalt der Bodenfunktionen

Verbleibende Projektauswirkungen: Schutzgut Boden

Eingriffe durch das Bauvorhaben ergeben sich durch Flächenversiegelung und damit verbunden mit dem Verlust aller Bodenfunktionen.

Durch eine extensive standortgerechte Nutzung der Ausgleichsfläche Waldumbau werden die Bodenfunktionen verbessert (Doppelfunktion der Ausgleichsfläche). Der Verlust der Bodenfunktionen im Bereich des Fachmarktzentrums wird dadurch kompensiert.

5.6.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Oberflächengewässer.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich bestehen nicht.

Verbleibende Projektauswirkungen: Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete

keine

Grundwasser

Mit der Lage im Hügelland (außerhalb der Traunaue) ist der Grundwasserflurabstand hoch. An der Grundwassermessstelle Flussmeisterstelle Traunstein (Höhenlage 581,54m NN) schwankt der Grundwasserflurabstand zwischen 4,3 und 6,3 m. Der Bereich Fachmarktzentrum liegt gegenüber der Flussmeisterstelle bezogen auf NN deutlich höher (ca. 599,0 bis 608,0 mNN).

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

Wassergefährdende Stoffe, z.B. Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel sind nicht Gegenstand des Warensortimentes.

Die Oberflächenwässer der Stellplätze und Verkehrsflächen werden über einen Bodenfilter vorgereinigt und über ein Rigolensystem versickert. Das Oberflächenwasser der Dachflächen durchläuft zunächst die Dachbegrünung und wird anschließend punktuelle über Schächte versickert.

Eine Unterkellerung des Bauvorhabens ist nicht vorgesehen.

Verbleibende Projektauswirkungen: Schutzgut Wasser – Grundwasser

Ein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserströme ist nicht zu erwarten. Eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe ist bei einer Ausführung der Versickerungsanlagen nach dem derzeitigen Stand der Technik nicht zu erwarten.

Brunnen/Wasserschutzgebiete

Brunnen oder Wasserschutzgebiete sind weder im Geltungsbereich des B-Planes noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Verbleibende Projektauswirkungen: Schutzgut Wasser – Brunnen/Wasserschutzgebiete

keine

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen: Schutzgut Wasser / Niederschlagswasser

- Versickerung der Dachflächenwässer zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate in den angrenzenden Grünflächen und in einer offenen Retentionsmulde im Übergang zur Südspange
- Versickerung der Straßenwässer über Retentionsmulden zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate
- Ausführung einer extensiven Dachbegrünung auf den Gebäudeflächen zur Speicherung von Niederschlagswasser

5.6.5. Klima / Luft

Kaltluftschneise

Die Traunau ist eine Haupt-Kaltluftschneise der Stadt Traunstein. Über die Südspange fließt Kaltluft aus dem Hügelland der Traunau zu. Das Fachmarktzentrum und die neue Anbindung des Haslacher Feldes liegen außerhalb dieses Seiten-Kaltluftstromes.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Kaltluftbahnen ist nicht zu rechnen.

Verkehrsaufkommen

Die Situation des Verkehrsaufkommens wurde unter Pkt. 4.2 Schutzgut Mensch bereits erläutert.

Durch das bestehende Gewerbegebiet, den Verkehr auf der Südspange und der Staatsstraße ST 2105 sind bereits Vorbelastungen vorhanden. Mit dem Fachmarktzentrum wird es zu einem Anstieg des Verkehrs (3-6 %) aber zu keinen erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen für den stadteinwärts gerichteten Bereich an der Hochstraße kommen. Mit der neuen Verkehrsanbindung des Haslacher Feldes sind durch die kleinräumige Verkehrsverlagerung keine zusätzlichen Emissionen verbunden. Die Verstärkung des Verkehrs (s. Schutzgut Mensch) durch die neue Ampelregelung und den Kreisverkehr wird zu einer Verringerung der Verkehrsemissionen führen.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen: Schutzgut Klima/Luft

- Anbindung des Fachmarktzentrums an das Netz des ÖPNV
- Ausarbeitung und Umsetzung eines Konzeptes zur umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung des Fachmarktzentrums

Verbleibende Projektauswirkungen: Schutzgut Klima/Luft

keine

5.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Herleitung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des BaySTMVLU. Die Eingriffsbilanzierung der neuen Anbindung des Gewerbegebietes Haslacher Feld und die Aufweitung der Franz-Xaver-Steber-Strasse erfolgt auf der Grundlage der „Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei Straßenbauvorhaben“ der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern.

1. Gesamtfläche FI-Nr. 260 11.600 qm

1.1 Befestigte Flächen

Gebäude und Wege (100 % Versiegelung) 8.050 qm
Stellplätze (wasserdurchlässig) 2.030 qm
befestigte Fläche gesamt 10.080 qm

1.2 Grünflächen

Grünfläche 1.520 qm
Baumscheiben Stellplätze 130 qm
Gründächer 4.600 qm
Anrechenbarkeit Gründach 50 % 2.300 qm
Grünfläche gesamt 3.950 qm
Anteil Grünfläche 34,1%

2. Eingriffsrelevante Fläche **10.080 qm**
 (Gesamtfläche abzgl. Grünflächen und Baumscheiben;
 Gründach ist Minimierungsmaßnahme)

3. Erforderliche Ausgleichsfläche

3.1 Fachmarktzentrum

Typ A, Kategorie 1 (unterer Wert)
 Ausgleichsfaktor 0,35 **
 Ausgleichsbedarf: (2.) x 0,35 **3.530 qm**

3.2. Linksabbiegespur Franz-Xaver-Steber-Straße

Überbauung Grünland
 Ausgleichsfaktor 0,35
 425 qm x 0,3 **130 qm**

3.3. Kreisverkehr und Anbindung Haslacher Feld

Überbauung Grünland
 Ausgleichsfaktor 0,3
 1.825 qm x 0,3 **550 qm**

3.3 Gesamtausgleichsbedarf	4.210 qm
-----------------------------------	-----------------

4. Ausgleichsflächen

4.1 Ausgleichsflächen auf FI-Nr. 260/2, Gem. Haslach

4.1.1 Umwandlung Fichtenbestand an der Traunleite
 in reinen Laubwaldbestand

Gesamtfläche	4.450 qm
abzgl. Laubwald Bestand	750 qm
Fläche Waldumbau	3.700 qm
Waldbauliche Praxis Laubgehölzanteil bei Neuaufforstung 10-30 %, gewählt 20 % in Abstimmung mit dem FoA Traunstein	- 740 qm
tatsächlich anrechenbare Ausgleichsfläche gem. Leitfaden BaySTMLU	2.960 qm

4.1.2 Neue Ortsrandeingrünung unmittelbar südlich
 der Franz-Xaver-Steber-Strasse

Pflanzung Baumreihe und Heckenstrukturen

Gesamtfläche	780 qm
---------------------	---------------

4.2 Ausgleichsflächen auf FI-Nr. 269, Gem. Haslach

4.2.1 Neue Ortsrandeingrünung unmittelbar südlich
 des bestehenden Haslacher Feldes

Ortsrandeingrünung durch Pflanzung Laubbäumen und
 Sträuchern kombiniert mit Sukzessionsflächen

Gesamtfläche	550 qm
---------------------	---------------

Gesamtausgleichsflächen (4.1 + 4.2)	4.290 qm
--	-----------------

** Die Einordnung des Ausgleichsfaktors von 0,35 ist durch die umfangreichen Minimierungsmaßnahmen im Zuge der Realisierung der Dachbegrünungen gerechtfertigt.

Ausgleichsfläche A1: FI-Nr. 260/2, Gem. Haslach, Privatbesitz
Größe: 3.700 m², anrechenbar 3.330 m²

Bestand:

An der Traunleite unmittelbar südlich der Franz-Xaver-Steber-Straße (Südspange) befindet sich eine bewaldete Teilfläche der FI-Nr. 260/2. Der Waldbestand ist gekennzeichnet durch eine kleinere Teilfläche, die als reiner Buchenwald ausgebildet ist. Den überwiegenden Anteil der Fläche bildet ein Fichtenwald, der bedingt durch Windwurf und Borkenkäferbefall beseitigt wurde.

Ökologische Aufwertung:

Es ist vorgesehen diesen Wald als reinen Laubwald neu aufzubauen mit einer breiten Saumstruktur.

Verwendet werden autochthone standortgerechte heimische Laubgehölze der potentiellen natürlichen Vegetation:

Hauptbaumart: Buche, beigemischt: Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Esche, Vogel-Kirsche, Hainbuche

Waldsaum: *Bäume:* Vogel-Kirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Feld-Ahorn
Sträucher: Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gew. Schneeball, Wolliger Schneeball, Liguster, Johannisbeere, Heckenkirsche, Wild-Rosen

Der Waldsaum wird auf einer Breite von ca. 5 m ausgebildet.

Insgesamt ist zu erwarten, dass durch den Waldumbau in einen reinen Laubwaldbestand, die Waldfunktionen (u.a. Bodenschutz) wesentlich verbessert und die ökologische Funktion als Teilfläche der überregional bedeutsamen Traunleitenwäldern erheblich aufgewertet wird.

Ausgleichsfläche A2: FI-Nr. 260/2, Gem. Haslach,
Größe: 780 m², unmittelbar südlich der Franz-Xaver-Steber-Strasse

Bestand:

Unmittelbar südlich der Franz-Xaver-Steber-Straße (Südspange) liegt der grünlandgenutzte Teil der FI-Nr. 260/2. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Ökologische Aufwertung:

Auf einer Tiefe von 9m (gerechnet ab dem neuen Fahrbahnrand der Aufweitung der Franz-Xaver-Steber-Straße) wird eine neue Ortsrandeingrünung entwickelt, die aus großkronigen Laubbäumen und freiwachsenden Heckenelementen besteht. Sie übernimmt gleichzeitig auch Lebensraum- und Biotopverbundfunktion.

Die Breite der Heckenpflanzung beträgt 5 m, die Randbereiche zur Südspange und zur landwirtschaftlichen Fläche werden als extensives Grünland genutzt. Die Pflanzung der Laubbäume erfolgt unter Beachtung der ESAB (Fahrgeschwindigkeit ≤ 70 km/h) in einem Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand. Eine Prinzipskizze der Eingrünung ist im Anhang beigefügt.

Folgende Bäume werden für diese Ausgleichsmassnahme festgesetzt: Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*, Vogel-Kirsche - *Prunus avium*

Die Auswahl der Sträucher ist an der Pflanzenliste der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu orientieren.

Das Lebensraumangebot im Anschluss an die Wälder der Traunleite wird mit dieser neuen Grünstruktur deutlich erhöht und gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild von Haslach aufgewertet.

Ausgleichsfläche A3: FI-Nr. 269, Gem. Haslach,
Größe: 550 m², unmittelbar südlich des Gewerbegebietes
Haslacher Feld

Bestand:

Unmittelbar südlich des Gewerbegebietes Haslacher Feld liegt der grünlandgenutzte Teil der FI-Nr. 269. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Ökologische Aufwertung:

Auf einer Fläche von 550 m² wird eine neue Ortsrandeingrünung entwickelt, die aus großkronigen Laubbäumen und freiwachsenden Heckenelementen besteht. Die Begrünung wird durch Kombination von Pflanzflächen und Sukzessionsflächen auf Rohboden entwickelt, wobei der Anteil der Pflanzflächen 50 Prozent beträgt.

Diese neue Eingrünung übernimmt gleichzeitig auch Lebensraum- und Biotopverbundfunktion.

Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist an der Pflanzenliste der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu orientieren.

Das Lebensraumangebot im Übergang zwischen Traunleite und dem Tertiären Hügelland wird mit dieser neuen Grünstruktur deutlich erhöht und gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild von Haslach aufgewertet.

5.8. Monitoring

Die Stadt Traunstein wird im Rahmen des Monitoring die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, im Bereich Verkehrsentwicklung, Lärmemissionen sowie der Entwicklung der Ausgleichsflächen überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

5.9. Verwendete technische Verfahren

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien berücksichtigt:

Verzeichnis der Gesetzesgrundlagen

BNatSchGNeuregG	Bundesnaturschutzgesetz-Neuregelungsgesetz vom 25. März 2002
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der durch das BNatSchGNeuregG geregelten Fassung (in Kraft getreten: 04.04.2002)
BartSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 14.10.1999

- BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) in der Fassung vom 18.08.2002
- BayWaldG Waldgesetz für Bayern vom 25.08.1982 (BayRS 7902-1-1E), geändert durch Gesetze vom 21.07.1983 (GVBl. S. 508) und vom 20.12.1983 (GVBl. S. 1102)

Verzeichnis der berücksichtigten Verordnungen und Richtlinien

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden
 Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999, ergänzt 2003
- Verordnung (EG) Nr. 338/97: Verordnung des Rates vom 09.12.1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 2307/97 vom 18.11.1997.
- FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates der Europäischen Union vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)
- Vogelschutzrichtlinie (EG-VR, VRL): Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten
- GemBek: Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“; Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wirtschaft, Verkehr und Technik, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit sowie Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. August 2000 (Nr. 62-8645.4-2000/21)
- RAS LP 1: Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 1: Landschaftsgerechte Planung, 1996
- RAS LP 2: Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 2: Landschaftsgerechte Ausführung, 1999
- RAS LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Entwurf 1998
- Richtlinie 79/409/EWG s. o. Vogelschutz-Richtlinie
 Richtlinie 92/43/EWG s. o. FFH-Richtlinie

Zusätzlich wurden die nachfolgenden Fachplanungen und Gutachten verwendet:

	Unterlage	Verfasser	Jahr
1.	Landesentwicklungsprogramm	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	01.04.2003
2.	Regionalplan Südostoberbayern (18)	Regionaler Planungsverband	2002

3.	Waldfunktionsplan Region 18	Oberforstdirektion München	
4.	Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern	Regierung von Oberbayern	1988
5.	Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1993
6.	Biotopkartierung Bayern Flachland	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1988-1995 (Aufnahmezeitraum)
7.	Artenschutzkartierung Bayern	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1985-2003 (Aufnahmezeitraum)
8.	Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein mit integriertem Landschaftsplan (Entwurf)	Büro Zeller&Romstetter, Traunstein	In Aufstellung
9.	Landschaftsplan der Stadt Traunstein (Entwurf)	Büro Steinert, Übersee	In Aufstellung
10.	Verkehrstechnische Stellungnahme Gewerbegebiet Haslacher Feld	Modus Consult Ulm GmbH	November 2004

5.10. Zusammenfassung

Mit der Realisierung des Fachmarktzentrums an der Franz-Xaver-Steber-Strasse sind nachhaltige negative Veränderungen der Umwelt insbesondere für das Schutzgut Boden verbunden. Mit der Versiegelung durch Gebäude, Stellplätze und Wege gehen auf etwa 80 % der Fläche die Bodenfunktionen verloren.

Auf die weiteren Schutzgüter Mensch, Natur und Umwelt, sowie Klima und Luft ergeben sich unter Einbeziehung von Minimierungsmaßnahmen (Festsetzung im Bebauungsplan) keine nachhaltigen Verschlechterungen der Umweltsituation. Durch den Ausgleich mit einer Waldumbaupflanze (Umfang 3.700 m²), und einer neuen Ortsrandeingrünungen südlich der Franz-Xaver-Steber-Strasse (780 m²) und südlich des Haslacher Feldes (550 m²) kann das Vorhaben insgesamt als umweltverträglich eingestuft werden.

6. Umsetzung

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Traunstein, 01. 06. 05



 Stahl, Oberbürgermeister



F:\PROJEKTE\04043\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung aktuell.doc