Große Kreisstadt Traunstein
Landkreis Traunstein

10. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 14.10.2026
Projekt: 24118

Bearbeitung:

BEGS Architekten Ingenieure

Marienstraße 3
83278 Traunstein
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:
Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Lea Baumer, M. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit ... 1

2.0 Landes- und Regionalplanung ... 1

3.0 Lage und Größe des Änderungsbereichs ... 2

4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 2

5.0 Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen ... 3

5.1 Tatsächliche Ausgangssituation ... 3
5.1.1 Bestand ... 3
5.1.2 Verkehrserschließung ... 4
5.1.3 Technische Infrastruktur ... 4
5.1.4 Schutzgebiet ... 4
5.2 Planung und Änderung des Flächennutzungsplanes ... 5
5.3 Auswirkungen der Planung und Alternativen ... 6
5.3.1 Ortsbild ... 6
5.3.2 Immissionen ... 6
5.3.3 Alternativen ... 7

6.0 Umweltbericht ... 9

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung ... 10
6.1.1 Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen ... 10
6.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ... 12
6.3 Merkmale des Vorhabens ... 13
6.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung ... 13
6.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch ... 13
6.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung ... 13
6.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt ... 14
6.3.5 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels ... 16
6.4 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes ... 16
6.5 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG ... 20
6.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 20
6.6.1 Schutzgut Mensch ... 20
6.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere ... 22
6.6.3 Schutzgut Fläche ... 26

6.6.4 Schutzgut Boden ... 27
6.6.5 Schutzgut Wasser ... 29
6.6.6 Klima und Lufthygiene ... 31
6.6.7 Schutzgut Landschaftsbild ... 32
6.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 34
6.6.9 Wechselwirkungen ... 36
6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ... 37
6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ... 38
6.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis ... 38
6.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie ... 38
6.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ... 39
6.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich ... 40
6.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung ... 40
6.10.1 Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten ... 40
6.11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ... 41
6.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ... 42
Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 43

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Vor dem Hintergrund der absehbar stark ansteigenden Schülerzahlen benötigt die Stadt Traunstein einen neuen Schulstandort einschließlich Räumen für Ganztagesbetreuung.

Nach den vorliegenden schulstatistischen Angaben besuchen bereits im Schuljahr 2025/2026 insgesamt 729 Schülerinnen und Schüler die Traunsteiner Grundschulen. Dem steht eine Kapazität der bestehenden Grundschulstandorte von etwa 650 Schülerinnen und Schülern gegenüber.

Für die folgenden Schuljahre werden insgesamt

733 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2026/2027,

761 im Schuljahr 2027/2028,

794 im Schuljahr 2028/2029,

836 im Schuljahr 2029/2030 und

798 im Schuljahr 2030/2031

prognostiziert.

Der zusätzliche Schulraumbedarf besteht damit bereits gegenwärtig und bleibt auch nach dem für 2029/2030 prognostizierten Höchststand bestehen. Darüber hinaus wurde durch die zuständigen Schulbehörden ein Bedarf von mindestens acht zusätzlichen Klassenzimmern sowie zusätzlichen Flächen für die Ganztagsbetreuung festgestellt.

An diesem Standort ist auch die Ansiedlung der Ortsfeuerwehr vorgesehen.

Da die bestehenden Grundschulstandorte in der Innenstadt und am 2. Standort Haslach ausgeschöpft sind und keine Erweiterungsmöglichkeiten bieten, soll der neue Grundschulstandort im Traunsteiner Westen errichtet werden, wo seitens der Stadt die größten wohnbaulichen Entwicklungspotenziale in den kommenden Jahren gesehen werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen ist hierzu ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Bereitstellung einer ausreichenden schulischen Infrastruktur und die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule verfolgen einen gesetzlich anerkannten städtebaulichen Zweck. Die Belange des Bildungswesens und die Bedürfnisse junger Menschen und Familien gehören ausdrücklich zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen.

Als Voraussetzung hierfür muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.0 Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Stadt Traunstein wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2023 als Oberzentrum innerhalb eines ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen eingestuft.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II.1 G 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.

3.0 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,74 ha.

Das Planungsgebiet insgesamt ist begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen von der Bebauung in Wolkersdorf



Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Bayernatlas

4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich östlich von Wolkersdorf.



Abb. 2 Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Traunstein
Quelle: Stadt Traunstein

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die westlich angrenzende Bebauung in Wolkersdorf ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, südlich von Wolkersdorf ist ein noch zu entwickelndes Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Bebauungspläne liegen für den Änderungsbereich nicht vor, so sich dieser derzeit als bauplanungsrechtlicher Außenbereich darstellt.

5.0 Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

5.1 Tatsächliche Ausgangssituation

5.1.1 Bestand

Der Änderungsbereich ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im südlichen Teilbereich befindet sich ein Gebäude mit Wohnnutzung und verschiedenen gewerblichen Nutzungen, das in die Planung einbezogen ist.



Abb. 3 Auszug aus Luftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Bayernatlas

Südlich angrenzend verläuft die Traunsteiner Straße (Kreisstraße TS 2).

Im Plangebiet oder dessen Umfeld sind keine Baudenkmale vorhanden.

Ein Bodendenkmal befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches südwestlich davon. Es handelt sich hierbei um das Bodendenkmal D-1-8141-0138 (Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung).

Das bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass neben den bereits genannten Grabhügeln in der Nähe des Plangebiets eine Trasse der Römerstraße Augsburg-Salzburg unter der Traunsteiner Straße südlich des Plangebiets vermutet wird. Die Darstellung im Bayernatlas, wo die Trasse auf Höhe des Gewerbegebiets Wolkersdorf noch als Bodendenkmal (D-1-8141-0083, Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg)) eingetragen ist, lässt in der Verlängerung dieser Trasse auf den Verlauf weiter östlich schließen. Daher wird eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, der Abtrag des Oberbodens muss vorsorglich archäologisch begleitet werden.



Abb. 4 Luftbild mit Kennzeichnung Bodendenkmal (rot dargestellt) mit Kennteichnung des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – o.M.
Quelle: Bayernatlas

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch HQextrem.

Das Gelände ist nicht eben, es fällt in West-Ost Richtung auf eine Länge von mehr als 350 m um etwa 3 m.

5.1.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet kann über die Traunsteiner Straße direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist entlang der Kreisstraße eine anbaufreie Zone mit einer Tiefe von 15 m gemessen ab Fahrbahnrand zu berücksichtigen.

Eine Verbindung nach Wolkersdorf ist über die Hohensteinstraße vorhanden. Diese ist als Mischverkehrsfläche mit Tempo 30 ausgebildet.

Entlang der Dorfstraße/ Traunsteiner Straße ist ein Gehweg vorhanden.

Der Standort ist bisher nicht mit dem ÖPNV erschlossen. Wolkersdorf selbst wird über den Rufbus der Stadt Traunstein bedient.

5.1.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Traunstein.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die städtische Kanalisation.

Die Stromversorgung übernimmt die EG Wolkersdorf.

Die Müllabfuhr übernimmt der Landkreis Rosenheim.

Aufgrund einer Ersteinschätzung eines Bodengutachtens ist davon auszugehen, dass eine Versickerung insbesondere im östlichen Teil möglich ist.

5.1.4 Schutzgebiet

Schutzstatus

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschafsbestandteile u. a).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich auch keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend sowie im weiteren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Grünordnung/Gehölzbestand

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und weist keinen Gehölzbestand auf. Lediglich im Bereich des Gartens des bebauten Grundstückes sind einzelne Siedlungsgehölze vorhanden.

Kampfmittel

Die vorliegende Kampfmitteluntersuchung kommt zum Ergebnis, dass 6 Stellen identifiziert wurden, an denen ein Kampfmittelverdacht nicht ausgeschlossen werden kann.

Diese Feststellung stellt aber kein grundsätzliches Hindernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes dar, der noch kein Baurecht und nicht die Grundlage für ein konkretes Bauvorhaben darstellt. Die Stadt wird den Bereich vor Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln kontrollieren lassen. Eine Bebauung wird erst möglich werden, wenn gutachterlich eine Kampfmittelfreiheit bestätigt wird.

Sturzflutgefährdung

Zur Erfassung der konkreten Abflussverhältnisse und einer möglichen damit verbundenen Gefährdung hat die Stadt eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Hierzu liegt das „BP Wolkersdorf – Gutachten Starkregen, Zusammenstellung Ergebnisse Bestandssituation“ erstellt durch cfLab, Prien mit Datum vom 30.07.2026 vor. eingeholt, welches die Bestandssituation erfasst.

Der Gutachter stellt hierzu fest:

Nach einer detaillierten Untersuchung der Oberflächenwassersituation im Planungsgebiet zeigt sich, dass im Planungsgebiet aufgrund der Topographie und der vermessenen Straßenhöhenlagen der südlichen Straße keine maßgeblichen Zuströmungen von außerhalb liegenden Flächen in das Planungsgebiet zu erwarten sind. Im Planungsgebiet selbst besteht eine Geländemulde, die sich bei Starkregen füllt und für unterliegende Bereiche einen Retentionseffekt bewirkt. Dieser Effekt muss im Planungszustand erhalten bleiben. Hierfür sind entsprechend Bereiche erforderlich, in denen Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen Regenereignissen schadlos im gleichen Umfang wie im Bestand zurückgehalten werden kann. Der Überlauf aus den Retentionsbereichen muss in die gleiche Richtung erfolgen wie im Bestand

Damit sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Hindernisse erkennbar, die eine Änderung ausschließen. Auf der nachfolgenden Planungsebene muss ausreichend Raum für den Rückhalt von Niederschlagswasser bereitgestellt werden.

5.2 Planung und Änderung des Flächennutzungsplanes

In Traunstein besteht weiterhin ein Mehrbedarf an Schulraum für den Bereich Grundschule. Dieser lässt sich an den bestehenden Grundschulstandorten Traunstein mit Kammer, sowie Haslach nicht mehr decken.

Im Vorfeld des förmlichen schulaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens wurde die Planung mit dem für die schulaufsichtliche Genehmigung öffentlicher Schulen zuständigen Sachgebiet 12.2 der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Auf Grundlage der vorgelegten Fünfjahresstatistik wurde von dort mitgeteilt, dass für das Schuljahr 2030/2031 stadtweit von insgesamt etwa 800 Grundschülerinnen und Grundschülern auszugehen ist und insbesondere für die Ganztagsbetreuung zusätzliche Schulflächen benötigt werden. Die untersuchten Varianten wurden im Rahmen dieser Vorprüfung nach grober Einschätzung als grundsätzlich schulaufsichtlich genehmigungsfähig beurteilt.

Nach der Schulbauverordnung müssen bei der schulaufsichtlichen Genehmigung neben den auf Dauer zu erwartenden Schüler- und Klassenzahlen auch der notwendige Raumbedarf, die Ganztagsflächen, die Pausenflächen sowie die erforderlichen Sportanlagen berücksichtigt werden. Die schulaufsichtliche Genehmigung stellt zugleich die Grundlage für die Ermittlung der förderfähigen beziehungsweise zuweisungsfähigen Flächen dar.

Der gegenüber der ersten überschlägigen Annahme erhöhte Flächenbedarf ist auch auf die Anforderungen an die schulischen Freisportanlagen zurückzuführen. Im Rahmen der fachlichen Vorabstimmung teilte das für die schulaufsichtliche Genehmigung zuständige Sachgebiet 12.2 der Regierung von Oberbayern mit, dass bei einem Neubau neben den Laufbahnen und einem Allwetterplatz auch ein Rasenspielfeld mit den Abmessungen 40 m × 60 m benötigt und sinnvollerweise von Anfang an mitgeplant werden sollte.

Der Flächenbedarf ist daher nicht nur fachlich begründet, sondern auch Voraussetzung für die schulaufsichtliche Genehmigung sowie die staatliche Förderung nach Art. 10 BayFAG.

Die Stadt plant daher, im Änderungsbereich eine neue Grundschule mit Sporthalle zu errichten. Die Fläche soll auch eine mögliche Erweiterung berücksichtigen. Geplant ist der Neubau einer Schule mit min. 8 Klassenräumen, sowie Fachräumen und Räumen für die offene Ganztagsschule. Die Sporthalle soll auch dem Breitensport zur Verfügung stehen.

Der derzeitige Standort der Ortsteilfeuerwehr Wolkersdorf weist erhebliche Defizite auf, die dort weder durch eine Sanierung noch durch einen Neubau an gleicher Stelle gelöst werden können. Daher soll im Änderungsbereich auch einen Neubau für die örtliche Feuerwehr ermöglicht werden.

Insgesamt handelt es sich um Nutzungen des Gemeinbedarfs.

Der Änderungsbereich wird daher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Feuerwehr dargestellt.

Die bereits bestehende Bebauung hat mit Wohnen und gewerblicher Nutzung bereits im Bestand den Charakter eines Mischgebietes. Es ist planerisches Ziel der Stadt, diesen Charakter zu erhalten. Daher stellt der Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dar.

Zur Verbesserung der Einbindung in den Landschaftsraum ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung dargestellt.

5.3 Auswirkungen der Planung und Alternativen

5.3.1 Ortsbild

Die durch die Änderung des Flächennutzungsplans und durch den noch aufzustellenden Bebauungsplan zulässige Bebauung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen verändern.

Um den mit der Planung verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen, zum Beispiel durch entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung. Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebot, Mindestqualität) ist eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung zu erwarten.

Der Änderungsplan stellt hierzu eine Fläche für die Ortsrandeingrünung dar.

5.3.2 Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Straßenverkehrsgeräuschen der Kreisstraße TS 2.

Die derzeitige gewerbliche Nutzung ist nicht lärmintensiv.

Der Schulstandort wird voraussichtlich keine Emissionen verursachen, die mit der bestehenden Wohnnutzung in Wolkersdorf unverträglich sind. Bei der geplanten Sporthalle sind ggf. Geräuschemissionen vom Parkplatz zu berücksichtigen.

Zur Klärung der schalltechnischen Verträglichkeit wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch den Fachgutachter Müller BBM erstellt. Diese liegt mit Datum vom 23.09.2026, Notiz Nr. M190649/01 vor.

Der Gutachter kommt dabei zu folgender Einschätzung:

Die Grundschule sowie die Feuerwehr sind mehr als 100 m voneinander entfernt und grenzen somit nicht direkt aneinander an und werden getrennt voneinander erschlossen. Die Turnhalle inkl. Sportplatz liegt dazwischen. Somit kann dem Trennungsgrundsatz planerisch Rechnung getragen werden.

Bezüglich der Beurteilung der schalltechnischen ist zu unterscheiden zwischen dem Regelbetrieb der Feuerwehr, welcher insbesondere durch die Feuerwehrübungen geprägt wird, sowie dem Einsatzbetrieb.

Die im Regelbetrieb der Feuerwehr entstehenden geräuschintensiven Nutzungen in Rahmen von Feuerwehrübungen finden abends und somit außerhalb der üblichen Nutzungszeiten der Grundschule/Kita statt. Somit ist hier kein realer Konflikt zu erwarten. Es ist unter Berücksichtigung der o. g. Abstandsverhältnisse bei Annahme einer Feuerwehrübung mit einem Schallleistungspegel von LwA = 107 dB(A) und einer Dauer von ca. 90 Minuten davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Larm an der Grundschule in der Tagzeit eingehalten werden. Zudem besteht die Möglichkeit durch eine schalltechnisch günstige Anordnung der Gebäude (z. B. Turnhalle dient als Abschirmung zwischen Feuerwehr und Grundschule), die schalltechnische Situation in der weiteren Planung zu optimieren.

Im Einsatzfall stellt sich die Situation wie folgt dar:

Die Alarmausfahrt ist in dem obigen Baukonzept ca. 150 m von der Grundschule entfernt angeordnet, somit ist an der Grundschule unter Berücksichtigung eines Martinshorns mit einem Schallleistungspegel von LwA = 130 dB(A) überschlägig mit einem Immissionspegel von ca. 78 dB(A) zu rechnen. Somit werden die hilfsweise herangezogenen Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) tags an der Grundschule voraussichtlich eingehalten werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind derzeit keine grundsätzlichen Hindernisse erkennbar, die aus Gründen des Immissionsschutzes gegen die Änderung des Flächennutzugsplanes sprechen.

5.3.3 Alternativen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind Standortalternativen zu prüfen.

Die Nullvariante führt dazu, dass der Standort unverändert landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Stadt hat geprüft, welche grundsätzlichen Standortalternativen bestehen.

Die Standortentscheidung zugunsten des Standorts Wolkersdorf erfolgte auf der Grundlage einer vergleichenden Betrachtung der für die Deckung des konkret bestehenden bzw. prognostizierten Schulflächenbedarfs in Betracht kommenden Entwicklungsmöglichkeiten.

Hierzu wurden insbesondere folgende Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet:

- Erweiterung und bauliche Verdichtung bestehender Schulstandorte,
- Aufstockung bestehender Schulgebäude,
- Umnutzung geeigneter vorhandener Gebäude bzw. Leerstände,
- Nutzung vorhandener Brach- und Konversionsflächen,
- Nutzung bzw. Zusammenlegung geeigneter Baulücken und sonstiger Innenbereichsflächen,
- sonstige Nachverdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsbereich.

Die Prüfung erfolgte dabei nicht lediglich abstrakt anhand der vorhandenen Grundstücksflächen. Entscheidend war vielmehr, ob die jeweilige Alternative für die konkrete schulische Nutzung tatsächlich geeignet und in dem erforderlichen Umfang sowie innerhalb des maßgeblichen Zeitraums realisierbar ist. Dabei wurden insbesondere die erforderliche Grundstücksgröße, die funktionalen Anforderungen eines zeitgemäßen Schulstandorts, die Möglichkeit einer geordneten Erschließung, die Auswirkungen auf den bestehenden Schulbetrieb, die städtebauliche Einfügung, Eigentums- und Verfügbarkeitsverhältnisse sowie die zeitliche Umsetzbarkeit berücksichtigt.

Bei den bestehenden Schulstandorten wurde insbesondere geprüft, ob durch Erweiterung, Aufstockung oder Umorganisation die erforderlichen zusätzlichen Schulflächen geschaffen werden können. Dabei ist nicht allein die theoretisch bebaubare Fläche maßgeblich. Zu berücksichtigen sind vielmehr auch die bestehenden Gebäude- und Grundstücksstrukturen, erforderliche Freiflächen und Pausenflächen, Sport- und Erschließungsflächen, Brandschutz- und Rettungswege, Barrierefreiheit sowie die Anforderungen an einen funktionierenden und dauerhaft leistungsfähigen Schulbetrieb. Soweit eine Erweiterung einzelner beste-

hender Standorte zwar grundsätzlich technisch möglich, jedoch hinsichtlich Flächenumfang, Funktionalität, Schulbetrieb oder zeitlicher Realisierbarkeit nicht ausreichend ist, wurde dies als entsprechender Nachteil dieser Variante in die Abwägung eingestellt.

Hinsichtlich vorhandener Leerstände, Brachflächen und sonstiger Innenentwicklungspotenziale wurde ebenfalls geprüft, ob diese für die vorgesehene schulische Nutzung tatsächlich zur Verfügung stehen und die erforderlichen räumlichen und funktionalen Anforderungen erfüllen können. Dabei wurde zwischen bloß theoretisch vorhandenen Flächenpotenzialen und solchen Flächen unterschieden, die für die konkrete Planung objektiv geeignet und in absehbarer Zeit mobilisierbar sind. Eine Fläche stellt daher nicht bereits deshalb eine gleichwertige Standortalternative dar, weil sie grundsätzlich baulich nutzbar wäre.

Soweit einzelne Innenentwicklungspotenziale wegen ihrer geringen Größe, ihrer ungünstigen Grundstückszuschnitte, fehlender Verfügbarkeit, fehlender geeigneter Erschließung, bestehender Nutzungen, entgegenstehender städtebaulicher oder rechtlicher Rahmenbedingungen oder wegen einer nicht ausreichenden Eignung für die erforderliche schulische Gesamtnutzung ausgeschieden wurden, wurden diese Gründe bei der Standortabwägung berücksichtigt.

Die Stadt verkennt dabei nicht den gesetzlichen Vorrang der Innenentwicklung. Dieser Vorrang führt jedoch nicht dazu, dass ein Außenstandort unabhängig von den konkreten Umständen ausgeschlossen wäre. Entscheidend ist vielmehr, ob der konkrete Bedarf innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs in einer funktional, städtebaulich und zeitlich geeigneten Weise gedeckt werden kann. Ist dies nicht oder nur mit erheblichen Nachteilen möglich, kann die Inanspruchnahme eines hierfür geeigneten neuen Standorts nach einer entsprechenden Abwägung gerechtfertigt sein.

Im Rahmen der abschließenden Standortabwägung wurden deshalb die Vorteile der Innenentwicklung – insbesondere die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, die Nutzung vorhandener Infrastruktur und die Vermeidung einer weiteren Siedlungsentwicklung in den Außenbereich – den Nachteilen und Restriktionen der jeweiligen Innenentwicklungsvarianten gegenübergestellt.

Demgegenüber bietet der Standort Wolkersdorf die Möglichkeit, den erforderlichen Schulstandort in einem zusammenhängenden und langfristig funktionsfähigen Umfang zu entwickeln. Die für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäude-, Freiflächen-, Erschließungs- und Nebenflächen können dort in einem städtebaulich zusammenhängenden Konzept angeordnet werden. Dies ermöglicht eine funktional und pädagogisch geeignete Schulorganisation und vermeidet die mit einer kleinteiligen Verteilung zusätzlicher Schulflächen auf mehrere bestehende Standorte verbundenen Einschränkungen.

Die Möglichkeit der Nutzung bereits versiegelter Konversionsflächen wurde im Rahmen der Standortalternativenprüfung berücksichtigt. Eine für den vorgesehenen Schulneubau hinsichtlich Flächengröße, funktionaler Eignung, Erschließung und Verfügbarkeit geeignete Konversionsfläche steht im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Eine solche Fläche stellt daher keine tragfähige Alternative zum Standort Wolkersdorf dar. Die Möglichkeiten einer flächensparenden Wiedernutzung bereits baulich vorgenutzter Flächen wurden damit in die Abwägung eingestellt, konnten jedoch mangels eines geeigneten Standorts nicht zur Vermeidung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme herangezogen werden.

Nach der vorgenommenen vergleichenden Prüfung stellt sich daher keine der untersuchten Innenentwicklungsvarianten als insgesamt gleich geeignete und zugleich deutlich schonendere Alternative dar, die den konkreten Schulflächenbedarf in vergleichbarer Weise, mit vertretbarem Aufwand und in absehbarer Zeit decken könnte.

Die Standortsuche für die zusätzlich erforderlichen Grundschulkapazitäten begann bereits im Jahr 2021. Im Rahmen einer verwaltungsinternen Standortanalyse vom 23.11.2021 wurden sowohl Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Schulstandorte als auch mögliche Neubauflächen betrachtet.

In die damalige Betrachtung wurden neben den bestehenden Schulstandorten insbesondere mögliche Entwicklungsbereiche in Seiboldsdorf, Kammer, Wolkersdorf und im Bereich Salzmanninsel einbezogen. Ebenfalls betrachtet wurde die Frage, ob innerstädtische Brachflächen für einen Schulneubau zur Verfügung stehen. Die Standortanalyse kam insoweit zu dem Ergebnis, dass innerstädtische Brachflächen, die realistischerweise für diesen Zweck erworben werden könnten, nicht gesehen wurden. Von einem weiteren Ausbau der innerstädtischen Schulstandorte Franz-von-Kohlbrenner-Mittelschule und Ludwig-Thoma-Grundschule sollte insbesondere wegen der bereits erheblich angespannten verkehrlichen Situation und mit Blick

auf die für Ganztagsbetreuung und schulische Sonderangebote benötigten Flächenreserven abgesehen werden. Der Standort Kammer wurde als ausreichend versorgt bewertet.

Als Ergebnis dieser ersten Standortanalyse wurden drei Standorte für eine weitere Betrachtung vorgeschlagen:

- ein städtisches Grundstück in Wolkersdorf,
- eine Erweiterung der Grundschule Haslach auf städtischem Grund sowie
- ein Grundstück des Landkreises an der Hochstraße gegenüber dem Fachmarktzentrum, das für eine Umsetzung zunächst hätte erworben werden müssen.

Die Standortentscheidung für Wolkersdorf beruht somit nicht allein auf der Betrachtung des Standorts Wolkersdorf und der Grundschule Haslach. Vielmehr war ihr bereits eine breiter angelegte Standortbetrachtung vorausgegangen. In einem weiteren Planungsschritt wurden die verbliebenen Varianten Erweiterung Grundschule Haslach und Neubau Wolkersdorf vertieft untersucht. Die dem Stadtrat am 27.11.2025 vorgelegten Machbarkeitsstudien stellten hierzu zwei Varianten in Haslach und zwei Neubauvarianten in Wolkersdorf anhand eines einheitlichen Raumprogramms sowie insbesondere hinsichtlich Kosten, Terminen und baulich-organisatorischer Auswirkungen gegenüber.

Darüber hinaus wurde nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch ein Grundstück in Wolkersdorf, mit einer Fläche von 32.315 m² als möglicher Standort betrachtet. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum. Mit den Grundstückseigentümern wurden Gespräche über eine mögliche Bereitstellung geführt. Ein Erwerb durch die Stadt stand nicht zur Verfügung; Gegenstand der Gespräche war lediglich eine mögliche Nutzung im Wege eines Erbbaurechts.

Die vorliegenden Unterlagen belegen damit eine mehrstufige Standortsuche, die sowohl Bestandsstandorte als auch verschiedene Neubauflächen und innerstädtische Flächenpotenziale einbezogen hat. Die Prüfung wurde im weiteren Verfahren auf diejenigen Alternativen konzentriert, die unter Berücksichtigung insbesondere von Flächenumfang, Verfügbarkeit, funktionaler Eignung und Umsetzbarkeit weiterhin ernsthaft in Betracht kamen.

Auch die mögliche Ertüchtigung beziehungsweise Erweiterung des bisherigen Feuerwehrstandortes wurde nicht unberücksichtigt gelassen. Hierzu wurde im Jahr 2024 eine Untersuchung vorgenommen.

Die Untersuchung ergab keine ohne erhebliche Einschränkungen umsetzbare, dem Neubau gleichwertige Lösung. Das bestehende Feuerwehrhaus befindet sich auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 303/1 in Hanglage.

Für die untersuchte Neubaulösung am bisherigen Standort wären zudem Abstandsflächenübernahmen zulasten der Fl.Nrn. 298/3 und 298/10 erforderlich. Die benötigten Alarmparkplätze könnten auf dem vorhandenen Grundstück nicht annähernd vollständig untergebracht werden. Von insgesamt 30 benötigten Alarmparkplätzen weist die untersuchte Variante lediglich fünf Stellplätze nach.

Auch hinsichtlich der Fahrzeugunterbringung bestehen erhebliche Defizite. Das bisherige Feuerwehrhaus verfügt über zwei Fahrzeugstellplätze, die nicht den maßgeblichen Anforderungen entsprechen. Künftig werden vier normgerechte Fahrzeugstellplätze benötigt. In der untersuchten Variante müsste ein weiterer Stellplatz im Untergeschoss oder auf dem vorgelagerten Waschplatz nachgewiesen werden; nur der Waschplatz wäre nach der vorliegenden fachlichen Bewertung als Fahrzeugstellplatz normgerecht ausgebildet. Eine realistische Fläche für eine spätere Erweiterung verbleibt nicht.

6.0 Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zur erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Möglichkeiten der Vermeidung und der Minimierung sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind darzustellen.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-

SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis"). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst.

Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Vor dem Hintergrund der absehbar stark ansteigenden Schülerzahlen benötigt die Stadt Traunstein einen neuen Schulstandort inkl. Sporthalle, sowie Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung.

An diesem Standort ist auch die Ansiedlung der Ortsfeuerwehr vorgesehen.

Da die bestehenden Grundschulstandorte in der Innenstadt und am 2. Standort Haslach ausgeschöpft sind und keine Erweiterungsmöglichkeiten bieten, soll der neue Grundschulstandort im Traunsteiner Westen errichtet werden, wo seitens der Stadt die größten wohnbaulichen Entwicklungspotenziale in den kommenden Jahren gesehen werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu ein Bebauungsplan aufzustellen.

Als Voraussetzung hierfür muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung aufgestellt.

6.1.1 Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,74 ha.

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Landwirtschaftliche Grünland- und Ackernutzung
Im Osten	Landwirtschaftliche Grünland- und Ackernutzung, im Anschluss in ca. 200 m Entfernung folgt der im Zusammenhang bebaute Bereich des Stadtgebiets Traunstein
Im Süden	Kreisstraße TS2 (Traunsteiner Straße) im Anschluss landwirtschaftlich genutztes Grün- und Ackerland
Im Westen	Im Zusammenhang bebauter Ortsrand von Wolkersdorf

Tab. 1 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet



Abb. 5 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – o.M.
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Wolkersdorf in der Stadt Traunstein, Landkreis Traunstein.

Der Änderungsbereich ist nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

Darstellung in Bauleitplänen (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Ein Bebauungsplan liegt für das überplante Gebiet bisher nicht vor.



Abb. 6 Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Traunstein
Quelle: Stadt Traunstein

Beabsichtigte Planung

In Traunstein besteht weiterhin ein Mehrbedarf an Schulraum für den Bereich Grundschule. Dieser lässt sich an den bestehenden Grundschulstandorten Traunstein mit Kammer sowie Haslach nicht mehr decken.

Die Stadt plant daher, im Änderungsbereich eine neue Grundschule mit Sporthalle zu errichten. Die Fläche soll auch eine mögliche Erweiterung berücksichtigen. Geplant ist der Neubau einer Schule mit min. 8 Klassenräumen, sowie Fachräumen und Räumen für die offene Ganztagsschule. Die Sporthalle soll auch dem Breitensport zur Verfügung stehen.

Der derzeitige Standort der Ortsteilfeuerwehr Wolkersdorf weist erhebliche Defizite auf, die dort weder durch eine Sanierung noch durch einen Neubau an gleicher Stelle gelöst werden können. Daher soll im Änderungsbereich auch einen Neubau für die örtliche Feuerwehr ermöglicht werden.

Insgesamt handelt es sich um Nutzungen des Gemeinbedarfs.

Der Änderungsbereich wird daher in diesem Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Feuerwehr dargestellt.

Die bereits bestehende Bebauung hat mit Wohnen und gewerblicher Nutzung bereits im Bestand den Charakter eines Mischgebietes. Es ist planerisches Ziel der Stadt, diesen Charakter zu erhalten. Daher stellt der Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dar.

Zur Verbesserung der Einbindung in den Landschaftsraum ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung dargestellt.

Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet kann über die Traunsteiner Straße direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden werden. Eine Verbindung nach Wolkersdorf ist über die Hohensteinstraße vorhanden. Diese ist als Mischverkehrsfläche mit Tempo 30 ausgebildet.

Entlang der Dorfstraße/ Traunsteiner Straße ist ein Geh- und Radweg vorhanden.

Der Standort ist bisher nicht mit dem ÖPNV erschlossen. Wolkersdorf selbst wird über den Rufbus der Stadt Traunstein bedient.

6.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt im Stadtteil Wolkersdorf der Stadt Traunstein und ist dem östlichen Ortsrand vorgelagert. Die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Feuerwehr ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,74 ha und grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an, wodurch eine gute städtebauliche Einbindung sowie verkehrliche Erschließung gegeben ist.

Anlass der Planung ist der steigende Bedarf an sozialen und sicherheitsrelevanten Infrastruktureinrichtungen. Insbesondere die prognostizierte Zunahme der Schülerzahlen, sowie der erhöhte Flächenbedarf der Feuerwehr für zeitgemäße Fahrzeug- und Funktionsanforderungen machen die Bereitstellung zusätzlicher Flächen erforderlich.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein Flurstück, das im Bestand als Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung genutzt wird. Dieses Teilgebiet wird aufgrund der vorhandenen Nutzungssituation im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Mischgebiet dargestellt. Damit wird der Bestand planungsrechtlich gesichert und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht.

Die übrigen Flächen werden einer neuen gemeinbedarfsbezogenen Nutzung zugeführt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Infrastruktur am Ortsrand ermöglicht, während gleichzeitig bestehende Nutzungen berücksichtigt und geordnet in die Planung integriert werden.

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Änderungsbereich	
Flächennutzung	**Planung [m²]**
Gesamter Änderungsbereich	ca. 27.400 m²
Baugrundstücke	
- Gemeinbedarf	ca. 21.720 m² (79 %)
- Mischgebiet	ca. 1.050 m² (4 %)
Baugrundstücke gesamt	ca. 22.770 m² (83 %)
Grünflächen	ca. 4.630 m² (17 %)

Tab. 2 Überblick Flächenbilanzierung

6.3 Merkmale des Vorhabens

6.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen und gewerblichen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und des Betreibers gesichert.

6.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und weiterzuentwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind daher die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind sowohl bauliche Konzepte als auch anlagenbasierte Konzepte geeignet, die in einem Bebauungsplan festgesetzt und anschließend umgesetzt werden können.

Die Stadt Traunstein hat sich entsprechend des Klimaschutzkonzepts (2021) grundsätzlich Ziele zum Klimaschutz gesetzt, die eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien vorsehen und den Verbrauch von fossilen Energieträgern einschränken sollen.

Die entsprechend dem Maßnahmenkonzept des Klimaplans erarbeiteten Ziele und Maßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu integrieren.

Derzeit wird für die Kreisstadt ein kommunales Energiemanagement erarbeitet.

Es wird empfohlen, auf Ebene der konkreten Bauleitplanung neben Vorgaben zur Erzeugung von Strom und Wärme auch Maßgaben zur Speicherung von Strom und Wärme zu integrieren.

6.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von einer landwirtschaftlichen Nutzung hin zu einer Fläche für den Gemeinbedarf sind grundsätzlich neue, jedoch standorttypische Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist künftig mit einer Zunahme verkehrsbedingter Emissionen, sowie betriebsbedingter Geräusche, insbesondere durch Schulbetrieb, Bring- und Holverkehr, Feuerwehrübungen und Einsatzfahrten, zu rechnen. Diese Wirkungen bewegen sich jedoch im Rahmen der für Gemeinbedarfseinrichtungen üblichen Belastungen und sind aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der Anbindung an vorhandene Verkehrsstrukturen grundsätzlich verträglich. Relevante umweltgefährdende Stoffemissionen oder erhebliche Luft- oder Bodenverunreinigungen sind nicht zu erwarten. Belästigungen durch Licht- oder Lärmemissionen können im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren durch geeignete bauliche, organisatorische und landschaftsplanerische Maßnahmen weiter minimiert werden. Die Festlegung eines Mischgebiets für das bestehende Wohn- und Gewerbeflurstück führt zu keiner zusätzlichen Umweltverschmutzung, sondern dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzungen.

Insgesamt sind derzeit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf Umweltverschmutzung oder unzumutbare Belästigungen zu erwarten.

6.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG, beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrengütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Die geplanten Nutzungen sind so beschaffen, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist.

Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler sind durch das städtebauliche Vorhaben nicht betroffen.

Innerhalb und angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich keine Objekte mit Denkmalschutz.

Es wird zudem allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Kampfmittel

Der Änderungsbereich ist der Stadt als Verdachtsfläche für eine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Es wurde eine geophysikalische Untersuchung hinsichtlich Kampfmittel zur Untersuchung der Bauflächen beauftragt. Das Fachgutachten des Ingenieurbüros GEOLOG Ch. Fuß/W. Hepp GbR, Stand 18.03.2025 führt aus, dass im Änderungsbereich Anomalien festgestellt wurden, die als kampfmittelrelevante Indikatoren zu benennen sind (siehe folgende Abbildung).



Abb. 7 Ausschnitt Plandarstellung der Geomagnetikmessung in Baubereichen / kein FREIGABEPLAN
Quelle: GEOLOG Ch. Fuß/W. Hepp GbR, 2025

Die festgestellten Anomalien müssen unter Anleitung einer Munitionsfachkraft gem. §20 SprengG mittels Baggerschurf überprüft werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass: „(*...) trotz fachgerechter Untersuchung nach dem aktuellen Stand der Technik und Beräumung nach den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten Grundstücken weiterhin Kampfmittel befinden. Zum Beispiel sind verfahrensbedingt unterhalb von Sparten/Einbauten je nach Größe, Lage und Beschaffenheit nur eine eingeschränkte Aussage über etwaige Kampfmittel möglich.*

Daher ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln sind wir sowie die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen und die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen.

(...) Sind Spezialtiefbaumaßnahmen geplant, sind in der Regel weitergehende Untersuchungen der betreffenden Bereiche durch Tiefensondierungen (z. B. Bohrloch-Geomagnetik) oder leistungsgleiche Detektionsverfahren (z.B. Georadar) erforderlich. Falls im Falle von Georadarmessungen keine ausreichende Tiefensicht für eine Kampfmittelfreigabe gegeben ist, werden oft Abgrabungen in eine entsprechende, zu definierende Tiefe erforderlich, um ´nach erneuter Messung eine Freigabe erwirken zu können. Maschinelle Grabungsarbeiten im Zusammenhang mit Kampfmittelüberprüfungen sollten entsprechend den Richtlinien und Vorgaben der Bauberufsgenossenschaft sowie den BFR-KMR erfolgen.“

Diese Feststellung stellt aber kein grundsätzliches Hindernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes dar, der noch kein Baurecht und nicht die Grundlage für ein konkretes Bauvorhaben darstellt. Die Stadt wird den Bereich vor Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln kontrollieren lassen. Eine Bebauung wird erst möglich werden, wenn gutachterlich eine Kampfmittelfreiheit bestätigt wird.

Gefahren durch Wasser und sonstige Gefahren

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich entsprechend dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend BayernAtlas befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Georisiken.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen Lage nicht zu erwarten.

6.3.5 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in Traunstein einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Dürren und Starkregenereignissen und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Durchgrünung in Aufenthaltsbereichen und in Gebäudenähe zur Beschattung,
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen;
- keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Bauwerksbegrünung an Fassaden und auch Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig, werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG, etc.) ist der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird kleinräumig die Verdunstungsrate des Bodens verloren gehen und eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Dem ausreichenden Grünflächenanteil, der ausreichenden Ein- und Durchgrünung und der Begrünung von Dächern und Fassaden kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Änderungsbereich und dem angrenzenden Verkehrswegesystem erhöhen. Damit verbunden ist eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch PKW, Busse und Einsatzfahrzeuge. Negative Auswirkungen auf das Klima sind im geringen Maß vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z.B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen abnehmen werden.

6.4 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	**Umweltrelevante Ziele**	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV LAI Licht	• Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, • gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, • Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Gemeinbedarfsflächen ausdrücklich zu dulden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nach vorläufiger Einschätzung keine grundsätzlichen Hindernisse gegen die geplante Darstellung als Gemeinbedarfsfläche bzw. des Mischgebiets erkennbar.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	• Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, • Innenentwicklung, • Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, • Begrenzung der Versiegelung, • Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, • Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen, • Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Die allgemeinen Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Sachverständige Untersuchung der Bodenverhältnisse für den Änderungsbereich. Eingriffsminimierung durch die Überplanung von in Teilen bereits genutzten und teilweise versiegelten Flächen. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen soweit möglich begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Eingrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc. Auf Ebene des Bebauungsplans werden für Flächen mit festgestellten Kampfmitteln Hinweise zur Beseitigung integriert.
WHG, BauGB	• Grundwasser- und Fließgewässerschutz, • Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, • Berücksichtigung von Überschwemmungs- und Risikogebieten, • Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, • Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Gewässer. Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen. Die Flächen liegen nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der vorhandenen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	• Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass – die biologische Vielfalt, – die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie – die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. • Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. • Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Die Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht und einer überschlägigen naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung aufgestellt. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur/Landschaft werden untersucht und bilanziert. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (2025, Dr. Christof Manhart). Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind demnach von der Planung nicht betroffen bzw. kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vorgebeugt werden. Die Erkenntnisse und Empfehlungen des Gutachtens sind auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebiets liegen keine gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotopnutzungstypen. Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Auf Ebene der Bauleitplanung sind zur Minimierung der Auswirkungen auf den Erholungswert von Natur und Landschaft Festsetzungen, z. B. für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.
BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen hierfür zu bestimmen.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	• Die Stadt Traunstein ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum eingestuft. • Entsprechend des LEP Bayern sind Kindergärten und Schulen bedarfsorientiert auszubauen (Z. 8). • Entsprechend Regionalplan soll in Traunstein eine Fachhochschule entwickelt werden (Z3.4). • Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung: ▪ Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, ▪ Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, ▪ Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, ▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	Die Planung berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Das Vorhaben basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt. Die Planung sieht die Neuentwicklung von Gemeinbedarfsflächen für Schulen und die Feuerwehr vor. Die Planung beruht auf der Bedarfsermittlung der Stadt. Die vorliegende Planung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter Schonung von Außenbereichsflächen. Das Planungsgebiet ist kleinteilig durch die bestehende Nutzung als Mischgebiet vorgeprägt.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein	Entsprechend dem ABSP Bayern für den Landkreis Traunstein sind keine weiteren besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP mit integriertem Landschaftsplan LP	Darstellung des Planungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft. Vorrangiges Ziel bei allen Eingriffen ist die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Erst danach kommt die Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Betracht (vgl. BayNatSchG Art. 6 a).	Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gegen negative Wirkungen auf die Schutzgüter zu integrieren.
Klimaplan / Klimaschutzkonzept	Priorisierte Maßnahmen entsprechend dem Maßnahmenkatalog: • Radverkehrskonzept • Solargerechte Bauleitplanung • Kommunales Energiemanagement • Nachhaltige Planung und Einsatz ökologischer und regionaler Baustoffe bei Neubau und Instandsetzung • Klimagerechte Bauleitplanung bei Neubauten • Umweltfreundliche Wärmeversorgung	Die Grundsätze werden auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Die Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu integrieren.

Tab. 3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

6.5 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18.7.2 der Anlage 1 wird ausgeführt:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Somit ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG durchzuführen.

6.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Änderungsbereich, sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme, sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Stadt.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebiets abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

6.6.1 Schutzgut Mensch

6.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern 2013 befindet sich die Stadt Traunstein im allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Die Stadt Traunstein wird entsprechend dem Regionalplan der Region 18 „Süd-Ost-Oberbayern“ dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 02 „Salzachhügelland mit Waginger – Tachertinger See und Rupertiwinkl“ zugesprochen.

Der Regionalplan benennt für Traunstein das Ziel langfristig eine Fachhochschule für Chemie, Verwaltung, Informatik und internationale Wirtschaft sowie Tourismus zu errichten (Z.3.4).

Der angrenzende Ortsteil von Wolkersdorf ist aktuell vornehmlich durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Doppelhäusern geprägt. Einzelne kleine, nicht störende Gewerbebetriebe, sowie ein Gebäude der freiwilligen Feuerwehr sind in den Siedlungskörper integriert.

Die Durchgrünung des Ortsteils ist wesentlich durch die gestalteten Gärten geprägt. Die Ortsrandeingrünung ist im Bestand nur lückig durch Einzelbäume und örtlich mit einreihigen Strauchpflanzungen entwickelt.

Die örtliche Lärmbelastung ist geprägt durch den Verkehr der Kreisstraße TS2, die am südlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft.

Entsprechend der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (KFZ/24h) für die TS2 im überplanten Bereich mit insgesamt 2.151 Fahrzeugen angegeben. Davon entfallen 2.077 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr LV (Krad, PKW, Lieferwagen). 74 Fahrzeuge werden dem Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, Lastzüge) zugeordnet.

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LBK Bayern sind durch die Hauptverkehrsstraße jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten.

Die Raumaufhellung zur Nachtzeit ist im Bestand durch die Straßenbeleuchtung, sowie durch aus Fenstern dringende Helligkeit geprägt. Zudem besteht durch die Lichtkuppel im Osten, verursacht durch die nächtliche Beleuchtung der Stadt Traunstein eine diffuse Raumaufhellung.

Innerhalb des Änderungsbereich, sowie im Ortsteil Wolkersdorf sind im Bestand keine besonderen Erholungseinrichtungen wie Sport- und Spielplätze, Parkanlagen etc. vorhanden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets besteht keine besondere Aufenthaltsqualität in der Fläche.

Randlich des Änderungsbereichs verläuft ein Fuß- und Radweg des Landkreises Traunstein (ID: 11974), der Wolkersdorf mit Traunstein im Osten und Höpperding im Norden verbindet.

6.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Im Bereich des Planungsgebiets gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren. Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen beim Neubau der baulichen Anlagen, sowie der notwendigen Erschließung. Eine exakte Baudauer für das Plangebiet kann nicht prognostiziert werden, wird jedoch mit >24 Monaten angenommen.

Aufgrund der Baudauer und der damit einhergehenden Immissionsbelastung während der Bautätigkeiten für Anlieger werden baubedingt umliegend vorhandene private Erholungsräume in ihrer Aufenthaltsqualität gemindert.

Belastungen durch eine Ausleuchtung der Baustelle entstehen bei Realisierung des Vorhabens nur eingeschränkt in der Übergangszeit (Herbst/Frühjahr) und im Winter. Allerdings erfolgt der Bau nicht durch Nachtarbeit, so dass die Lichteinwirkungen zeitlich eng begrenzt sind. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich ebenfalls um temporäre Störungen, welche sich jedoch über einen Zeitraum von mehr als 24 Monaten erstrecken können.

Die kleinteilige Kennzeichnung der bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet bedingt nach derzeitigem Kenntnisstand keine baubedingten Auswirkungen.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung als Fläche für den Gemeinbedarf sind aus Gründen der baubedingten Auswirkungen nicht zu erkennen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind als mittel erheblich zu bewerten.

6.6.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Planung führt anlagebedingt zu einer dauerhaften Umwandlung einer bisher offenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche in einen bebauten Standort für Gemeinbedarf.

Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes wird den Erholungsraum grundsätzlich verändern. Negative anlagebedingte Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind zu erwarten, diese sind aufgrund der derzeitigen geringen Aufenthaltsqualität allerdings als gering erheblich einzustufen.

Als Minimierungsmaßnahme können auf Ebene des Bebauungsplans Erholungsräume wie öffentlich zugängliche Spielbereiche integriert werden, sodass auch neue, bisher im Umkreis fehlende Freizeitmöglichkeiten geschaffen werden können.

Maßgaben zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets können nachteilige Wirkungen minimieren.

Zur Vermeidung schädlicher Lärmwirkungen auf Menschen durch die angestrebte Nutzung sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ggf. Schallschutzmaßnahmen in die Planung zu integrieren.

Durch Gebäude, Verkehrs- und Stellflächen ist grundsätzlich mit einer Veränderung der Lichtverhältnisse zu rechnen. Die Beleuchtung von Erschließungsflächen und Gebäuden führt insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu einer höheren Lichtintensität gegenüber dem bisherigen Zustand.

Im Betrieb sind Lärmemissionen zu erwarten, die vor allem aus dem Schulbetrieb, sowie aus Bring- und Holverkehren resultieren. Diese treten überwiegend tagsüber auf. Zusätzlich können durch den Betrieb der Feuerwehr kurzzeitige, ereignisbedingte Lärmspitzen auch außerhalb der Tageszeiten auftreten. Insgesamt sind aber keine grundsätzlichen Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes gegen die Planung vorhanden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist eine detaillierte schaltechnische Untersuchung erforderlich.

Betriebsbedingte Lichtemissionen entstehen durch die Nutzung von Außenbeleuchtungen und beleuchteten Verkehrsflächen. Während tagsüber keine Wirkung relevant ist, kann sich das nächtliche Lichtniveau im Umfeld erhöhen; Umfang und Ausgestaltung sind auf FNP-Ebene jedoch nicht konkret bestimmbar.

Die Erholungseignung der Fläche selbst nimmt durch die intensive Nutzung ab. Gleichzeitig bleibt der Radweg als lineares Erholungselement erhalten, sodass die praktische Nutzbarkeit des Gebietes für Freizeit und Naherholung weiterhin gegeben ist.

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Mensch werden unter Berücksichtigung der derzeitigen und geplanten Nutzungen mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt.

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch	mittel	gering	gering	**gering**

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

6.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region: kontinental

Großlandschaft: Alpenvorland

Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank) D66 Voralpines Moor- und Hügelland

Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.) 038 Inn-Chiemsee Hügelland

Naturraum-Untereinheit (ABSP): 038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend Regionalplan RP 18 Südostoberbayern (2020) nicht innerhalb eines Schwerpunktgebiets des Naturschutzes.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen.

Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potentiellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der pnV des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald“ [Legendeneinheit M4bT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ (aut-09.00 EAB) zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FoVhgH zu verwenden.

6.6.2.2 Vorkommen von Tieren und Pflanzen

Im Rahmen des Vorhabens wurde für das Gebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch den Biologen Dr. Manhart, 83410 Laufen, mit Stand 25.05.2025 erstellt.

Im Folgenden werden die Inhalte des Gutachtens sinngemäß in gekürzter Form wiedergegeben. Das Gutachten liegt als Anlage dem Umweltbericht bei.

Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet kommen aufgrund der Vegetationsausstattung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor. Entsprechend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen vom Vorhaben betroffen.

Fledermäuse

Im Eingriffsbereich fehlen geeignete Quartierstrukturen wie Höhlenbäume, Spalten oder lineare Leitstrukturen. Daher sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen.

Aufgrund vorhandener Vorbelastungen durch Siedlung und Straßenverkehr werden keine erheblichen Störungen erwartet. Vorsorglich wird zur Vermeidung möglicher Lichtwirkungen bei lichtempfindlichen Arten (Gattung Myotis) eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorgesehen.

Haselmaus

Ein Vorkommen der Haselmaus kann sicher ausgeschlossen werden, da im Eingriffsbereich geeignete Habitatstrukturen wie Strauchschichten oder Nahrungsgehölze fehlen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Reptilien

Für artenschutzrechtlich relevante Reptilien, insbesondere die Zauneidechse, ist der Geltungsbereich aufgrund fehlender Habitatrequisiten wie Sonnenplätze, geeignete Substrate, Versteck- oder Überwinterungsmöglichkeiten ungeeignet. Ein Vorkommen wird ausgeschlossen.

Amphibien

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld befinden sich keine geeigneten Laichgewässer oder Wanderkorridore für Amphibien. Eine Betroffenheit geschützter Amphibienarten durch das Vorhaben liegt daher nicht vor.

Insekten

Aufgrund der fehlenden spezifischen Lebensraumbedingungen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten dieser Gruppen zu erwarten. Entsprechend sind keine Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände gegeben.

Vögel

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden vier weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten (u. a. Dohle, Mäusebussard, Rabenkrähe, Turmfalke) als Nahrungsgäste nachgewiesen. Brutplätze liegen außerhalb des Geltungsbereichs, Gehölze werden nicht entfernt und Feldvogelarten wie Kiebitz oder Feldlerche wurden nicht festgestellt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt, erhebliche Störungen oder Tötungsrisiken können ausgeschlossen werden.

6.6.2.3 Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

6.6.2.4 Geschützte Biotope und Ausgleichsflächen

Flächen der Bayerischen Biotopkartierung

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern, befindet sich innerhalb und angrenzend des Planungsgebiets keine Biotopflächen. Die nächstgelegene Fläche befindet sich etwa 500 m nordwestlich des Änderungsbereichs.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern, befindet sich innerhalb und angrenzend des Planungsgebiets keine naturschutzrechtlichen Ausgleich- oder Ersatzflächen. Die nächstgelegene Fläche befindet sich etwa 200 m nördlich des Änderungsbereichs.

Realnutzung

Der Änderungsbereich wird derzeit mehrheitlich als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt.

Randlich der Kreisstraße ist ein Teilbereich mit Baubestand entwickelt. Auf der Teilfläche besteht ein Haupt- und Nebengebäude mit dazugehörigen Stellplatzflächen und einer kleinteiligen Gartennutzung.



Abb. 8 Blick von Norden nach Süden auf den Gebäudebestand im Plangebiet

6.6.2.5 Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Die überplanten Flächen besitzen aufgrund der derzeitigen Nutzung keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt.

Direkte Beeinträchtigungen von europäischen und nationalen Schutzgebieten, geschützten Biotop oder Ausgleich bzw. Ökokontoflächen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Die während der Bauzeit von Gebäuden und Zuwegungen verursachten Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld der Vorhaben räumlich und zeitlich begrenzt.

Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Manhart, 2025) werden auf Ebene der konkreten Bauleitplanung, unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz (siehe Kap. 6.10), keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bedingt.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der festgestellten Artvorkommen und des bestehenden, geringen Lebensraumangebots baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6.6.2.6 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich durch die vermehrte menschliche Anwesenheit und Nutzung ggf. Scheuch-, Meide- und Lockeffekte für verschiedene Tierarten. Somit gehen dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gleichzeitig können sich durch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung auch neue Lebensräume für verschiedene Artgruppen ergeben.

Im Hinblick des landwirtschaftlich intensiv genutzten Ausgangszustands und des damit verbundenen geringen Lebensraumangebots und unter Berücksichtigung der Maßgaben zur Eingrünung des Plangebiets werden die anlage-, und betriebsbedingten Wirkungen der Planung als gering erheblich bewertet.

6.6.2.7 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen/Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.6.3 Schutzgut Fläche

6.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,74 ha. Flächen des Änderungsbereichs, die bereits eine Vorprägung durch Bebauung aufweisen sind entsprechend der Plandarstellung noch als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet, aber nicht als solche genutzt. Das Teilstück mit einer bestehenden Bebauung auf etwa 0,144 ha wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung dementsprechend aktualisiert.

Die neu beanspruchte Fläche ist unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Entsprechend der 2016 von der Bundesregierung verpflichtenden Nachhaltigkeitsstrategie wird eine Reduktion des täglichen Flächenverbrauchs auf maximal 2,5 ha/Tag bis zum Jahr 2030 in Deutschland angestrebt. Zur Reduktion des Flächenverbrauchs wird eine effiziente Nutzung bereits beanspruchter Gebiete gefordert wobei Neuausweisungen auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren sind.

Da Fläche an sich nicht verbraucht werden kann, aber einem Nutzungswechsel unterliegt, wird zudem noch der Aspekt der Nutzungsintensität durch ein Vorhaben beleuchtet. Dabei wird zunächst zwischen einer temporären und einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme differenziert, denn aus beiden resultieren unterschiedlich intensive Formen der Nutzungseinschränkung oder auch eine Nutzungsaufgabe von Flächen.

Zur Abgrenzung zum Schutzgut Boden ist beim Schutzgut Fläche zu berücksichtigen, dass es hierbei nicht um den Funktionsverlust von Bodenfunktionen handelt, sondern um die Ausweisung von Flächen für anthropogene Nutzungen. Dies inkludiert neben Ausweisungen als Gebiete für die Bebauung auch Flächen für Sportplätze oder Parks oder unter Stromleitung liegende Flächen.

Um eine Überschneidung der zu bewertenden Indikatoren für die Schutzgüter Boden und Fläche zu vermeiden, wird der Aspekt der Bodenversiegelung vollständig dem Schutzgut Boden zugewiesen. Für das Schutzgut Fläche werden die Indikatoren Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Nutzungsbeschränkte Nebenflächen, Entlastungswirkung und Flächenbedarf definiert.

6.6.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich nicht ohne zusätzlichen, aber temporären, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren.

Durch im Plangebiet durchzuführende Gründungsmaßnahmen sowie durch die Beseitigung von Altlasten kann es im Gebiet temporär zu Aushubmieten innerhalb und angrenzend zum Änderungsbereich kommen.

Dem folgend ist hier baubedingt mit Auswirkungen hoher Erheblichkeit auszugehen.

6.6.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingt führt die Umwidmung des Änderungsbereichs von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Feuerwehr) zu einem Verlust bislang unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Fläche. Damit geht eine dauerhafte Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden einher, wodurch die Fläche ihre bisherigen Nutzungsfunktionen für die landwirtschaftliche Produktion verliert. Diese Flächenumwandlung stellt eine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche dar, da landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich als endliche Ressource gelten und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu schützen sind.

Positiv zu bewerten ist, dass die Erschließung des Vorhabens über die bestehende Kreisstraße erfolgen kann und damit keine zusätzlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Dies trägt dazu bei, weiteren Flächenverbrauch außerhalb des Änderungsbereichs zu vermeiden und die Inanspruchnahme auf den planerisch vorgesehenen Bereich zu konzentrieren. Auf Ebene des Flächennutzungsplans

ist zudem zu berücksichtigen, dass konkrete Aussagen zum Versiegelungsgrad oder zur inneren Erschließung noch nicht getroffen werden; diese sind Gegenstand der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Betriebsbedingt entstehen durch die vorgesehenen Nutzungen als Schule und Feuerwehr keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen über den anlagebedingten Eingriff hinaus. Nach Realisierung der baulichen Anlagen ist von einer dauerhaften Sicherung der Fläche für Zwecke des Gemeinbedarfs auszugehen. Die Nutzungen sind flächenmäßig auf den Eigenbedarf beschränkt und zeichnen sich nicht durch einen expansiven Flächenanspruch aus. Der zu erwartende betriebsbedingte Verkehr nutzt ebenfalls überwiegend die vorhandene Kreisstraße, sodass keine weiteren Flächen versiegelt oder neu in Anspruch genommen werden müssen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der Planung zwar ein Verlust landwirtschaftlicher Fläche verbunden ist, dieser jedoch vor dem Hintergrund des bestehenden Siedlungs- und Infrastrukturausbaus, sowie der Lage in einem bereits vorbelasteten, zerschnittenen Landschaftsraum als vertretbar eingeschätzt wird. Die Entwicklung dient der Deckung eines konkreten öffentlichen Bedarfs und trägt zur Bündelung sozialer Infrastruktur an einem erschlossenen Standort bei. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird das Schutzgut Fläche somit beeinträchtigt, die Auswirkungen bewegen sich jedoch im Rahmen einer nachvollziehbaren und abgewogenen kommunalen Flächenentwicklung.

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen werden aufgrund der Größe der neu beanspruchten Fläche, trotz der Nutzung bestehender Infrastruktur in Form der Kreisstraße mit einer mittleren Erheblichkeit beurteilt.

6.6.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	hoch	mittel	mittel	**mittel**

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

6.6.4 Schutzgut Boden

6.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern (siehe folgende Karte) ist der Änderungsbereich geprägt durch einen „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ [Legendeneinheit 22b].

Entsprechend der Moorbodenübersichtskarte MBK25 des bayerischen Landesamts für Umwelt sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Moorböden verzeichnet.

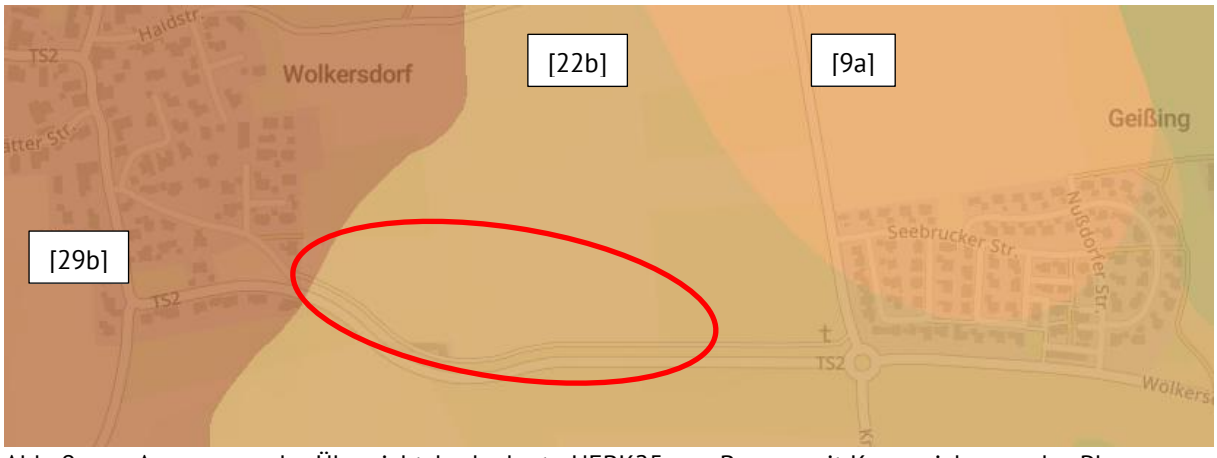


Abb. 9 Auszug aus der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2026 LfU; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

In der digitalen geologischen Karte dGK25 handelt es sich bei der Gesteinsausbildung um „Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von "Mittlerer" Jungendmoräne)“ [Legendeneinheit Wh2,G].

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird örtlich mit „mittel“ angegeben. Das Plangebiet ist von humosen Böden geprägt.

Im Hinblick auf das natürliche Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlägen sind die örtlich anstehenden Böden von einer sehr hohen Wertigkeit.

Die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe im Boden ist gering, wodurch allgemein ein erhöhtes Eintragsrisiko von wasserlöslichen Stoffen in den Grundwasserkörper besteht.

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet sind keine Geotope oder Bodendenkmale verzeichnet (siehe dazu auch Kap. 6.6.8).

Der Änderungsbereich ist der Stadt Traunstein als Verdachtsfläche für eine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Das Fachgutachten des Ingenieurbüros GEOLOG Ch. Fuß/W. Hepp GbR, Stand 18.03.2025 führt aus, dass im Änderungsbereich Anomalien festgestellt wurden, die als kampfmittelrelevante Indikatoren zu benennen sind (siehe dazu Kap. 6.3.4).

Aufgrund der bisherigen nur geringen anthropogenen Prägung des örtlichen Bodens, sowie des hohen Speichervermögens bei Niederschlagswasserereignissen wird das Schutzgut im Bestand trotz der Belastung mit Kampfmitteln, mit einer hohen Wertigkeit beurteilt.

6.6.4.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch kleinteiligen Baubestand wurde bereits in die natürlichen Bodenfunktionen eingegriffen. Durch die Planung sind weitere, großflächige Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Weitere bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind:

- Beseitigen von anstehendem Mutter- und Oberboden
- Belastung der Randbereiche durch Lagerung und Verdichtung
- Zusätzliche Bodenversiegelungen durch Überbauung
- geringer Bedarf an zusätzlichen Verkehrsflächen
- Einbau technischer Infrastruktur im Erdreich-Stauraumkanäle

In den bislang unbebauten Bereichen sind die Flächen bisher unbefestigt. Durch die Baumaßnahme wird auf den Bauflächen der anstehende natürliche oder anthropogen überprägte Boden beseitigt.

Eingriffe in tiefere Bodenschichten sind für Gründungsmaßnahmen und zulässige Keller ggf. notwendig. Darüber hinaus sind Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung zu erwarten.

Böden mit Kampfmittelbelastung werden im Zuge der konkreten Bauleitplanung bei Eingriffen in diese Teilbereiche beseitigt. Durch das Entfernen und die sachgemäße Entsorgung findet eine punktuelle Reduktion von Belastungen des Schutzgutes Boden statt. Langfristig können Auswaschungen von Altlasten und somit die Kontamination von benachbarten Böden vermieden werden.

Baubedingt werden trotz der durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Kampfmittelbelastung hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

Anlage- und betriebsbedingt ist der örtliche Boden vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimieren.

Anlagebedingt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den großflächigen Verlust an Bodenfunktionen als hoch einzustufen.

Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen, wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die betriebsbedingten Wirkungen werden mit einer geringen Erheblichkeit prognostiziert.

6.6.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	hoch	hoch	gering	**hoch**

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

6.6.5 Schutzgut Wasser

6.6.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Fließ- und Oberflächenwasser

Innerhalb und angrenzend befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Grundwasser

Im Rahmen der Planung wurde durch das Büro Dipl. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH eine Stellungnahme zu den örtlichen Standortverhältnissen erarbeitet. Entsprechend des Schreibens vom 18.03.2025 zur Einschätzung des Baugrundes liegt der Grundwasserspiegel >10 m GOK. Aufgrund der im Boden vorhandenen feinkörnigen Zwischenlagen ist mit Schichtwasser zu rechnen.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung wird die Erstellung eines Fachgutachtens zur Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen.

Hochwassergefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern liegt das Gebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Thema Naturgefahren befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete beziehungsweise Hochwassergefahrenflächen.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit starkem und mäßigem Abfluss verzeichnet. Detaillierte Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Weiterhin befinden sich Anstaubereiche innerhalb des Plangebiets.

Zur Erfassung der konkreten Abflussverhältnisse und einer möglichen damit verbundenen Gefährdung hat die Stadt eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Hierzu liegt das „BP Wolkersdorf – Gutachten Starkregen, Zusammenstellung Ergebnisse Bestandssituation“ erstellt durch cfLab, Prien mit Datum vom 30.07.2026 vor. eingeholt, welches die Bestandssituation erfasst.

Der Gutachter stellt hierzu fest:

Nach einer detaillierten Untersuchung der Oberflächenwassersituation im Planungsgebiet zeigt sich, dass im Planungsgebiet aufgrund der Topographie und der vermessenen Straßenhöhenlagen der südlichen Straße keine maßgeblichen Zuströmungen von außerhalb liegenden Flächen in das Planungsgebiet zu erwarten sind. Im Planungsgebiet selbst besteht eine Geländemulde, die sich bei Starkregen füllt und für unterliegende Bereiche einen Retentionseffekt bewirkt. Dieser Effekt muss im Planungszustand erhalten bleiben. Hierfür sind entsprechend Bereiche erforderlich, in denen Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen Regenereignissen schadlos im gleichen Umfang wie im Bestand zurückgehalten werden kann. Der Überlauf aus den Retentionsbereichen muss in die gleiche Richtung erfolgen wie im Bestand

Damit sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Hindernisse erkennbar, die eine Änderung ausschließen. Auf der nachfolgenden Planungsebene muss ausreichend Raum für den Rückhalt von Niederschlagswasser bereitgestellt werden.

6.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder angrenzende Fließgewässer treten bei Einhaltung der geltenden technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Ein Hineinragen von Baukörpern (Keller) in den prognostizierten Grundwasserstand wird nicht erwartet.

Während der Bauphase wird es ggf. zu einem Eingriff im Bereich mit Schichtwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen minimiert werden. Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können.

Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers, das zu Schichtwasser führt, infolge der Baumaßnahme ab.

Durch die Erd- und Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Bebauung werden Eingriffe in den natürlichen Oberflächenwasserabfluss bedingt.

Nach derzeitiger Einschätzung sind durch das geplante Vorhaben, trotz der wahrscheinlichen Eingriffe in vorhandene Schichtwasservorkommen, baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6.6.5.3 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das bisher sehr hohe Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Für das Sondergebiet wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit einer GRZ von 0,8, und somit einer hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad angenommen. Auf versiegelten Böden findet keine Versickerung mehr von Niederschlagswasser statt, sodass örtlich keine Grundwasserneubildung mehr stattfindet.

Bei einer flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser in nicht versiegelten, natürlichen Böden ist das geringe Filtervermögen für wasserlösliche Stoffe wie Streusalz etc. zu beachten. Es besteht ein erhöhtes Eintragsrisiko in den Grundwasserkörper.

Durch den großräumigen Verlust von Boden mit einem hohen Wasserrückhaltevermögen werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser angenommen.

Auf Ebene des Bebauungsplans können Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Zisternen, Rigolen und Mulden zur Schonung des örtlichen Grundwasserhaushalts festgesetzt werden.

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	gering	hoch	hoch	**hoch**

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

6.6.6 Klima und Lufthygiene

6.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Klimabezirk Süd-Deutschland – Untereinheit Oberbayerisches Alpenvorland.

Entsprechend der Klimastation „Traunstein“ (Quelle: Wetterdienst.de) liegt die Jahresmitteltemperatur der Stadt Traunstein bei Ø 9,34 °C. Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei 1.046 mm/Jahr, verteilt auf durchschnittlich 15,4 Regentage je Monat.

Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden.

Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet, sowie durch die nahegelegene Siedlung und die angrenzende Kreisstraße sind zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase, Feinstäube durch Reifenabrieb und Ähnlichem anzunehmen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen kein Kaltluftentstehungsgebiet dar.

6.6.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima, sowie auf die Lufthygiene eine temporäre Belastung dar. Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs sind die Auswirkungen auf das Schutzgut ist mit einer geringen Erheblichkeit zu prognostizieren.

6.6.6.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Planung ist die Entwicklung von Eingrünungsstrukturen vorgesehen. Gehölze tragen allgemein zur Frisch- und Kaltluftproduktion bei und können zur Verminderung von Hitzeinseln beitragen.

Durch die vorliegende Planung gehen keine klimarelevanten Strukturen verloren.

Versiegelte Flächen reagieren allgemein sehr empfindlich auf Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Im Planungsgebiet sind begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich daraus anlagebedingt mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Mit der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf „Schule und Feuerwehr“ ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Da die Darstellung des Mischgebiets sich durch die bereits bestehende Nutzung ergibt, ist durch die Darstellung keine Änderung der Bestandssituation anzunehmen. Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden und benachbarten (über)regionalen Straßen durch die angestrebten Nutzungen nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

6.6.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	mittel	gering	**gering**

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

6.6.7 Schutzgut Landschaftsbild

6.6.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Änderungsbereich befindet sich nach dem Regionalplan RP 16 Südostbayern –Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2019) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Wolkersdorf hat sich aus Kleinsiedlungsstrukturen im Außenbereich als durchgrünter Ortsteil entwickelt. Im Wesentlichen wird der westlich angrenzende Siedlungskörper von Wohnnutzung bestimmt.

Der zentrale Siedlungskörper ist durch die kleinteilige Bebauung geprägt, an die sich Hausgartennutzungen anschließen. Nach Westen schließt sich ein Gewerbegebiet, sowie Freiflächenphotovoltaikanlagen an.

Die Sichtbeziehungen im Plangebiet bestehen auf den Siedlungsrand von Wolkersdorf im Westen und Traunstein im Osten.



Abb. 10 Blick nach Westen auf den Ortsrand von Wolkersdorf



Abb. 11 Blick nach Osten auf den Ortsrand von Traunstein (Wohngebiet Geißling)

Nach Norden öffnet sich der Blick in die freie Landschaft mit einzelnen Geländemarken wie der sog. „Geißleite“ dem bewaldeten Hügel (im Bild links). Das natürliche Landschaftsbild ist hier nur durch einzelne anthropogene Strukturen wie dem Umspannwerk im Nordosten leicht verändert.



Abb. 12 Blick nach Norden in die freie Landschaft

Im Süden öffnet sich die Landschaft, sodass eine Fernsicht auf die Chiemgauer Alpen möglich ist. Vorgelagert zur Bergkulisse ist der Ortsrand von Traunstorf sichtbar.



Abb. 13 Blick nach Süden auf die Chiemgauer Alpen

Die Wahrnehmung des örtlichen Landschaftsbildes wird durch die bestehenden Geräuschimmissionen der Kreisstraße gestört. Nach Westen, Norden und Osten besteht eine wesentliche Vorprägung durch Baukörper, die zwar mehrheitlich regionaltypisch entwickelt sind, gleichzeitig aber auch keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen.

Sichtachsen zu landschaftsbildprägenden Geländeformen sind vornehmlich nach Norden und Süden vorhanden.

Das Plangebiet ist im Landschaftsraum durch seine Lage am Siedlungsrand und aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen von Norden, Osten und Süden sehr gut einsehbar. Das Plangebiet ist jedoch nicht als besonders exponierte Lage zu bewerten wie es bspw. im Bereich von Hangkuppen etc. der Fall wäre. Die Sichtbeziehungen von Osten, aus dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Wolkersdorf hinaus, sind durch bestehende Gebäude und Gehölze auf den Nahbereich begrenzt.

Zusammengefasst besteht im Plangebiet eine mäßige Landschaftsbildqualität, da die Funktionen des Schutzgutes durch bestehende anthropogene Prägungen wie Bebauung und Immissionen vermindert werden.

6.6.7.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von landschafts- und ortbildprägenden Gehölzbeständen und Grünstrukturen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.

Während der Bauzeit (> 24 Monate) kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen. Trotz der zeitlichen Begrenzung werden diese baubedingten Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit beurteilt.

Die neuen Bauflächen führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Durch die die Lage des Plangebiets am östlichen Rand von Wolkersdorf wird sich bei einer baulichen Entwicklung der Ortseingangsbereich von Wolkersdorf wesentlich verändern.

Durch ein Heranrücken des im Zusammenhang bebauten Bereichs an den Siedlungsrand von Traunstein im Osten wird die Trennwirkung der beiden Siedlungskörper durch die freie Landschaft gemindert.

Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Eine Steuerung der konkreten Bebauung über die Festlegung von Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung und grünordnerischen Maßnahmen ist ausschließlich auf Ebene des Bebauungsplans möglich.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist zu prognostizieren, dass mögliche störende Fernwirkung aus Noden, Osten und Süden möglich sind.

Aufgrund der Lage und Größe des Änderungsbereichs, sowie einer dargestellten Ortsrandeingrünung sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weiterhin anlagebedingt mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewerten.

Betriebsbedingt ergeben sich aus den Nutzungen Schule und Feuerwehr sowie durch das Mischgebiet keine wesentlichen landschaftsbildprägenden Beeinträchtigungen.

Die betriebsbedingten Wirkungen werden mit einer geringen Erheblichkeit prognostiziert.

6.6.7.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	**mittel**

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.6.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Stadt Traunstein befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler.

Im Umfeld des Planungsgebiets sind Bodendenkmäler bekannt (siehe folgende Karte und Tabelle).

Denkmal Nr.	Bezeichnung / Beschreibung	Entfernung zum Plangebiet
D-1-8141-0138	Bodendenkmal *„Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung."*	ca. 90 m südlich
D-1-8141-0083	Bodendenkmal *„Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg).*	ca. 820 m westlich

Tab. 11 Beschreibung der Bau- und Bodendenkmäler im Planungsumfeld
Quelle: Denkmalliste Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 15.10.2024 © 2025 BLfD



Abb. 14 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Parzellarkarte, Kennzeichnung der Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Daten © 2026 BLfD; Geobasisdaten © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

In der Nähe der Römerstraße sind zahlreiche Einzelfunde aus der römischen Kaiserzeit sowie der Vor- und Frühgeschichte, bekannt. Diese, in öffentlichen Datenbanken nicht dargestellten Funde, belegen eine intensive Nutzung der Straßen während der gesamten Vor- und Frühgeschichte.

Der verebnete Grabhügel östlich der Römerstraße belegt zudem die frühe kulturelle Bedeutung und Nutzung des Landschaftsraums. Nicht auszuschließen ist, dass während der römischen Kaiserzeit mehrere zeitlich aufeinander folgende Trassen im Talgrund angelegt und genutzt wurden.

In der Zusammenschau der o.g. denkmalfachlichen Informationen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen, dass sich weitere, bislang noch nicht entdeckte Bodendenkmäler aus der römischen Kaiserzeit im Plangebiet befinden.

6.6.8.2 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Eingriffe wie Geländemodellierungen, Fundamentgründungen, Kabeltrassen, Fahrwege für Baustellenverkehr sowie die Errichtung von Gebäuden und Straßen führen zu erheblichen Bodenbewegungen und damit zu einer hohen Wahrscheinlichkeit der Zerstörung oder Beeinträchtigung bislang unbekannter archäologischer Substanz.

Diese Eingriffe sind irreversibel, da Bodendenkmäler durch mechanische Einwirkungen dauerhaft verloren gehen.

Darüber hinaus besteht ein erhöhtes Risiko, dass während der Bauarbeiten Funde unbeabsichtigt beschädigt oder ohne fachgerechte Dokumentation entfernt werden.

Baubedingt ergeben sich durch die Planung potenzielle Auswirkungen, auf bisher nicht bekannte Bodendenkmäler. In Berücksichtigung der Prägung des Landschaftsraums wird vorsorglich eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut prognostiziert.

In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme bei der Bauausführung beim Oberbodenabtrag eine archäologische Baubegleitung durchzuführen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

6.6.8.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einer baulichen Entwicklung des Gebiets kommt es zu einer dauerhaften Überdeckung des Bodens durch Gebäude, Nebenanlagen etc. Diese Überprägung betrifft jedoch ausschließlich den Änderungsbereich und führt nicht zu einer direkten Beeinträchtigung der bekannten Denkmäler in der Umgebung. Da die umgebenden Denkmäler im Landschaftsbild nicht erkennbar sind und die Römerstraße sowie der Grabhügel außerhalb des Plangebiets liegen, ist eine Beeinträchtigung ihrer Wahrnehmbarkeit nicht zu erwarten.

Während der Betriebsphase werden keine Eingriffe auf umliegende Denkmäler bedingt.

In Berücksichtigung potenzieller Vorkommen werden die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt.

6.6.8.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	**gering**

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.6.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

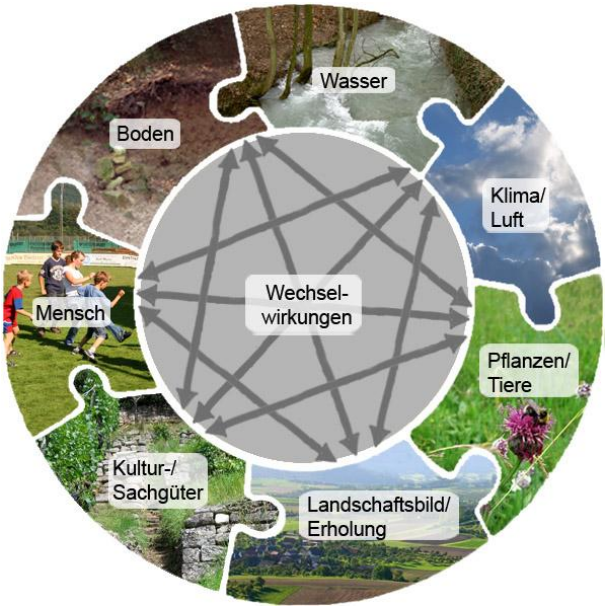


Abb. 15 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen
Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- & Sachgüter	Fläche
Boden		Vegetation als Erosionsschutz Bodenentstehung und Zusammensetzung	Verdichtung und Erosion durch Trittbelastung und Bewirtschaftung	Einfluss auf Bodenbildung und Zusammensetzung Entstehung von Erosion	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch intensive Nutzung und Ausbeutung	
Tiere und Pflanzen	Boden als Lebensraum		Auslösen von Flucht- und Meideverhalten	Luftqualität sowie Mikro- & Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachstumsgrundlage	Vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum	
Mensch	Grundlage der Landwirtschaft	Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfelds		Luftqualität sowie Mikro- & Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Trinkwasser- & Nahrungsversorgung Gewässer zur Erholung	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfeldes Schaffung und Erhalt	
Klima und Luft	Speicherung von klimaschädlichen Gasen	Verdunstung durch Vegetation (Kalt- & Frischluftproduktion)	Schaffung gesunder Lebensverhältnisse		Einfluss über Verdunstungsrate	Einfluss auf das Mikroklima durch Hindernisse		
Wasser	Grundwasserfilter, Wasserspeicher	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Erholung als Störfaktor	Entstehung von Kalt- und Frischluft		Veränderung durch Abtrag und Anlagerung	Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor	

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- & Sachgüter	Fläche
Landschaft	Bodenrelief als charakteristisches Element	Pflanzen und Tierwelt als natürliche, prägende Landschaftsbestandteile	Lärmschutzanlagen als Störfaktor, Entwicklung einer typischen Kulturlandschaft		Oberflächenwasser als Charakteristikum und Eigenart		Kulturgüter als Charakteristikum und Eigenart	
Kultur- & Sachgüter	Archivfunktion	Substanzschädigung			Erosion von Baudenkmälern	Teil der Charakteristik und Eigenart		
Fläche	Bodenbildung und Ausgleichprozesse	Isolierte Flächen führen zu isolierten Populationen	Zerschneidung und Verinselung durch Straßen, Gebäude. Degradation durch Bauverbotszonen	Grundlage für Verdunstung und Windbildung	Grundlage für Neubildung von Grundwasser Verdunstungsfläche	Wahrnehmbarkeit im Raum	Wahrnehmbarkeit im Raum	

Tab. 13 Tabelle nach Schrödter/Habermann-Nieße/Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtrealisierung würde das bislang unbebaute Planungsgebiet weiterhin als Grünlandfläche mit einzelnem Baubestand an der Kreisstraße zur Verfügung stehen. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung würde nicht stattfinden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche und einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Veränderung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") nicht ergeben.

Die moderne Landwirtschaft ist unter Einhaltung der geltenden Fachgesetze und aufgrund von Cross-Compliance-Vorschriften (Bindung bestimmter EU-Agrarzahlungen an Verpflichtungen aus den Bereichen „Umweltschutz“, „Gesundheit von Mensch, Tier und Pflanze“ sowie „Tierschutz“) sowohl an die Erhaltung von Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand als auch an die Einhaltung von Mindestanforderungen in der Betriebsführung (z. B. Nitratrichtlinie) gebunden.

Trotzdem werden vor allem intensiv bewirtschaftete Flächen bei einer weiterführenden landwirtschaftlichen Nutzung auch potenziellen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Hierzu können zum Beispiel

- vielfache und häufige Mahden bei der Grünlandnutzung (mehr als 3 Mahdtermine pro Jahr),
- große Pflugtiefen, zeitweises und damit erosionsanfälliges Offenliegen von Boden ohne Bewuchs bei Ackerflächen,
- stoffliche Einträge durch Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel wie z. B. Pestizide, Fungizide und Insektizide

zählen.

Allgemein sind die Beeinträchtigungen durch eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung allerdings wesentlich geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die Realisierung des Vorhabens entstehen würde.

Die im Änderungsbereich festgestellten Kampfmittel (Altlasten) würden im Boden verbleiben. Eine sachgerechte Entsorgung würden sich weiterhin verzögern.

Die bestehende Nutzung als Mischgebiet könnte weiterhin fortgeführt werden, wäre jedoch im Flächennutzungsplan nicht als solche gekennzeichnet.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von zum Teil vorgeprägten Flächen.
- Nutzung von Flächen mit einer geringeren Biotopausstattung und geringeren Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Pflanzung von Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung als langfristige neue Habitatrequisiten.

Schutzgut Boden

- Die Änderungsbereiche sind z. T. bereits bebaut bzw. befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung.

Schutzgut Klima / Luft

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche durch umgebende Bebauung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnamen festzusetzen, welche die Beeinträchtigungen der Schutzgüter reduzieren. Zudem sind Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft zu integrieren, die Lebensräume und Lebensraumfunktionen aufwerten oder wiederherstellen. Es wird allgemein auf die im Landschaftsplan und Klimaschutzkonzept der Stadt beschriebenen Maßnahmen verwiesen.

6.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für diese Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Änderungsbereich:	ca. 2,740 ha.
Flächen mit bestehendem Baurecht:	abzgl. ca. 0,105 ha
Flächen mit Eingriffen i. S. der Eingriffsregelung	ca. 2,635 ha

6.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie

Gebietskategorie

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Änderungsbereichs. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabelle). Im Folgenden werden Merkmale unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung angenommen.

Eingriffsbereich: Intensiv genutztes Grünland

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	**I**	Intensiv genutztes Grünland, Weide
Boden	**II**	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	**II**	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
Klima / Luft	**I**	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustausch-bahnen
Landschaftsbild	**II**	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft
Gesamt-bewertung	**II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)**	

Tab. 14 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie II überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie II (Gebiete mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie II**
Gebiete mittlerer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Im Flächennutzungsplan werden die neuen baulichen Entwicklungsflächen als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule, Feuerwehr“ dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO bzgl. der höchstzulässigen GRZ und in Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet demnach als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

6.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietskategorien und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 1,0.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt werden. Durch entsprechende Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl kann zudem Einfluss auf die Eingriffsschwere genommen werden.

In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung ein exakter Ausgleichsfaktor zu bestimmen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Erwarteter Ausgleichsbedarf
ca. 26.350 m²	Kategorie II Typ A	0,8 – 1,0	21.080 m² – 26.350 m²

Tab. 15 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

6.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

Bei der Planung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind die Belange der Landwirtschaft zu beachten und multifunktionale Lösungen anzustreben. Beispielhaft dafür sind sog. Produktionsintegrierte Maßnahmen.

6.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Plangebiet von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG oder bestehende Ausgleich- oder Ökokontoflächen.

Im größeren Umfeld des Planungsgebiets ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

6.10.1 Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Im Rahmen des Vorhabens wurde für das Gebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch den Biologen Dr. Manhart, 83410 Laufen, mit Stand 25.05.2025 erstellt.

Das untersuchte Artspektrum des Gutachtens wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein bestimmt und ist auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Auf die Beschreibung von örtlichen Artvorkommen wird auf das Gutachten bzw. auf Kap. 6.6.2 diese Umweltberichts verwiesen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen entsprechend der saP festzusetzen bzw. über einen parallelen städtebaulichen Vertrag zu sichern:

V-01: Beleuchtungsanlagen

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:

- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.

- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
- Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

In Bezug auf Insekten sind Beleuchtungsanlagen auf das notwendige zu reduzieren. Auf eine nächtliche dauerhafte Beleuchtung wird verzichtet. Bei der Beleuchtung von Wegen und Parkplätzen sind LED-Leuchten mit maximal 1.800K (warmweißes Licht) bei maximal 10 Lux zu verwenden, bei denen i.d.R. kein UV-Licht emittiert wird. Die Leuchtelemente sind dabei nach unten gerichtet und so abgeschirmt, so dass kein Licht oberhalb der Horizontalen abgestrahlt wird. Bei der Verwendung rückseitiger Blenden in Richtung der Verkehrswege kann das emittierte Restlicht auf ein Lux gemindert werden und entspricht der Helligkeit einer Vollmondnacht.

Entsprechend des Gutachtens wird für das Plangebiet folgendes Fazit gezogen:

„*Für die Gruppe der Fledermäuse sind von dem Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Leitstrukturen und Teiljagdgebiete bleiben weiterhin erhalten. Für lichtempfindliche Arten der Gattung Myotis wie beispielsweise Brandtfledermaus, oder Bartfledermaus aber auch der Mopsfledermaus ist eine Wirkempfindlichkeit gegenüber störenden Lichteinflüssen gegeben. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 3 Nr.2 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG ist vorsorglich die Maßnahme V-01 umzusetzen.*

In Bezug auf die Vögel erfolgt durch den Eingriff kein Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen. Feldvogelarten wie Kiebitz und Feldlerche wurden nicht nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 3 Nr.1 – 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen. Eine Betroffenheit von Nahrungsgästen kann ausgeschlossen werden, da im räumlichen Zusammenhang weiterhin ausreichende Nahrungshabitate zur Verfügung stehen.

In Bezug auf die Reptilien ist der Geltungsbereich aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen ungeeignet.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.“

Entsprechend der gutachterlichen Untersuchung werden bei fachgemäßer Ausführung und Erhaltung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Gutachten wie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) eine fachliche Momentaufnahme der zum Zeitpunkt der Erhebung vorliegenden Bestands- und Nutzungssituation darstellen. Ihre Aussagekraft ist daher zeitlich begrenzt. Änderungen der Biotopausstattung, der Flächennutzung, der Vorhabenausgestaltung, neue artenschutzrechtlich relevante Erkenntnisse oder eine längere zeitliche Verzögerung zwischen Gutachtenerstellung und Planrealisierung können eine Aktualisierung oder Neubewertung erforderlich machen.

6.11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Traunstein
- Klimaplan Traunstein, Klimaschutzkonzept, IKK Stadt Traunstein, Stand Oktober 2021
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim (BayStMUG 2001)
- Artenschutzkartierung Bayern (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 2013)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Schulstandort Wolkersdorf Flur-Nr. 78, Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen, Stand: Mai 2025
- Ersteinschätzung zum Baugrund, Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Schreiben vom 18.03.2025
- Geophysikalische Untersuchungen hinsichtlich Kampfmittel – Untersuchungen von Bauflächen, Ingenieurbüros GEOLOG Ch. Fuß/W. Hepp GbR, Stand 18.03.2025
- Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, Notiz Nr. M 190649/01 Müller BBM, Planegg, 23.9.2026
- BP Wolkersdorf – Gutachten Starkregen, Zusammenstellung Ergebnisse Bestandssituation, cfLab, Prien, 30.07.2026

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) verwendet.

6.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Erhebliche und dauerhafte nachteilige Auswirkungen ergeben sich durch die geplante Flächenausweisung nicht.

Die Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Kommunen stehen in der Pflicht zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Monitoring hat keine allgemeine Überwachung von Umweltauswirkungen zum Inhalt, die Überwachung erstreckt sich v. a. auf die Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen.

Im vorliegenden Fall sind nach derzeitiger Einschätzung für das Schutzgut Wasser, Boden in Verbindung mit dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter aufgrund möglicher Bodendenkmäler im Plangebiet besondere Vorkehrungen zu treffen.

Naheliegend sind folgende Maßnahmen:

- Einsatz einer archäologisch oder grabungstechnisch qualifizierten Fachkraft bei Bodeneingriffen.
- Überprüfung der Entwicklung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen,
- Überprüfung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Vogelschutzglas, Maßgaben zur Außenbeleuchtung etc.)
- Überprüfung der Entwicklung der Ein- bzw. Durchgrünung,

– Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund der absehbar stark ansteigenden Schülerzahlen benötigt die Stadt Traunstein einen neuen Schulstandort einschließlich Räumen für Ganztagesbetreuung.

An diesem Standort ist auch die Ansiedlung der Ortsfeuerwehr vorgesehen.

Da die bestehenden Grundschulstandorte in der Innenstadt und am 2. Standort Haslach ausgeschöpft sind und keine Erweiterungsmöglichkeiten bieten, soll der neue Grundschulstandort im Traunsteiner Westen errichtet werden, wo seitens der Stadt die größten wohnbaulichen Entwicklungspotenziale in den kommenden Jahren gesehen werden.

Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu ändern.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Stadt Traunstein und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Grundsätzliche artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	mittel	gering	gering	**gering**
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	**gering**
Fläche	hoch	mittel	mittel	**mittel**
Boden	hoch	hoch	gering	**hoch**
Wasser	gering	hoch	hoch	**hoch**
Klima/Luft	gering	mittel	gering	**gering**
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	**mittel**
Kultur-/Sachgüter	mittel	gering	gering	**gering**

Tab. 16 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf die Schutzgüter Fläche, Boden sowie Landschaftsbild auch Konfliktpotential enthalten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung steht die Alternativenprüfung zu Entwicklungsflächen im Vordergrund. Die Stadt hat im Vorfeld der Flächennutzungsplanänderung Standortalternativen geprüft und die vorliegende Planvariante als bestmöglich bewertet.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung können zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigung von Schutzgütern Maßnahmen festgesetzt werden, welche die nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft reduzieren.

Die vorliegende Planung sieht neben der redaktionellen Aktualisierung einer bereits in Nutzung befindlichen Mischgebietsfläche die Kennzeichnung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Schule, Feuerwehr“, inklusive einer umlaufenden Ortsrandeingrünung vor.

Die Entwicklung der Flächen erfolgt in Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit, vorhandener Erschließungen und der lediglich durchschnittlichen Wertigkeit der Schutzgüter im Bestand.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der auf Ebene der konkreten Bauleitplanung möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann die Flächennutzungsplanänderung als umweltverträglich eingestuft werden.

Traunstein, den

.....

Dr. Christian Hümmer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

  Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, Laufen, 25.05.2025

- **Kampfmitteluntersuchung**

  GEOLOG, Starnberg, 18.03.2025

- **Schalltechnische Stellungnahme**

  Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, Notiz Nr. M190649/01 Müller BBM, Planegg, 23.09.2026

- **Starkregen**

  Zusammenstellung Ergebnisse Bestandssituation, cfLab, Prien, 30.07.2026

https://begsgmbh.sharepoint.com/sites/P24/Freigegebene Dokumente/24118_FNP-Änderung Wolkersdorf, TS/03 Aenderung FNP/02 Entwurf/02 Begruendung-Umweltbericht/Begr FNP_Wolkersdorf erg.docx