



# Große Kreisstadt Traunstein

Landkreis Traunstein

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans

zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Wolkersdorf  
an der Schmidhamer Straße

## Begründung

11.05.2020, 17.09.2020



Abbildung 1: Luftbild, Bayerische Vermessungsverwaltung, Ausgabe 2020, mit Darstellung des Änderungsbereichs, M 1 : 5.000

## Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
	2.1 Bisherige Flächennutzungsplanung.....	3
	2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....	3
3	Änderungsbereich .....	5
	3.1 Lage, Größe, Beschaffenheit und bisherige Darstellung.....	5
	3.2 Inhalt der Änderung, Planungsziel und neue Darstellung.....	5
4	Alternativen zur Planung.....	5
5	Bodenschutz .....	5
6	Klimaschutz, Klimaanpassung .....	5
7	Flächenbilanz.....	6
8	Umweltprüfung.....	7
9	Anlagen.....	7

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Traunstein hat am 19.12.2019 beschlossen, im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 190 der Gemarkung Wolkersdorf den Flächennutzungsplan zu ändern um dort ein Gewerbegebiet darzustellen und für eine Teilfläche davon einen Bebauungsplan aufzustellen.

Damit soll die bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen insbesondere für kleinere Betriebe gedeckt werden. Die Stadt Traunstein verfolgt damit das Ziel, ausgewogene Wirtschaftsstrukturen sicherzustellen und die Erwerbsstrukturen für die heimische Bevölkerung zu verbessern.

Innerhalb des Stadtgebiets stehen derzeit keine freien Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Alle bestehenden Gewerbegebiete sind bereits bebaut bzw. die noch vorhandenen freien Flächen bereits an Betriebe verkauft. Auch bestehen keine Potenzialflächen der Innenentwicklung. Demgegenüber besteht eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Diese ist aus zahlreichen Nachfragen und Vormerkungen nachgewiesen.

Für den Änderungsbereich besteht bereits ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Dieser ist derzeit räumlich beengt in einer Nachbargemeinde untergebracht.

Das Grundstück Fl.Nr. 190 grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet in Wolkersdorf und liegt an der Stadtgrenze zur Gemeinde Grabenstätt. Es stellt den nördlichen Rand- und Zufahrtbereich einer überwiegend im Gebiet der Nachbargemeinde gelegenen ehemaligen Kiesabbaufäche dar, deren Wiederverfüllung bereits weitgehend abgeschlossen ist.

Aufgrund seiner Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebiets und der ausreichend vorhandenen Verkehrserschließung erscheint das Grundstück für eine gewerbliche Nutzung insbesondere durch kleinere Betriebe mit geringem Verkehrsaufkommen gut geeignet.

Dort können in beschränktem Umfang Gewerbegebietsflächen geschaffen werden, ohne dafür besonderen Erschließungsaufwand betreiben zu müssen und andere Nutzungen wesentlich zu stören.

Da auf den unmittelbar angrenzenden Flächen der Nachbargemeinde eine bauliche Nutzung bis auf Weiteres ausgeschlossen bleiben dürfte, soll innerhalb des Geltungsbereichs auch die Gestaltung des Übergangs vom Gewerbegebiet in die freie Landschaft besondere Berücksichtigung finden.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Bisherige Flächennutzungsplanung

Die Stadt Traunstein verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der im Bereich Wolkersdorf zuletzt zur Darstellung eines Sondergebiets für Freiflächen-Photovoltaik nördlich der Kreisstraße geändert wurde. Südlich der Kreisstraße ist bis an die Stadtgrenze heran bereits überwiegend Gewerbegebiet dargestellt, das von dem weiter östlich gelegenen Wohngebiet durch einen breiten Streifen landwirtschaftlicher Fläche getrennt wird.

### 2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Traunstein als Oberzentrum in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

3.1	Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)
5.1	Wirtschaftsstruktur
(G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) verknüpfen sich in Traunstein zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP18 sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

B.I.2.1	Natur und Landschaft - Siedlungsgebiete
(Z)	... Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen ... soll geachtet werden.
B.II	Siedlungswesen
(G)	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 Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
B.II.3.1	Zersiedelung der Landschaft
(Z)	Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.
B.V.3	Gewerbliche Wirtschaft

(G)	Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. ...
-----	---

Das Planungsvorhaben ist flächensparend und ressourcenschonend, da neue Fläche nur in unbedingt notwendigem Umfang und in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch genommen wird. Die Fläche ist zudem der landwirtschaftlichen Nutzung bereits seit langem entzogen und es bedarf keiner zusätzlichen Flächen für die Erschließung. Da die Fläche überwiegend direkt an die der bestehenden Gewerbebetriebe angrenzt und insgesamt an drei Seiten von gewerblicher Nutzung umgeben ist, entspricht die Planung sinngemäß einer Innenentwicklung. Mit der an beiden Seiten jeweils bereits bestehenden Verkehrserschließung ist der Änderungsbereich für kleinere Unternehmen ohne hohes Verkehrsaufkommen gut geeignet. Mit der Änderung kann zudem das bestehende Gewerbegebiet erstmals eine geordnete Abrundung sowie die bisher fehlende schonende Einbindung in die freie Landschaft erhalten.

Der insgesamt ca. 24.000 m<sup>2</sup> umfassende Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes im Ortsteil Wolkersdorf. Von dieser Fläche sind bereits ca. 6.400 m<sup>2</sup> für gewerbliche Lagerflächen genutzt. Die bisher als Fläche für Kiesabbau und Wiederverfüllung dargestellte und genutzte Fläche soll nun als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Im Bereich Wolkersdorf sind laut Flächennutzungsplan ca. 81.000 m<sup>2</sup> als Gewerbefläche dargestellt. Davon sind bereits ca. 69.000 m<sup>2</sup> bebaut oder gewerblich genutzt. Die im Norden von Wolkersdorf noch nicht in Anspruch genommene Fläche steht wegen fehlender Verkaufsbereitschaft des Eigentümers nicht zur Verfügung.

Hingegen beträgt die Siedlungsfläche im Ortsteil Wolkersdorf ca. 240.000 m<sup>2</sup>. Die Stadt hält dieses Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnfläche für angemessen und ortsplanerisch verträglich. Aufgrund ihrer besonderen Lage kann die Stadt nur noch im Westen und Norden Gewerbegrundstücke ausweisen.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Wolkersdorf ist dringend erforderlich, da in der Stadt ein sehr hoher Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Bei der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises Traunstein sowie bei der Stadt liegen insgesamt 55 Anfragen für ein gewerbliches Grundstück im Bereich der Stadt vor. Im Gegensatz zu dieser erheblichen Nachfrage steht das Angebot an verfügbaren Gewerbegrundstücken. Entsprechend den nachweisbaren Erkenntnissen der Stadt steht derzeit kein einziges Gewerbegrundstück zur Verfügung. Die im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und noch nicht genutzten Gewerbegrundstücke an der Chiemseestraße bzw. im Gewerbegebiet Wimpasinger Straße sind bereits veräußert und für eine Bebauung vorgesehen bzw. stehen wegen fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümerin nicht zur Verfügung. Auch bestehen im gesamten Stadtgebiet keine Potentiale der städtebaulichen Neustrukturierung oder Nachverdichtung. Alle innerörtlichen Baulücken, Brachen oder untergenutzten Bauflächen stehen nicht zur Verfügung oder sind bereits verplant (z. B. Fachhochschule im westlichen Bahnhofsareal). Die Stadt hat alle diese Flächen im Rahmen ihres Flächenmanagements erfasst und steht in Kontakt mit den Grundstückseigentümern.

Von der auszuweisenden Fläche sind zudem bereits 7.000 m<sup>2</sup> an einen einheimischen Gartenbaubetrieb veräußert. Für die weiteren Flächen sind zahlreiche Interessenten vorgemerkt.

Eine Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen ist deshalb in der Stadt Traunstein dringend notwendig. Aufgrund der bereits seit Jahren anhaltenden Problematik der fehlenden Gewerbegrundstücke haben sich bereits mehrere Traunsteiner Betriebe in Nachbargemeinden ansiedeln müssen.

Die vorliegende Planung ist daher mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

### 3 Änderungsbereich

#### 3.1 Lage, Größe, Beschaffenheit und bisherige Darstellung

Der insgesamt ca. 2,4 ha umfassende Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets im Ortsteil Wolkersdorf. Es erstreckt sich nach Südwesten bis zur Stadtgrenze und wird im Nordwesten und Südosten jeweils durch eine von der Kreisstraße abzweigende Ortsstraße begrenzt.

Der Änderungsbereich umfasst nicht nur das an seiner Südwestseite an der Stadtgrenze anliegende Grundstück FL.Nr. 190 der Gemarkung Wolkersdorf, sondern reicht nach Nordosten bis an die im Gewerbegebiet bestehenden Gebäude heran. Er erstreckt sich damit auch über das Grundstück FL.Nr. 190/11 sowie die jeweils südwestlichen Teile der Grundstücke FL.Nrn. 190/8, 190/4, 190/5, 190/6, 190/12 und 190/13.

Während die Teilflächen der beiden bebauten Grundstücke FL.Nrn. 190/8 und 190/4 als Lager- und Abstellflächen angelegt und überwiegend befestigt sind, liegt die des ebenfalls bebauten Grundstücks FL.Nr. 190/5 brach. Die weiteren betroffenen und berührten Grundstücke sind nicht bebaut und stellen sich als Randbereich und Zufahrt der ehemaligen Kiesabbaufäche dar, die überwiegend bereits wiederverfüllt bzw. in Wiederverfüllung befindlich ist.

Während das Gelände im Nordosten ungefähr auf gleichem Niveau mit der öffentlichen Straße FL.Nr. 221/3 liegt, fällt es in der Südostecke des Änderungsbereichs gegenüber der öffentlichen Straße FL.Nr. 158/8 mit einer bewachsenen Böschung zur bisherigen Kiesgrubenzufahrt ab.

Im gültigen FNP ist der Änderungsbereich als Fläche für Kiesabbau mit Wiederverfüllung dargestellt. Diese Darstellung ist jeweils ungefähr zur Hälfte der Fläche überlagert mit der Darstellung als Gewerbegebiet und als zu erhaltende(s) Hecke/Feldgehölz. Diese Darstellung ist in sich nicht ganz schlüssig und entspricht auch nicht den örtlichen Gegebenheiten.

#### 3.2 Inhalt der Änderung, Planungsziel und neue Darstellung

Die bisher als Fläche für Kiesabbau und Wiederverfüllung dargestellte Fläche soll als Gewerbegebiet dargestellt werden, um das bestehende dadurch zu erweitern. Zur schonenden Einbindung in die anschließende freie Landschaft soll an seinem Rand eine Fläche zur Eingrünung von Bauflächen dargestellt werden. Das Ziel des Ausbaus der die Ostseite des Plangebiets erschließenden Ortsstraße zur Kreisstraße wurde vom Landkreis mittlerweile aufgegeben; die Straßenfläche liegt außerhalb des Änderungsbereichs.

### 4 Alternativen zur Planung

Die Alternative zur Erweiterung des Gewerbegebiets Wolkersdorf wäre zur Sicherung ausgewogener Wirtschaftsstrukturen der Stadt Traunstein die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Fläche an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen für kleinere Betriebe.

### 5 Bodenschutz

Das Plangebiet ist der landwirtschaftlichen Nutzung bereits seit langem entzogen. Es ist zu einem geringen Teil bebaut und überwiegend nach erfolgtem Kiesabbau wiederverfüllt und brachliegend. Aufgrund dieses Umstandes, der Lage und der vorhandenen Erschließung erfolgt die Nutzung als Gewerbegebiet mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

### 6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige durch den Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

a) Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Gliederung durch innerörtliche Freiflächen
<b>Trockenheit</b> (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf Ebene des Bebauungsplans
<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf Ebene des Bebauungsplans
<b>Starkwindböen und Stürme</b> (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion)	keine exponierten Lagen, Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf Ebene des Bebauungsplans
b) Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Plangebiet
<b>Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energie</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Vermeidung zusätzlicher Verkehrswege durch Erweiterung an bestehender Verkehrsachse, Festsetzung von Gehölzpflanzung auf Ebene des Bebauungsplans

## 7 Flächenbilanz

a) Darstellung im FNP	bisher	geändert	Differenz
Kiesabbau u. Wiederverfüllung / Gewerbegebiet	11.700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 11.700 m <sup>2</sup>
Kiesabbau u. Wiederverfüllung / Hecke, Feldgehölz	12.300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 12.300 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	0 m <sup>2</sup>	20.400 m <sup>2</sup>	+ 20.400 m <sup>2</sup>
Eingrünung von Bauflächen	0 m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>	+ 3.600 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich	24.000 m <sup>2</sup>	24.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
b) Nutzung	bisher	geändert	Differenz
Kiesabbau u. Wiederverfüllung / Gewerbegebiet	22.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 22.200 m <sup>2</sup>
Feldgehölz, Grünflächen	1.800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 1.800 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	0 m <sup>2</sup>	20.400 m <sup>2</sup>	+ 20.400 m <sup>2</sup>
Eingrünung von Bauflächen	0 m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>	+ 3.600 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich	24.000 m <sup>2</sup>	24.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

8 Umweltprüfung

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Mühlbacher und Hilse PartGmbH, Traunstein, ist Bestandteil dieser Begründung.

9 Anlagen

- Umweltbericht, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, Traunstein, 20.08.2020

Traunstein, den .....

.....  
Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

**Büro für  
Bauleitplanung**

Josef Brüderl Moosstr. 19  
Dipl.-Ing. Univ. 83417 Kirchanschöring  
Architekt 08685.7787900  
Stadtplaner bp@josefbruederl.de