



Große Kreisstadt Traunstein

Landkreis Traunstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schmidhamer Straße FL.Nr. 190/15“

für den Bereich des Grundstücks FL.Nr. 190/15
der Gemarkung Wolkersdorf

Begründung

20.11.2020

17.03.2021



Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets	5
4	Naturschutz, Artenschutz	6
5	Bodenschutz	6
6	Klimaschutz, Klimaanpassung	6
7	Immissionsschutz	7
8	Niederschlagswasser	7
9	Erschließung	8
10	Planungskonzept	8
11	Alternativen zur Planung	8
12	Planinhalte	8
12.1	Art der baulichen Nutzung	8
12.2	Maß der baulichen Nutzung	8
12.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, bauliche Gestaltung	8
12.4	Werbeanlagen	9
12.5	Beleuchtung	9
12.6	Einfriedung	9
12.7	Gelände	9
12.8	Grünordnung	9
13	Auswirkungen der Planung	9
14	Umweltprüfung	10
15	Eingriff- und Ausgleichsregelung	10
16	Anlagen	10

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 (FNP) zu ändern, um dort ein Gewerbegebiet darzustellen und für eine Teilfläche davon einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im nordwestlichen Teilbereich der 8. Änderung des FNP wurde mittlerweile das Grundstück Fl.Nr. 190/15 der Gemarkung Wolkersdorf gebildet. Der derzeit räumlich beengt in einer Nachbargemeinde untergebrachte Garten- und Landschaftsbaubetrieb Kellerer beabsichtigt, dort seinen Betriebssitz neu zu errichten.

Aufgrund der besonderen Lage am Ortsrand, der begrenzt leistungsfähigen Erschließung und der immissionsschutzrechtlichen Besonderheiten soll die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt werden. Damit können die Interessen der Stadt Traunstein an einer städtebaulich geordneten Entwicklung an diesem Ort in besonderer Weise sichergestellt werden.

Die Grundstückseigentümer haben dazu bei der Stadt Traunstein einen Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Hierfür wurde zwischenzeitlich ein Vorentwurf für einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der mit der Stadt Traunstein abgestimmt ist und als Anlage 1 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Der Stadtrat der Stadt Traunstein hat daraufhin am 10.12.2020 einen entsprechenden Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gefasst.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 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	Zersiedlung 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. ...

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

2.2 Flächennutzungsplan

Mit der 8. Änderung des FNP der Stadt Traunstein, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, wird die bisher als Fläche für Kiesabbau und Wiederverfüllung dargestellte Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Das bestehende Gewerbegebiet soll dadurch erweitert werden. Zur schonenden Einbindung in die anschließende freie Landschaft wird an seinem Rand eine Fläche zur Eingrünung von Bauflächen dargestellt.



Ausschnitt aus dem FNP

o.M.



8. Änderung des FNP

o.M.

Da die durch den Bebauungsplan zulässige Nutzung derjenigen in einem Gewerbegebiet entspricht, wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB damit aus dem FNP entwickelt.

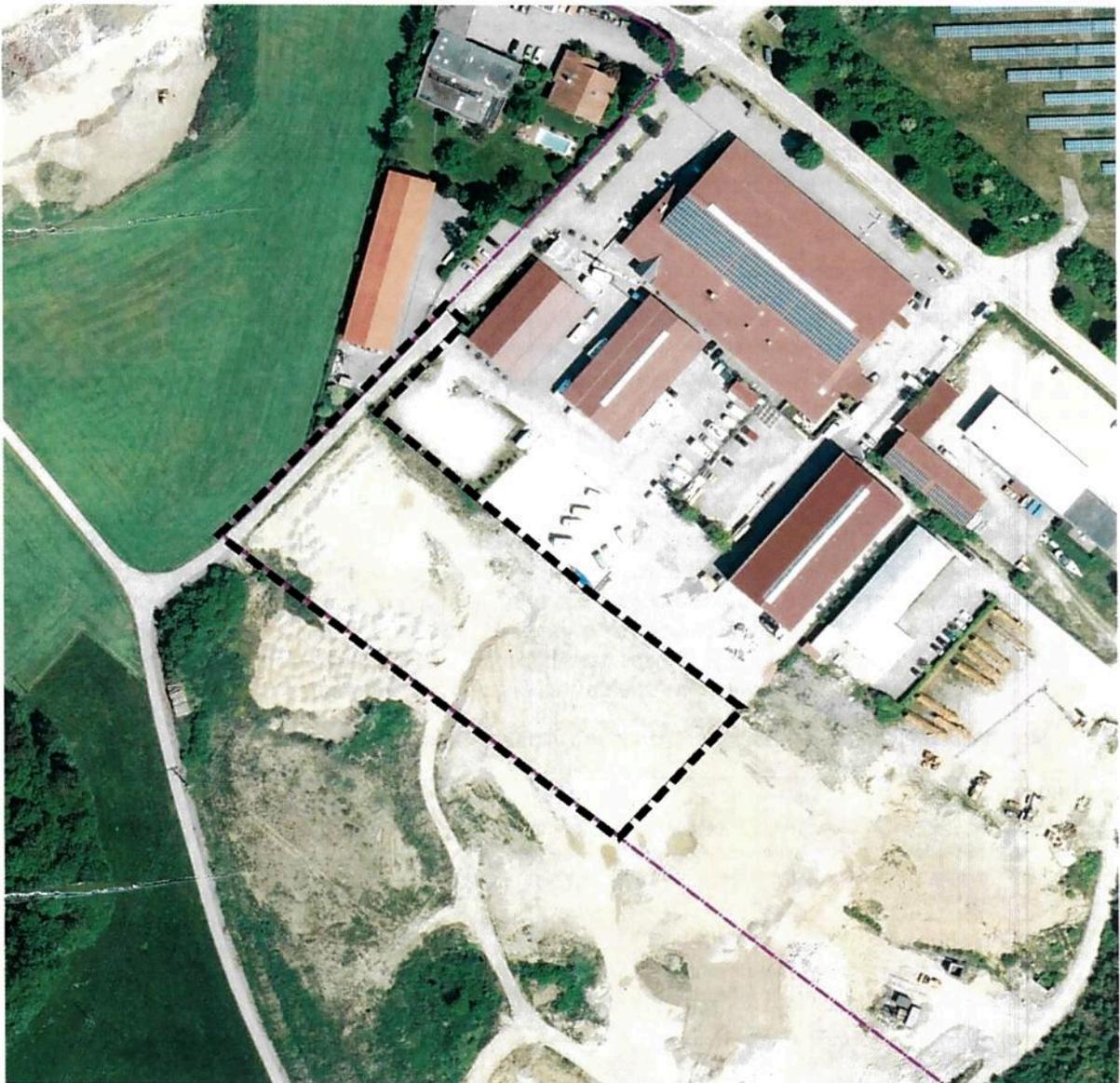
3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Der ca. 0,7 ha umfassende Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets im Ortsteil Wolkersdorf.

Es erstreckt sich nach Südwesten bis zur Stadtgrenze und wird im Nordwesten durch eine von der Kreisstraße abzweigende Ortsstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst neben dem vorgesehenen Baugrundstück FL.Nr. 190/15 zur Klarstellung der Erschließung auch einen Teil des öffentlichen Straßengrundstücks FL.Nr. 221/3 der Gemarkung Wolkersdorf. Das Vorhabengrundstück ist nicht bebaut und stellt sich als Randbereich der ehemaligen Kiesabbaufläche dar, deren Wiederverfüllung gerade abgeschlossen wird. Im Südwesten und Südosten schließen an den Geltungsbereich die weiteren Bereiche der in Wiederverfüllung befindlichen ehemaligen Kiesgrube an.

Ein natürliches Gelände liegt insofern nicht vor. Im derzeitigen Zustand der Wiederverfüllung liegt das Gelände des Plangebiets ungefähr auf dem Niveau der öffentlichen Straße FL.Nr. 221/3.



Luftbild, Bayerische Vermessungsverwaltung, Ausgabe 2020, mit Darstellung des Geltungsbereichs und der Stadtgrenze o.M.

4 Naturschutz, Artenschutz

Weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz-, oder FFH-Gebiete. Das nächstgelegene amtlich erfasste Biotop ist der Buchenwald bei Bergen, ca. 100 m südwestlich des Eingriffsraums (8141-0017-003).

Durch die geplanten Bautätigkeiten sind Eingriffsauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Insbesondere das Schutzgut Tiere ist hiervon betroffen. Aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen wurde das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten wie z.B. Zauneidechse und Gelbbauchunke erwartet. Faunistische Erhebungen im Jahr 2020 bestätigten diese Annahme und konnten zudem eine Brutstätte des ebenfalls planungsrelevanten Flussregenpfeifers im Umfeld des Geltungsbereichs belegen.

Im Zuge der Planung wurden zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche wird im südlichen Anschluss an den Eingriffsraum, also im direkten funktionalen Zusammenhang angelegt. Hierin wird ein Teil der Artenschutzmaßnahmen umgesetzt. Für den Flussregenpfeifer werden auf der südlich angrenzenden Flur Nr. 830, Gemarkung Erlstätt, mit dem Einverständnis des Grundstückseigentümers (eine verpflichtende Unterschrift liegt vor) Maßnahmen zum Erhalt der Lebensstätte getroffen. Diese sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Unter Einbeziehung der artenspezifischen eingriffsmindernden Maßnahmen (zeitliche Einschränkungen von Bauarbeiten, vorgezogene Herstellung von Ersatzhabitaten etc.) kann ein nachhaltiger Eingriff abgewendet werden, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 für entsprechend geschützte Arten nicht einschlägig sind. Näheres ist den Naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Landschaftsarchitekturbüros Mühlbacher und Hilse (Stand 17.03.2021) entnehmen.

5 Bodenschutz

Das Plangebiet ist der landwirtschaftlichen Nutzung bereits seit Langem entzogen. Es ist 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.

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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbeläge)	Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die übrige Fläche ist zu begrünen und z.T. mit schattenspendenden Bäumen zu bepflanzen.
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades, Verwendung von hitze- und trockenheitsverträglichen Pflanzen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung, Anlage einer 5 Meter breiten Pflanzfläche entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs sowie einer Grünfläche entlang der Straße

Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion)	keine exponierten Lagen
b) Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Plangebiet
Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energie (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
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen und Förderung der CO ₂ -Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO ₂

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmidhamer Straße FL.Nr. 190/15" durch die Stadt Traunstein wurde durch das Sachverständigenbüro Hooek & Partner mit Datum vom 08.03.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt (s. Anlage).

Dabei wurden zum einen Lärmprognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die durch den im Geltungsbereich vorgesehenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind. Zu diesem Zweck wurde ein Simulationsmodell aufgestellt, welches den zukünftigen Betrieb so abbildet, wie er gemäß den vorliegenden Angaben zur Betriebscharakteristik praktiziert werden wird.

Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsumfeld zu erwarten ist.

Da die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Betriebstätigkeiten ausschließlich während der Tagzeit stattfinden werden, ist ein Nachtbetrieb zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ausgeschlossen.

Des Weiteren wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung bzw. insbesondere am geplanten Betriebsleiterwohnhaus durch die nordöstlich des Plangebiets bestehenden Gewerbebetriebe hervorgerufen werden. Ziel dabei war es, den Nachweis zu führen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der praktizierten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes dieser Betriebe führen kann. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet genannten Orientierungswerten verglichen. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass das Heranrücken der schutzbedürftigen Nachbarschaft die praktizierten Betriebsabläufe der benachbarten gewerblichen Nutzungen nicht einschränkt bzw. gefährdet.

Die vorliegende Bauleitplanung führt somit zu keiner unzulässigen Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren, die Schallschutzziele im Städtebau sind als erfüllt anzusehen.

8 Niederschlagswasser

Im Bereich der Auffüllungen darf eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht vorgenommen werden. Deshalb wird das Niederschlagswasser der befestigten Flächen über Rohrleitungen gesammelt. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurden laut geotechnischer Kurzstellungnahme der Bernd Gebauer Ingenieur GmbH vom 30.06.2020 anstehende Kiese angetroffen. Deshalb wird das gesammelte Niederschlagswasser dort über ein Becken mit belebter Oberbodenzone versickert. Das Sicker-

becken kann, nach Abstimmung mit dem WWA Traunstein, durch ein einjährliches Regenereignis bemessen werden. Zudem ist ein höhergesetzter Notüberlauf in einen Sickerschacht vorgesehen.

9 Erschließung

Verkehrerschließung

Die bestehende Erschließungsstraße (Fl.Nr. 221/3 Gmkg. Wolkersdorf) ist nicht unbegrenzt leistungsfähig, für ein begrenztes Verkehrsaufkommen ist sie jedoch ausreichend bemessen bzw. kann sie hierfür ausreichend ertüchtigt werden.

Über die Höhe des neu zu erschließenden Vorhabengebiets hinaus ist auf der bestehenden Straße die Durchfahrt verboten. Der zu berücksichtigende Begegnungsverkehr besteht damit neben dem Verkehr zu den bereits bebauten Grundstücken nur noch aus dem Verkehr, der durch die Zu- und Abfahrt zum und vom Vorhabengebiet selbst dazukommt.

Das öffentliche Straßengrundstück Fl.Nr. 221/3 Gmkg. Wolkersdorf weist auf der Höhe der geplanten Zufahrt zum Vorhabengrundstück eine Breite von ca. 5,5 m auf. Deshalb ist vorgesehen, die Fahrbahn bis dorthin auf diese Breite auszubauen. Die weiteren Einzelheiten dazu werden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und im Durchführungsvertrag geregelt.

Abwasserbeseitigung

Das im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans anfallende Schmutzwasser kann über eine in Bereich der Erschließungsstraße (Fl.Nr. 221/3 Gmkg. Wolkersdorf) zu verlegende Abwasserleitung in den städtischen Schmutzwasserkanal in der Schmidhamer Straße eingeleitet werden. Die näheren Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

10 Planungskonzept

Erschlossen durch eine Zufahrt von der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße soll eine zusammenhängende überbaubare Fläche für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb entstehen. Neben Betriebs- und Wohngebäuden sind umfangreiche Freilagerflächen vorgesehen. Der Übergang vom Gewerbegebiet in die freie Landschaft soll durch eine umfangreiche Ortsrandeingrünung gestaltet werden, auf der gleichzeitig auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Durch einen hohen Grad an Bepflanzung soll auch die innere Durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden.

11 Alternativen zur Planung

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

12 Planinhalte

12.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs mit allen zugehörigen Betriebs- und Wohngebäuden, sonstigen Anlagen, Lagerflächen, Stellplätzen und Zufahrten zulässig.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit einer Grundflächenzahl von 0,5 stehen ausreichend überbaubare Flächen für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung. Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich an den bestehenden Gebäuden auf den angrenzenden Grundstücken. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei begrenzt. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen an die Gestaltung der Lagermöglichkeiten werden innerhalb der Baugrenzen generell bauliche Anlagen bis knapp über 2 m zugelassen.

12.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, bauliche Gestaltung

Für den Bereich des Betriebsleiterwohnhauses wird die offene Bauweise festgesetzt, für die Betriebsgebäude ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die in offener Bauweise Gebäude bis zu einer Länge

von 70 m zulässt. Zur Gliederung des Bauvolumens ist ein deutlicher Versatz zwischen den beiden geplanten Bauabschnitten vorgesehen. Die Gebäudehöhen, Dachformen und -neigungen orientieren sich an denen im bestehenden Gewerbegebiet. Näheres ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bei gewerblichen Anlagen meist unabdingbar, benötigen aber zur Erhaltung eines gewissen gestalterischen Anspruchs einige Regelungen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Damit wird Fremdwerbung ausgeschlossen, die zur optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen könnte. Es werden Festsetzungen zu Lage und Größe von Werbeanlagen getroffen, um eine für die Gewerbetreibenden ausreichende Werbefläche in einem für die Umgebung verträglichen Maß zu ermöglichen. Zur Beleuchtung von Werbeflächen werden Regelungen getroffen, um die Umwelt vor negativen Auswirkungen zu schützen.

12.5 Beleuchtung

Gewerbebetriebe benötigen oftmals umfangreiche Beleuchtung größerer Freiflächen. Da Lichtemissionen auch im Sinne des Artenschutzes auf ein Mindestmaß begrenzt werden sollen, werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Es dürfen ausschließlich insektenfreundliche warmweiße LED-Lampen eingesetzt werden. Strahler, die nach oben oder seitwärts gerichtet sind, sind nicht gestattet. Eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig.

12.6 Einfriedung

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Ausbildung von Einfriedungen getroffen. Um für wildlebende Kleintiere keine Barrieren aufzubauen, sind durchgehende Sockel nicht zulässig und der Bodenabstand von Zäunen muss min. 15 cm betragen.

12.7 Gelände

Ein natürliches Gelände ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Höhenlage der baulichen Anlagen orientiert sich am Niveau der vorhandenen Erschließungsstraße. Zu den im Süden und Westen angrenzenden höher gelegenen Auffüllungen sowie den im Nordosten tiefer liegenden Freiflächen der bestehenden Gewerbebetriebe werden der jeweiligen Situation angepasste Übergänge geschaffen. Näheres ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

12.8 Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung mit heimischen Laubgehölzen bzw. in geringem Umfang mit heimischen Nadelbäumen vor. Eine angemessene Ortsrandeingrünung wird zum einen durch die zehn Meter breite Ausgleichsfläche sichergestellt, die sich entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet. Auf einem mageren artenreichen Extensivgrünland ist die Pflanzung von zahlreichen standortgerechten heimischen Bäumen und Strauchgruppen festgesetzt. Als weitere Ortsrandeingrünungsmaßnahme sind auf der privaten Grünfläche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze weitere Laubbäume zu pflanzen.

Ein 5 m breiter Streifen entlang der Nordgrenze ist als zu bepflanzende Fläche innerhalb des Baulandes ausgewiesen. Auch hier sind zahlreiche standortgerechte heimische Bäume und Strauchgruppen zu pflanzen, so dass der gesamte Geltungsbereich von Pflanzflächen umgeben ist.

Die Durchgrünung des Baugebiets wird durch die festgesetzte Bepflanzung mit weiteren 15 heimischen Laubbäumen I. Ordnung sowie weiteren 100 Landschaftssträuchern erreicht.

Während bei der Ausgleichsfläche nur standortgerechte heimische Laubbäume aus gebietseigener Herkunft zulässig sind, kann bei der Durchgrünung zusätzlich aus einer Liste mit selteneren aber förderungswürdigen heimischen Laubbäumen, die den neuen Klimaanforderungen entsprechen, ausgewählt werden.

13 Auswirkungen der Planung

Mit der landschafts- und gebietsverträglichen Abrundung des bestehenden Gewerbegebiets durch Nutzung ansonsten brachliegender Flächen wiederverfüllter Kiesgruben kann die Inanspruchnahme höherwertiger Fläche an anderer Stelle mit ggf. höherem Erschließungsaufwand vermieden werden.

Der Verkehr auf der wenig befahrenen und für den Durchgangsverkehr gesperrten untergeordneten Straße wird zunehmen, für diese jedoch keine merkliche Belastung gegenüber dem aktuellen Zustand darstellen. Auf den Verkehr der übergeordneten Schmidhamer Straße hat die Planung keine erkennbare Auswirkung.

Das bestehende Gewerbegebiet erhält erstmalig eine Eingrünung und einen gestalteten Übergang in die freie Landschaft.

14 Umweltprüfung

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Mühlbacher und Hilse PartGmbH, Traunstein, ist Bestandteil dieser Begründung. Der Umweltbericht wird ergänzt durch die Naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (ebenfalls Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH).

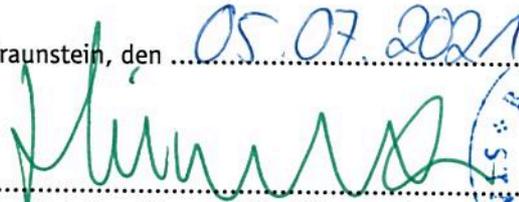
15 Eingriff- und Ausgleichsregelung

Der durch den Bebauungsplan entstehende naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich der Grünfläche für die Ortsrandeingrünung erbracht. Einzelheiten zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem als Anlage beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

16 Anlagen

- 16.1 Umweltbericht, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, Traunstein, 17.03.2021
- 16.2 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, Traunstein, 17.03.2021
- 16.3 Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Projekt Nr. TS-5602-01, Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH, Landshut, 08.03.2021

Traunstein, den 05.07.2021


.....
Dr. Christian Hümmel, Oberbürgermeister



Büro für Bauleitplanung

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

**Mühlbacher
und Hilse**

Landschaftsarchitekten
PartGmbH

Herzog-Friedrich-Straße 12
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)861-209 25 24
Fax 0049-(0)861-209 25 23
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de