



Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Traunstein

83276 Traunstein

Bearbeitet von Christine Rothut	Telefon/Fax +49 89 2176-2954 / 402954	Zimmer 2.106	E-Mail Christine.Rothut@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen 50.7	Ihre Nachricht vom 16.06.2020	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-TS	München, 28.07.2020

**Große Kreisstadt Traunstein, Landkreis Traunstein;
8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebiets Wolkersdorf;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Wolkersdorf“ im Ortsteil Wolkersdorf nach Süden bis zur Gemeindegrenze von Grabenstätt geschaffen werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat einschließlich Eingrünungsflächen eine Größe von ca. 2,4 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für Kiesabbau mit Wiederverfüllung dargestellt. Konkreter Planungsanlass ist der Ansiedlungswunsch eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs aus einer Nachbargemeinde.

Berührte Belange

Siedlungswesen

Gemäß Regionalplanung Südostoberbayern (RP 18) soll die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentriert werden (vgl. RP 18 B II 3.2). Weitere Ortsteile können abgerundet werden, sofern Infrastruktureinrichtungen

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



vorhanden sind (vgl. RP 18 B II 3.3 Z). Ferner soll gemäß RP 18 B II 5 G die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Planung kritisch zu bewerten. Der Ortsteil Wolkersdorf verfügt über Gewerbeflächen im Umfang von ca. 10 ha. Demgegenüber stehen ca. 24 ha Wohnbauflächen einschließlich gemischter Bauflächen. Bereits die Bestandssituation lässt ein überproportionales Gewicht gewerblicher Flächen in Bezug auf den Ortsteil Wolkersdorf erkennen. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets würde das bestehende Ungleichgewicht verstärken. Gerade die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben soll auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentriert werden, um eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten zu ermöglichen und einer Zersiedlung vorzubeugen.

Siedlungsstruktur – Flächensparen / Innen- vor Außenentwicklung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden. (vgl. LEP 3.1 G) Im Zuge der Flächensparoffensive des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Insbesondere wird geprüft, ob für neue Siedlungsflächen ein begründeter Bedarf besteht. Erläuterung zu den Anforderungen an den Bedarfsnachweise für neue Siedlungsflächen finden Sie auch auf der Homepage des StMWi (s.a. PDF-Datei im Anhang).

Inwiefern ein begründeter Bedarf für neue Siedlungsflächen vorliegt, kann aufgrund der vorgelegten Planunterlagen landesplanerisch nicht abschließend beurteilt werden. In der Begründung sind insbesondere folgende Punkte nicht hinreichend dargestellt:

- Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotentiale (u.a. unbebaute Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellte sind bzw. für die Baurecht besteht und/oder Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich) zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Diese sind den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbar in Flächenumfang plangrafisch darzustellen. Zu berücksichtigen sind hierbei: gewerbliche und anteilig gemischte Bauflächen (z.B. Misch-/Dorfgebiete). Die fehlende Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotentialen kann nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde die Ergebnisse einer entsprechenden Mobilisierungsstrategie darlegt. Bundesweite Untersuchungen zeigen, dass langfristig bis zu 70% der Innenentwicklungspotentiale aktivierbar sein können (vgl. [BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2014, S. 10](#)). Im vorliegenden Fall gilt dies insbesondere für die noch unbebauten bzw. geplanten Gewerbeflächen im Ortsteil Wolkersdorf, im Ortsteil Traunstorf sowie im Norden und Süden des Hauptorts der Stadt Traunstein.
- Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben. Den Unterlagen sind keine Flächenbedarfsangaben sowohl der o.g. Anfrage als auch die Flächenbedarfe der weiteren Betriebe zu entnehmen; diese wären zu ergänzen.
- Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs erfolgt dann aufbauend auf den konkreten Flächenangaben unter Berücksichtigung flächensparender Bau- und Erschließungsformen abzüglich der Innenentwicklungspotentiale. Dieses Vorgehen ist durch die Gemeinde nachvollziehbar zu dokumentieren und ausreichend zu begründen. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein Nachfragepotential einen Bedarf an neuen Siedlungsflächen nicht hinreichend begründet,

da Gewerbetreibende z.T. in mehreren Gemeinden gleichzeitig einen Bauplatz anfragen und dadurch überzogene Flächenbedarfe i.V. aller Gemeinden entstehen können. Ferner weisen wir darauf hin, dass die Konversion von Rohstoffabbauflächen im landesplanerischen Sinne nicht als Potentialflächen der Innenentwicklung verstanden werden, sofern sie nicht im unbeplanten Innenbereich liegen.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Auf eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wäre zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z).

Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) wäre diesbezüglich in enger Abstimmung mit den zuständigen Bauaufsichts- und Naturschutzbehörden Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Auf Basis der vorgelegten Unterlagen kann die landesplanerische Bewertung nicht abschließend durchgeführt werden. Daher bitten wir insbesondere:

- die Begründung hinsichtlich der Flächenpotentiale in der Stadt Traunstein zu überarbeiten und diese nachvollziehbar darzustellen.
- den Flächenbedarf auf Basis betrieblicher Flächenangaben zu ermitteln und mit den Innenentwicklungspotentialen ins Verhältnis zu setzen.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu berücksichtigen und ggf. den Planentwurf anzupassen.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage abseits des Hauptortes der Stadt Traunstein und der fehlenden Infrastrukturausstattung des Ortsteils Wolkersdorf ist die Planung allerdings bereits als kritisch zu bewerten. Daher empfehlen wir, die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auf die Hauptsiedlungsbereiche und bestehenden Flächenpotentiale zu lenken.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Rothut