

Die Änderungen vom Vorentwurfsstand zum Entwurfsstand sind rot markiert.



Gemeinde Seeon-Seebruck
LANDKREIS TRAUNSTEIN

ENTWURF
Stand 03.06.2019

Flächennutzungsplanänderung **Nr. 50**

Im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeon IV“

Die Gemeinde Seeon-Seebruck beschließt aufgrund des §5 in Verbindung mit den §1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) die 50. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

In der Fassung vom
als Satzung vom

Gemeinde
Seeon-Seebruck
Almweg 18
83370 Seebruck - Roitham

Tel. 08667 / 8885 0
gemeinde@seeon-seebruck.de

BEGRÜNDUNG

zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Innenentwicklung	3
A.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.3.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	4
A.3.3	Bestehende Bebauungspläne „Gewerbegebiet Seeon II“ und „Gewerbegebiet Seeon III“	8
A.3.4	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	8
A.3.5	Erschließung und technische Infrastruktur	9
A.3.6	Denkmalschutz	9
A.3.7	Boden	9
A.3.8	Grundwasser / Sickerfähigkeit	10
A.3.9	Gewässer / Niederschläge	10
A.3.10	Schutzgebiete und ABSP	10
A.3.11	Vorbelastungen	11
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	12
B.1	Ziele der Planung	12
B.2	Planungskonzept	12
B.2.1	Städtebauliches Konzept	12
B.2.2	Erschließungskonzept	12
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	12
B.3	Immissionen und Emissionen	13
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	14
B.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
B.6	Klimaschutz und Klimaadaptation	16
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung:	16
C	Umweltbericht	16
D	Zusammenfassende Erklärung	16

Beteiligte Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger.de

Gutachten (Anhang):

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

*natureconsult; Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie; Dipl.-Ing. (FH) Andreas Maier; Altötting;
05.Oktober 2018, 69 Seiten*

Schalltechnische Untersuchung;

*C. HENSCHEL CONSULT Ing.-GmbH, Freising;
Oktober 2018, 31 Seiten*

A BEGRÜNDUNG

A.1 Anlass der Planung

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan im Norden als „Fläche für die Landwirtschaft“, im Süden als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeon IV“ soll der gesamte Bereich als Gewerbegebiet entwickelt werden um die örtliche Wirtschaft zu stärken und heimischen bzw. regionalen Betrieben neue Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seeon IV“ zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeon-Seebruck am 28.06.2018 die Durchführung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 50. Änderung wird im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeon IV“ durchgeführt.

A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen des LEP 2013 (1.1.3 G) und des RP 18 (B II 1 G) verankert.

In Seeon-Seebruck bestehen keine größeren unbebauten jedoch durch Bebauungspläne überplanten Flächen, darüber hinaus bestehen keine Konversionsflächen. Insbesondere sind für die hier gegenständliche zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gewerbebestands, zu stark in das Ortsgefüge integrierte Flächen, auf Grund der zu erwartenden Konflikte (Lärm, Verkehr) nicht sinnvoll. Auch eine kleinteilige Nachverdichtung im Bestand ist für Gewerbenutzungen aufgrund des Flächenbedarfs der Einzelnutzungen in der Regel nicht sinnvoll.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeon-Seebruck sind keine größeren zusammenhängenden Gebiete für Gewerbegebiete dargestellt, die noch nicht im Rahmen eines Bebauungsplans entwickelt wurden.

Die Darstellung des neuen Gewerbegebiets erfolgt soweit möglich in Abrundung des bestehenden Ortsbereiches zwischen bestehenden Gewerbeflächen, der Kreisstraße TS31 und einer bewaldeten Hangkante im Norden.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen ist in den vorherigen Absetzen begründet. Wald ist nur im nördlichen Randbereich betroffen. Die Anpassung der Darstellung des Waldes ist auf Ebene des Flächennutzungsplans marginal bzw. in dessen Maßstab und Regelungsgenauigkeit nicht relevant. Ein substanzieller Verlust von Waldflächen wird durch die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.

A.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Seeon, ca. 0,7 km östlich des Ortskerns. Es umfasst die FlSt.-Nrn. 628 und 629 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 613/2, 613/3, 627, 627/1, 627/17 und 627/27. Es weist eine Größe von ca. 2,5 ha auf. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 160 m. In Ost-West-Richtung sind es ca. 280 m.

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an das bestehende Gewerbegebiet Seeon an. Im Westen wird es durch die Rabendener Straße/ Kreisstraße TS 31 abgeschlossen. Dahinterliegend befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen sowie im Süden weitere Gewerbeflächen. Im Norden wird der Geltungsbereich durch ein einzelnes Wohnanwesen begrenzt. Im Osten bzw. Nordosten grenzen umfängliche Waldflächen an.



Abbildung 1: Plangebiet – rot – ohne Maßstab

A.3.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsplan Bayern (aktualisiert 2018) befindet sich die Gemeinde Seeon-Seebruck in der Region Südostoberbayern (Nr. 18) und ist als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Für die Region 18 ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

1.1.1 (G): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu

- entwickeln. (...)
-> Schaffung von Flächen für die Entwicklung des lokalen Gewerbes.
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> Neuausweisung von Gewerbe da bestehende Flächen ausgeschöpft sind und keine Konversionsflächen oder Ähnliches zur Verfügung stehen.
- 1.4.1 (G): Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte (...) vorhandene Stärken ausgebaut werden.
-> Wahrung der Attraktivität für die Wirtschaft durch Bereitstellung angemessener und zukunftsfähiger Gewerbeflächen.
- 2.2.5 (G): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)
- [...]
-> Belegung bzw. Sicherung des Arbeitsmarktes im ländlichen Raum durch Schaffung angemessener Bedingungen für die Ansiedlung und den Verbleib von Gewerbebetrieben.
- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-> Erweiterung bestehender Flächen an bestehender Erschließung.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
-> Keine Innenentwicklung bzw. Konversionspotentiale für gewerbliche Nutzungen vorhanden.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)
-> Erweiterung bestehender Flächen an bestehender Erschließung.
- 5.1 (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.
-> Wahrung der Attraktivität für die Wirtschaft durch Bereitstellung angemessener und zukunftsfähiger Gewerbeflächen.
- 7.1.1 (G): Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
-> Erweiterung bestehender Flächen an bestehender Erschließung. Abrundung des Ortes ohne Eingriff in die zusammenhängende offene Landschaft.

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Seeon-Seebruck befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (2001) für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Kleinzentrum verzeichnet.

Die angrenzende Umgebung ist größtenteils als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Im Südwesten grenzt ein ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume an.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele und Grundsätze von Belang:
(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 1 (G) Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).
-> Belebung bzw. Sicherung des Arbeitsmarktes im ländlichen Raum durch Schaffung angemessener Bedingungen für die Ansiedlung und den Verbleib von Gewerbebetrieben.
- B II 1 (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.
- > Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an vorhandener Siedlungsstruktur mit vorhandener Infrastruktur.*
- B II 3.1 (Z): Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.
-> Entwicklung in Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches abgeschlossen von einer topographischen Kante.
- B V 3 (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. (...)
-> Anpassung des Gewerbegebietes an die natürlichen Rahmenbedingungen und örtlichen Gegebenheiten. Entwicklung in Abrundung des bestehenden Ortes.

Flächennutzungsplan

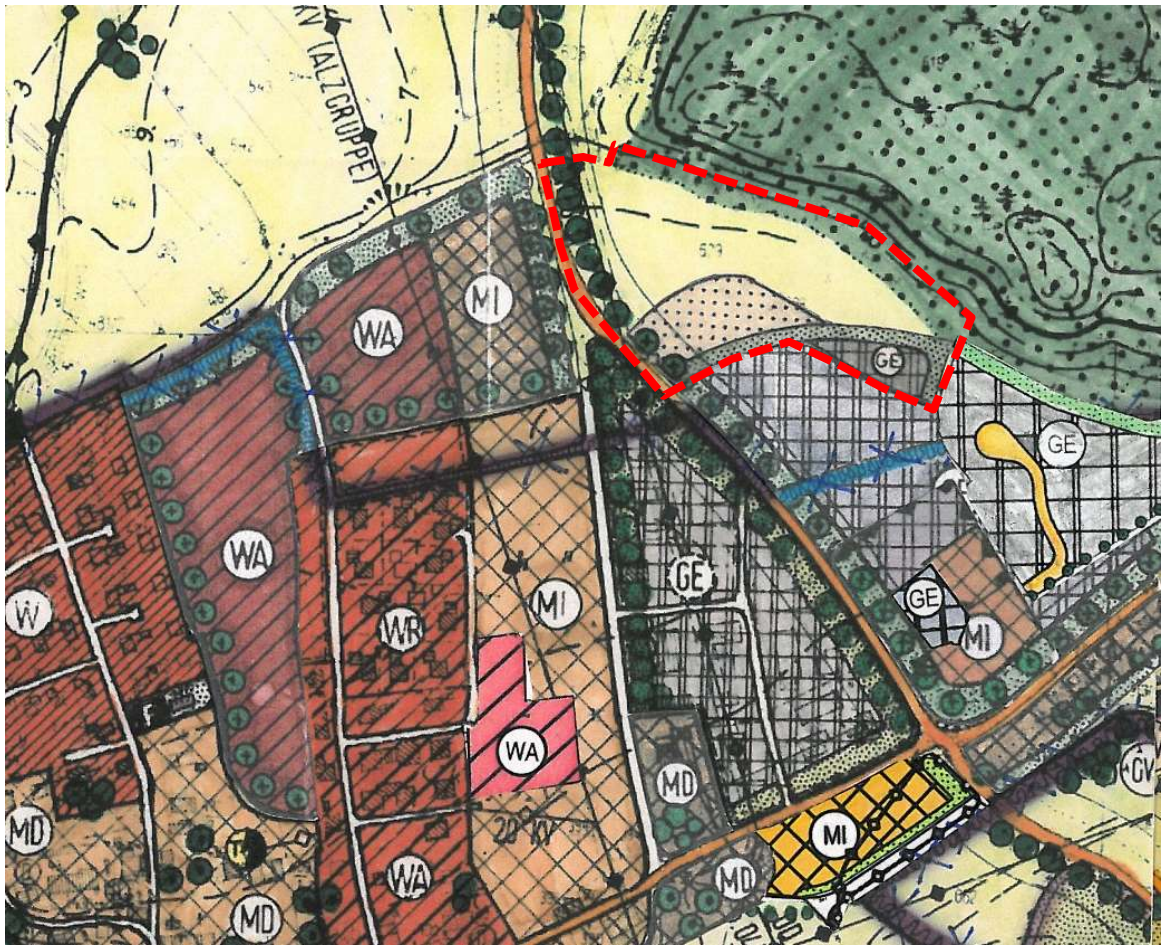


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (inkl. 11. Änderung) – Plangebiet – rot – ohne Maßstab

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 stellt im hier gegenständlichen Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Gewerbegebiet“ dar.

Im Norden wird der Bereich durch Flächen für die Forstwirtschaft begrenzt.

Entlang der im Westen des Planungsgebietes verlaufenden Kreisstraße TS 31 ist eine zu pflanzende Baumreihe dargestellt. In diesem Zusammenhang sind im südlichen Bereich auch Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild dargestellt.

Im Übergang des Gewerbegebietes zur Fläche für die Landwirtschaft wurde der Flächennutzungsplan 1999 im Rahmen der 11. Änderung überarbeitet. Hier sind ebenfalls Gewerbeflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie im Übergang beider Flächen „für den Ortsrand bedeutsame Grünflächen mit Gehölzbepflanzung“ dargestellt.

Jenseits der TS 31 sind Mischgebietsflächen, weiter südlich Gewerbegebietsflächen dargestellt. Im Osten bzw. Nordosten grenzen „Flächen für die Forstwirtschaft“ an. Im Norden grenzen auf einem kleinen Stück „Flächen für die Landwirtschaft“ an.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeon IV“ ist die Ausweisung von Gewerbegebiets Flächen für den gesamten Bereich vorgesehen. Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeon IV“.

A.3.3 **Bestehende Bebauungspläne „Gewerbegebiet Seeon II“ und „Gewerbegebiet Seeon III“**

Im südlichen Teil des hier gegenständlichen Änderungsbereiches bestehen die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Seeon III“ und „Gewerbegebiet Seeon IV“.

In beiden Bebauungsplänen werden primär Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Entlang der Straßen und am Übergang der Bebauungspläne zu den landwirtschaftlichen Flächen sind jeweils private Grünflächen mit Bepflanzungsfestsetzungen zur Eingrünung festgesetzt.

Darüber hinaus sind detaillierte Festsetzungen getroffen, welche auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant sind.

A.3.4 **Städtebau, Orts und Landschaftsbild**

Topographie

Das Planungsgebiet als Ganzes ist weitgehend eben. Es fällt relativ gleichmäßig von Norden nach Süden bzw. Südosten um etwa 1,5 m. Es liegt zwischen ca. 538 und 536,5 m über Normalhöhen-null (DHHN 2016).

Nordöstlich wird das Planungsgebiet durch eine bewaldete Böschung begrenzt. Diese Böschung steigt außerhalb des Änderungsbereiches um ca. 20 m relativ steil (40%-ige Steigung) an.

Die im Süden und Südwesten angrenzenden bebauten Flächen fallen von Norden nach Süden insgesamt weiter leicht ab.

Aufgrund der topographischen Lage sowie des vorhandenen Waldbestandes ist die Wahrnehmbarkeit des Gebiets von Norden aus eingeschränkt. Der Änderungsbereich ist damit vornehmlich von Süden und Osten von der Kreisstraße TS 31 / Rabendener Straße aus wahrnehmbar. Eine besondere Fernwirkung für die Gebäude bestehen somit nicht.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist heute un bebaut und wird im überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aktuell wird dieser Bereich als mehrschüriges, artenarmes Grünland bewirtschaftet. In näherer Vergangenheit wurde jedoch auch Ackerbau betrieben. Im südöstlichen, bereits durch den Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Bereich, bestehen größere befestigte Parkplätze und Außenlagerflächen.

Westlich im Planungsgebiet befindet sich die Verkehrsfläche der bereits bestehenden Kreisstraße TS 31.

Am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich der Saum des angrenzenden Waldes im Änderungsbereich. Dieser nach Süden exponierte Waldrand wird durch Stiel-Eichen und Hainbuchen dominiert. Dahinter befindet sich ein von Rot-Fichten dominierter Forstbestand. Eine Strauchschicht ist in weiten Teilen nicht vorhanden.

Es wechseln sich flächige Bestände von Brombeeren, Giersch, Großen Brennesseln und Adlerfarren mit dem Drüsigen Springkraut ab.

Umgebung

Nordöstlich des Planungsgebiets befindet sich ein Waldgebiet. Dieses steigt vom Geltungsbereich stark an. Eine Strauchschicht fehlt weitgehend.

Westlich des Planungsgebietes befinden sich im nördlichen Teil landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen. Weiter südlich grenzt ein größerer gewerblich genutzter Komplex an.

An der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches befinden sich zwei Einzelanwesen mit freistehenden Wohn- und Nebengebäuden.

Im Süden grenzt der Änderungsbereich an das bestehende Gewerbegebiet im Rahmen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Seeon II“ und „Gewerbegebiet Seeon III“ an.

A.3.5 Erschließung und technische Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße TS 31, bzw. schließt diese mit ein. Über die Kreisstraße besteht eine Anbindung zu den anderen Ortsteilen von Seeon-Seebruck. Die Kreisstraße kreuzt ca. 300 m südlich die Altenmarkter Straße (Kreisstraße TS 14). Über beide Straßen besteht eine Anbindung zur Bundesstraße 304 und somit in das überregionale Verkehrsnetz. Richtung Norden kann dies insbesondere ohne Störung des Ortsgebietes erreicht werden.

Fußgänger und Radfahrer

Im Änderungsbereich selbst verlaufen keine Fuß- und Radwege. Entlang der Kreisstraße TS 31 verläuft auf der westlichen Seite (außerhalb des Änderungsbereichs) ein Fuß- und Radweg.

Technische Infrastruktur

Frischwasserleitung, Schmutzwasserkanal und die übrigen Medien liegen im Planungsgebiets innerhalb der Straße „Gewerbering“ vor.

Darüber hinaus gibt es einen weiteren Schmutzwasserkanal im nördlichen Bereich der Kreisstraße TS 31.

In der Kreisstraße TS 31 verläuft eine Gasleitung. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches schneidet diese etwas in die vorgesehenen Baubereiche ein.

A.3.6 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Oktober 2018) gibt es innerhalb des Geltungsbereichs kein Bau- oder Bodendenkmal oder geschütztes Ensemble. Nördlich des Änderungsbereiches, jenseits der TS 31 befindet sich eine in der Denkmalliste verzeichnete Kapelle (D-1-89-143-50) aus dem 1. Viertel des 19. Jahrhunderts.

A.3.7 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000 ist im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonat-sandkies bis -schluffkies (Schotter) anzutreffen. Im nördlichen Randbereich (angrenzender Wald) liegt fast ausschließlich Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) vor.

Nach Geologischer Übersichtskarte für Bayern 1:25.000 gehört der Änderungsbereich zur geologischen Einheit des Schmelzwasserschotter der hochwürmzeitlichen Niederterrasse. Es ist unter dem Oberboden mit Kiesen, wechselnd sandig, steinig z.T. schwach schluffig zu rechnen.

Die nördlich angrenzende Hangkante ist der würmzeitlichen Schottermoräne zuzuordnen. Es ist mit Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig zu rechnen.

Grundsätzlich ist von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

A.3.8 Grundwasser / Sickerfähigkeit

Im Umweltatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind in der Umgebung des Planungsgebietes zwei Aufschlussbohrungen verzeichnet.

Etwa 150 m südlich des Planungsgebietes befindet sich eine Bohrung aus dem Jahr 2011. Hier wurde ein Grundwasserflurabstand von ca. 15,35 m (ca. 521,5 m ü NHN) erkundet. Ca. 300 m südlich des Planungsgebietes wurde 1993 ein Grundwasserflurabstand von ca. 10,6 m (523,5 m ü NHN) erkundet. Somit ist auch im Planungsgebiet mit einem relativ großen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Eine direkte Wechselwirkung zwischen der Bebauung und Grundwasser (Aufstauung durch Keller o.Ä.) ist somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

A.3.9 Gewässer / Niederschläge

Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der ca. 450 m südlich gelegene Bäckerbach bzw. Eglseeграben, ein Gewässer dritter Ordnung. Dieser liegt ca. 6 m unterhalb des Planungsbereiches.

In ca. 750 m südwestlicher Entfernung befindet sich der Klostersee.

Im Änderungsbereich und daran angrenzend sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Auch liegt dieses nach dem Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht im Wassersensiblen Bereich.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Hinsichtlich des Oberflächenabflusses steigt das Gelände leicht von Süden nach Norden. An der Nordkante besteht eine steile Böschung. Im zentralen Bereich des Änderungsbereiches bildet sich eine sehr leichte Senke. Diese wird jedoch voraussichtlich im Rahmen der anthropogenen Überformung nivelliert.

Im größeren Umgriff fällt das Gelände auch jenseits des Geltungsbereiches Richtung Süden.

Die Kreisstraße TS 31 verläuft im nördlichen Bereich auf einer Böschung. Dies kann den Oberflächenabfluss verhindern.

Somit ist im Zusammenhang mit der Kreisstraße und im südlichen Bereich besondere Sorgfalt hinsichtlich flächiger Überflutungen notwendig.

A.3.10 Schutzgebiete und ABSP

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst sind keine kartierten Biotop-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden.

Der Klostersee ca. 650 m westlich des Änderungsbereiches ist als FFH Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und Biotop geschützt. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ist jedoch nicht mit einer Wechselwirkung zu rechnen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein ist der Änderungsbereich als Teil einer Fläche zur Optimierung des Biotopverbundes der Seen, Teiche, Weiher und Kleingewässer in Mooren dargestellt.

Darüber hinaus sind keine direkt im Rahmen des Änderungsbereichs verorteten Maßnahmen enthalten. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Traunstein sind unbeschadet dessen einzuhalten.

Geschützte Arten

Im Planungsgebiet, insbesondere entlang des Waldrandes ist mit einem Vorkommen von Zauneidechsen auszugehen. Ebenfalls können in diesem Bereich geschützte Vogel- und Fledermausarten vorkommen. Ein Vorkommen der Haselmaus kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

A.3.11 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung, als landwirtschaftlich genutzte Grün- bzw. Ackerfläche lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Immissionen / Emissionen

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Wenn es Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

In der direkten Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Anlagen.

Anlagenlärm

Im Süden und jenseits der Kreisstraße TS 31 befinden sich umgängliche Gewerbeflächen. Von diesen ist mit Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße TS 31. Von dieser ist mit Verkehrslärmemissionen zu rechnen.

Schutzbedürftige Nutzungen der Umgebung

Direkt nördlich an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich zwei Wohngebäude (im planungsrechtlichen Außenbereich nach §35 BauGB).

Westlich der Kreisstraße TS 31 sind im nördlichen Bereich Mischgebietsflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Innerhalb der südlich angrenzenden Gewerbeflächen existieren zum Teil Betriebsleiterwohnungen.

Die nächsten Wohngebiete (WA) befinden sich ca. 150 m westlich des Planungsgebietes.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeon IV“. Dieser soll eine weitere Entwicklung des örtlichen Gewerbes ermöglichen.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Der gesamte Bereich zwischen Kreisstraße TS 31 im Westen, Hangkante bzw. Waldsaum im Norden und Osten und der bestehenden Gewerbenutzung im Süden wird als Gewerbefläche entwickelt.

Dies entspricht mit der Darstellung des Flächennutzungsplans westlich der Kreisstraße TS 31 einer Abrundung des Ortsbereiches.

Die im Süden teilweise vorhandene Baumreihe entlang der Kreisstraße wird, wie auch im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt, nach Norden fortgeführt.

Der Waldrand im Osten wird in seinem Verlauf geringfügig entsprechend der topographischen Verhältnisse angepasst.

B.2.2 Erschließungskonzept

Der Änderungsbereich liegt an der Kreisstraße TS 31 im Westen und dem Gewerbering im Süden. Er kann direkt von diesen Straßen erschlossen werden. Ggf. ist eine weitere untergeordnete Erschließungsstraße erforderlich. Dies ist im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu untersuchen und ggf. festzusetzen.

Insgesamt ist somit eine leistungsfähige Erschließung ohne wesentliche Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung möglich.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend wird der Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Im Norden und Osten wird der Waldsaum angepasst und als Wald dargestellt.

Die Kreisstraße wird entsprechend ihres tatsächlichen Verlaufs als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Darstellung der Baumreihe entlang der Kreisstraße als „Neuplanung von Bäumen“ bleibt zur Sicherung eines angemessenen Ortseingangs erhalten.

Die Festsetzung einer Grünfläche in Zusammenhang mit dieser Baumreihe ist nicht erforderlich. Da die ortsplanerischen Ziele auch durch eine Baumreihe im Rahmen eines Gewerbegebietes erreicht werden können.

Auch die Darstellung einer Fläche „für den Ortsrand bedeutsame Grünflächen mit Gehölzbepflanzung“ ist nicht notwendig, da diese Funktion im Norden und Osten durch den Wald in Verbindung mit der Topographie erfüllt wird.

B.3 Immissionen und Emissionen

Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeon IV“ wurde die schalltechnische Untersuchung Pr. Nr. 1806-2018 vom 31.10.2018 von C. Hentschel Consult erstellt. Die folgenden Ausführungen beruhen auf dieser Untersuchung.

Außenlärmbeurteilung

Die Lärmimmissionen im Änderungsbereich aus den öffentlichen Verkehrsanlagen unterschreiten den Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts. Somit ist eine Gewerbenutzung möglich.

Für Betriebsleiterwohnungen sind ggf. gesonderte Festsetzungen (Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen) erforderlich oder diese sind auszuschließen. Eine entsprechende Regelung ist auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

Verkehrszunahme

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans ist damit zu rechnen, dass die Immissionsbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den bestehenden anliegenden Straßen oberhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen wird. Auf Grundlage der Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeon IV“ wurde eine Pegelerhöhung von ca. 2,1 dB (A) errechnet. Mit dieser Pegelerhöhung werden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für ein Misch-Dorfgebiet absehbar nicht überschritten, gesonderte Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dem folgend wird auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei weitem nicht überschritten.

Die konkrete Verkehrszunahme durch den einzelnen Betrieb ist nach TA Lärm im Rahmen des Bauantrags zu beurteilen.

Somit kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle ohne wesentlich negative Folgen möglich ist.

Geräuschkontingentierung

In der Umgebung des Planungsgebiets befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Um unzulässigen Lärmkonflikten vorzubeugen ist eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ notwendig. Diese erfolgt im Detail im Rahmen der konkreten Bauleitplanung.

Somit ergibt sich eine gebietsübergreifende Gliederung der Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

Im Rahmen des gemeindeweiten Gewerbekonzeptes ist eine Ausweisung von Gewerbegebieten unterschiedlicher Qualitäten vorgesehen. Insbesondere werden die Gebiete hinsichtlich der in ihnen möglichen Emissionen gegliedert. Im Rahmen des hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung soll ein ortsnahes Gewerbegebiet zur Entwicklung der lokalen Gewerbestruktur bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Um die räumliche und funktionale Verflechtung mit dem bestehenden Ort zu ermöglichen, wird eine weitgehende Einschränkung der Emissionsmöglichkeiten hingenommen. Auch im Rahmen dieser Einschränkungen ist eine Nutzung als Gewerbegebiet möglich.

In anderen Bereichen der Gemeinde, z.B. nördlich des Ortsteils Seebruck sind Gewerbegebietsflächen ohne Emissionseinschränkungen vorhanden.

B.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro natureconsult in einer artenschutzrechtlichen Abschätzung im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeon IV“ untersucht.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass strukturell oder auf Basis der durchgeführten Geländekartierung für eine Anzahl von prüfungsrelevanten Arten bzw. Artengruppen des Anhang IV der FFH-Richtlinie (z.B. Amphibien, Tagfalter, Pflanzenarten, Libellen usw.) Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Unter Einhaltung gewisser Bedingungen (Maßnahmen, CEF-Maßnahmen), welche im Rahmen der konkreten Bauleitplanung festgesetzt werden können bzw. durch das BNatSchG allgemein vorgeschrieben sind kann, auch im Hinblick auf Fledermäuse, die Haselmaus, die Zauneidechse und geschützte Vögel die Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 Nr. 1 – Nr. 3 i. B. m. Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist also eine bauliche Nutzung der Flächen ohne Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1 – Nr. 3 i. B. m. Abs. 5 BNatSchG unter Einhaltung zumutbarer und angemessener Rahmenbedingungen möglich.

B.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§1a abs. 3 BauGB i.V. mit §13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „(2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann jedoch nur eine überschlägige Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seeon IV“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 50. Flächennutzungsplanänderung fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein.

Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 50. Flächennutzungsplanänderung, durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft.

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet wird heute im nördlichen Bereich landwirtschaftlich als mehrschühriges, artenarmes Intensivgrünland genutzt. In näherer Vergangenheit wurde auch Ackerbau betrieben.

Im Süden befindet sich ein bereits größtenteils versiegelter als Stellplatz und gewerbliche Außenfläche genutzter Bereich. Im Westen ist diese Fläche zum Teil gekiest. Die übrigen Flächen sind asphaltiert.

In diesem Bereich und auf daran nördlich angrenzenden Flächen sind die Eingriffe bereits im Rahmen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Seeon II“ und „Gewerbegebiet Seeon III“ zulässig und ausgeglichen. Durch die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung werden in diesem Bereich keine weiteren Eingriffe vorbereitet. Somit können diese Flächen bei der weiteren Abschätzung des Ausgleichs außen vor bleiben.

Der Gewerbering im Süden und Teile der Kreisstraße TS 31 sind ebenfalls Teil des Änderungsbereiches. Die Kreisstraße ist gesäumt von mehrschübrigem, artenarmen Straßenbegleitgrün. Entlang des Gewerberings befindet sich ein Kiesstreifen. Dieser wird als Parkplatzfläche genutzt.

Die Straßen sind bereits hergestellt und es sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine relevanten Veränderungen im Bereich dieser vorgesehen. Somit sind hier keine ausgleichsrelevanten Eingriffe zu erwarten.

Am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich der Saum des angrenzenden Waldes im Änderungsbereich. Dieser Waldrand wird durch Stiel-Eichen und Hainbuchen dominiert. Dahinter befindet sich ein von Rot-Fichten dominierter Forstbestand.

Ausgangszustand: Ackerflächen, Intensivgrünland → Kategorie I, unterer Wert

Erfassung der Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung von Gewerbeflächen mit den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen ist mit einer intensiven Nutzung zu rechnen. Dies ist voraussichtlich dem Eingriffsschwere Typ A zuzuordnen.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist im westlichen Bereich eine Allee entlang der Kreisstraße dargestellt. Diese kann als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme gesehen werden.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung abzusehen.

Eingriffsermittlung

Für den Waldsaumbereich ergibt sich aus der Kombination der Kategorie I mit dem Eingriffsschwere Typ A nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,8 – 1,0.

Der diesbezügliche Eingriff erstreckt sich auf etwa 1.000 m².

Somit würde sich bei einem Eingriff ein voraussichtliches Ausgleichserfordernis von ca. 800 – 1.000 m² ergeben, was jedoch zu vermeiden ist.

Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der konkrete Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht exakt definiert werden können, ist eine Einordnung innerhalb dieser Spanne nicht sinnvoll und möglich.

Für den gesamten restlichen Bereich ergibt sich aus der Kombination der Kategorie I mit dem Eingriffsschwere Typ A nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6.

Auch hier ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine konkrete Einordnung in diese Spanne nicht möglich.

Für das Restliche Plangebiet ergibt sich voraussichtliche Eingriffsfläche sind ca. 19.000 m².

Es ergibt sich hierbei ein voraussichtliches Ausgleichserfordernis von ca. 5.700 – 11.400 m².

Insgesamt ist somit von einem Ausgleichserfordernis von ca. 6.500 – 12.400m² auszugehen. Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden im Einzelnen auf Ebene des im Parallelverfahren, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans festgesetzt.

B.6 Klimaschutz und Klimaadaptation

Klimaschutz (Mitigation)

Die hier gegenständliche Änderung der dargestellten Baumreihe wirkt durch Verschattung und Verdunstung positiv auf das Klima.

Darüberhinausgehende Maßnahmen sind erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaptation)

Auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel wirkt sich die dargestellte Baumreihe positiv aus (Verdunstung, Verschattung im bei Hitzeereignissen).

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung:

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Darstellung von ca. 2,0 ha neuer „gewerblicher Bauflächen“

C Umweltbericht

Der Planungsbereich der hier gegenständlichen 50. Änderung des Flächennutzungsplans wird vollumfänglich durch den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seeon IV“ abgedeckt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Abgleich mit dem Bebauungsplan, keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dem folgend kann nach §2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die Fertigung eines (zusätzlichen) Umweltberichts verzichtet werden.

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt.