

Begründung

zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Reichenhall

im Bereich der Grundstücke FL.NR. 204 (Teilfläche), 219 (Teilfläche), 219/3, 220,
158/2 (Teilfläche), 158/12 und 204/1 jeweils Gemarkung St. Zeno

HINWEIS:

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Bestandteile:
Nr. 1 Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplanes
Nr. 2 Begründung einschließlich Umweltbericht

Entwurfsverfasser:

Änderungsplan

Architekturbüro
Andreas Paulweber
Frühlingstrasse 64/1
83435 Bad Reichenhall
Tel.: 08651 / 60 29 24
Fax: 08651 / 60 29 25

A. Paulweber

Umweltbericht

Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Andreas Burkhardt
Traufkirchenweg 6A
83457 Bayerisch Gmain
Tel.: 08651 / 67 546

A. Burkhardt

Datum	Verfahrensstand und Änderungen	Bearb./ Gez.
12.07.2010		
27.02.2012		
26.11.2012		31
09.01.2013	Ausfertigung	31

1. Vorbemerkungen:

Die Stadt Bad Reichenhall besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern gefertigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.12.1987 (Feststellungsbeschluss), der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 13.10.1988 (AZ 422-4621-BGL 3-2) genehmigt wurde.

2. Anlass der Planänderung:

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes auf den Flurstücken Nr. 204 (Teilfläche), 219 (Teilfläche), 219/3, 220, 158/2 (Teilfläche), 158/12 und 204/1 jeweils Gemarkung St. Zeno geschaffen werden. Die Stadt Bad Reichenhall verfügt aufgrund ihrer topographischen und landschaftlich schützenswerten Lage über nur sehr wenige mögliche Gewerbebestandorte. Die Lage der Grundstücke Fl.Nr. 204, 219, 219/3 und 220 Gemarkung St. Zeno am nordöstlichen Eingang von Bad Reichenhall ist für eine Gewerbeansiedlung prädestiniert. Mit der kleinmaßstäblichen Neubebauung von drei neuen Gewerbeflächen können dem Kleingewerbe und den Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten geboten werden. So können zusätzliche Gewerbebetriebe nach Bad Reichenhall gebracht, bzw. bereits ortsansässige Betriebe mit Veränderungswünschen in Bad Reichenhall erhalten werden. Neben der Schaffung von Gewerbeflächen ist ein weiteres Ziel, für den bestehenden Wertstoffhof Häusl und den Bauhof der Fa. Reichenhaller Tiefbau eine geordnete Bebauung festzuschreiben und die Möglichkeit einer geregelten Erweiterung der Betriebsanlagen zu eröffnen.

3. Vorgenommene Planänderung:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der für die Änderung vorgesehene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet, eine bisherige Splittersiedlung im Außenbereich, liegt südlich der Salzburger Straße (B20) am nordöstlichen Ortseingang von Bad Reichenhall. An den Änderungsbereich grenzen in Richtung Nordwesten die Salzburger Straße, in Richtung Südwesten, Süden und Südosten landwirtschaftliche Flächen und in Richtung Nordosten mit zwei Wohngebäuden und einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaute Grundstücke an.

Die Grundeigentümer planen, auf den betroffenen Grundstücken die bestehenden Gewerbebetriebe zu erhalten, weitere kleine Gewerbeeinheiten zu errichten und die erforderlichen Ausgleichsflächen im Planbereich selbst zu schaffen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbebetriebe zu schaffen, wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Im Flächennutzungsplan wird hierzu im parallelen Änderungsverfahren die zu bebauende Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Einfügung in die städtebauliche Ordnung:

Die Gewerbegebietsausweisung begegnet aus der Sicht der Landes- und Regionalplanung keinen Bedenken. Aufgrund der Lage am Ortseingang in unmittelbarer Nähe zur

Bundesstraße, der Distanz zu Wohngebieten und der bisher schon mit Wohn- und Gewerbenutzung bebauten Flächen sind die Grundstücke für die Ansiedelung weiterer kleinerer Gewerbeeinheiten bestens geeignet. Probleme wegen der Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht ersichtlich. Die Baulandausweisung bewegt sich überwiegend im bereits bebauten Gebiet. Die geplanten neuen Gewerbebauten auf Fl.Nr. 204 und 219/3 werden als Ersatz für die bestehenden Gebäude errichtet. Sie bleiben hinter der bisherigen südöstlichen Baubestandslinie zurück, so dass in diesem Bereich keine weitere Zersiedelung des unbebauten Außenbereiches erfolgt.

5. Erschließung:

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Salzburger Straße, eine Ortsstraße, die von der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße B 20 abzweigt, und die anschließende öffentliche Stichstraße, die mit 6 m über eine ausreichende Breite für die künftige Bebauung verfügt. Die Voraussetzungen für die Erschließung über das öffentliche Straßennetz sind somit gegeben.

Die Wasser- und Stromversorgung des künftigen Gewerbegebietes ist durch Anschluss an die zentralen Versorgungsnetze der Stadtwerke Bad Reichenhall gewährleistet. Auch die Entsorgung des Abwassers über die städtische Kanalisation ist gesichert. Die Entwässerung der Dachflächen und befestigten Flächen wird durch Versickerung am jeweiligen Grundstück erfolgen. Das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Bereich der neu zu errichtenden Stichstraße wird in Versickerungsmulden im angrenzenden Grünbereich versickert.

6. Eingriffsregelung, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Im Vergleich zur derzeitigen Nutzung bedeutet die künftige Bebauung einen vertretbaren Eingriff in Natur und Landschaft, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen wird. Hierzu wird im Detail auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen, der einen Bestandteil dieser Begründung darstellt.

7. Immissionsschutz.

Für die Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und nach der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ vom 26.08.1998, Anhang A 1.3 „Maßgeblicher Immissionsort“.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der

Nachbarschaft und der geplanten Nutzung vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt.

Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit dem Titel „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Salzburger Straße“ in Bad Reichenhall“ der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung „LA09-069-G11.doc“ vom 10.05.2010 mit Ergänzung vom 01.03.2012 (Bezeichnung „LA09-069-G12.doc“) entnommen werden.

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt. Auf diese Weise wird sicher gestellt, dass mit der Bauleitplanung keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden sind. Eine Gesundheitsgefährdung der in der Nachbarschaft wohnenden Personen kann folglich ausgeschlossen werden.

8. Kosten:

Sämtliche Kosten die durch die Umwidmung des Geländebereiches entstehen, werden von den Antragstellern getragen. Der Stadt Bad Reichenhall entstehen somit im Ergebnis keine den Haushalt belastenden Kosten.

9 Ergebnis der Abwägung nach §§1 und 2 BauGB **Einarbeitung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung in die Planung:**

Der vom Stadtrat in der Sitzung am 13.03.2012 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.02.2012, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die dazugehörige Begründung lagen vom 03.05.2012 bis einschließlich 04.06.2012 öffentlich aus. Gleichzeitig wurde der Entwurf den Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme zugeleitet.

Seitens der Bürger wurden keinerlei Anregungen vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange gaben folgende Stellungnahmen ab:

Die **Stadtwerke Bad Reichenhall** machten geltend, dass vor Baubeginn die Umlegung der Wasserversorgungsleitung vorzunehmen sei.

Lösung: Diese Verlegung ist vertraglich mit den Grundstückseigentümern bereits vereinbart.

Die **Regierung von Oberbayern** als höhere Landesplanungsbehörde bestätigte, dass auch die geänderten Entwürfe den Erfordernissen der Raumplanung nicht entgegenstünden, sofern auch hier den Belangen von Natur und Landschaft sowie des Lärmschutzes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung getragen werde.

Lösung: Die erneute Abstimmung mit diesen Fachbehörden ist erfolgt.

Der **Regionale Planungsverband Südostoberbayern** verwies auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Planungsbehörde und sah keine Notwendigkeit zu einer zusätzlichen Stellungnahme seinerseits.

Nach der erstmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange waren der Bauleitplanentwurf und die Begründung auf der Grundlage der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung der Fa. Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 10.05.2010 mit Ergänzung vom 01.03.2012 überarbeitet worden. Nunmehr wurden seitens der **Unteren Immissionsschutzbehörde** beim Landratsamt Berchtesgadener Land keine grundsätzlichen Bedenken mehr gegen die Flächennutzungsplanänderung und den geplanten Bebauungsplan erhoben. Lediglich eine redaktionelle Änderung bei der Festsetzung Ziff. 5.2.1 des Bebauungsplanes sei noch erforderlich. So sei die Südwestfassade im Baufeld 11 zum Lärmpegelbereich V und nicht wie festgesetzt zum Bereich IV zuzuordnen.

Lösung: Diese redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes wurde vorgenommen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** beim Landratsamt Berchtesgadener Land regte an, die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes noch zu konkretisieren.

Lösung: Die Festsetzung Nr. 3.1.5 des Bebauungsplanes wurde entsprechend konkretisiert und ergänzt. Da es sich nur um redaktionelle Änderungen handelt, war eine erneute Auslegung des Bauleitplanes nicht erforderlich. Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist die Ausgleichsfläche noch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast im Grundbuch sowie durch Zahlung einer Sicherheitsleistung über 4.000,- € zu sichern. Die notarielle Beurkundung der Dienstbarkeit und Reallast ist im Notariat Armin Büschel am 22.11.2012 erfolgt. Die Eintragungsverfügung ist bis 31.12.2012 vorzulegen. Die Verpflichtung zur Sicherheitsleistung wurde von den Grundstückseigentümern im städtebaulichen Vertrag vom 18.10./21.11.2012 übernommen.

Auf dem unbedingten Erhalt der Linde mit einem Stammdurchmesser von mehr als 2 m und des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes auf der sonst gehölzarmen Niederterrasse bestand der **Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN)**. Zum dauerhaften Schutz dieses Bewuchses und der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen werde beantragt, dafür eine dingliche Sicherung im Grundbuch vorzunehmen. Außerdem sei sicher zu stellen, dass die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen zeitnah durchgeführt und entsprechend überwacht werden.

Lösung: Die vorgenannten Grünflächen und Bepflanzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Auch ist festgelegt, dass Pflanzungen bei Abgang zu ersetzen sind. Diese Festsetzungen werden als ausreichender Schutz angesehen. Die Linde ist außerdem auch durch die Baumschutzverordnung der Stadt geschützt. Eine weitere Sicherung durch grundbuchrechtliche Eintragung wird deshalb nicht für notwendig erachtet. Die Vornahme der Ausgleichsmaßnahmen wird sowohl durch die Stadt Bad Reichenhall als auch durch die Untere Naturschutzbehörde überwacht. Durch die geforderte Sicherheitsleistung kann davon ausgegangen werden, dass die Streuobstwiese zeitnah und ordnungsgemäß angelegt wird.

Das **Gesundheitsamt beim Landratsamt Berchtesgadener Land** wies auf die Lage des geplanten Gewerbegebietes im Bereich des Heilquellenschutzgebietes hin.

Lösung: Ein entsprechender Hinweis war zur Klarstellung bereits vor der öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zudem können die Verbote im Heilquellenschutzgebiet bei normalen Bauwerken mit eingeschossigem Keller eingehalten

werden. Lediglich tiefer gehende Baumaßnahmen wie z.B. bei der Nutzung von Erdwärme, sind nicht oder nur mit Ausnahmegenehmigung möglich. Ein weiterer Handlungsbedarf bestand diesbezüglich nicht.

Nachdem den Empfehlungen des **Wasserwirtschaftsamtes Traunstein** bei der erstmaligen Beteiligung durch entsprechende Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsmulden Rechnung getragen worden war, erklärte sich die Fachbehörde mit den Festlegungen nunmehr einverstanden. Sie wies lediglich nochmals auf die Lage des Plangebietes in der Zone d der Schutzgebietsverordnung für die Solequellen und die damit verbundene notwendige wasserrechtliche Genehmigung für die Niederschlagswasserentsorgung hin.

Lösung: Der Bauherr wurde darüber informiert, dass das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** begrüßte erneut die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen. Das Areal eigne sich aufgrund seiner örtlichen Lage und seines bestehenden Gebietscharakters in hohem Maße für die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbestandortes und dessen Erweiterung.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein** wiederholte zur Aufstellung des Bebauungsplanes seine grundsätzlichen Bedenken. Die geplante Ausgleichsfläche werde von der Fachbehörde abgelehnt, da durch die Anlegung einer Streuobstwiese für den Landwirt/Pächter der Fläche Bewirtschaftungerschwernisse entstünden. Der reibungslose Pflegeablauf werde durch die Bäume unterbrochen. Maschinen und Geräte müssten immer wieder neu angesetzt werden. Schlagkräftige Maschinen und Geräte mit großer Arbeitsbreite könnten in diesem Bereich nicht zum Einsatz kommen. Das betroffene Flurstück sei verpachtet. Der Bewirtschafter habe ein uneingeschränktes Nutzungsrecht und sei mit dem Mehrfachantrag Verpflichtungen eingegangen. Eine Flächenreduzierung sei sanktionsrelevant. Es sollte deshalb versucht werden, den zusätzlichen Flächenbedarf zu minimieren und die Ausgleichsmaßnahmen so zu wählen, dass kein zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächenverbrauch erforderlich werde. Gedacht werden könnte z.B. an Um-/Ausbaumaßnahmen an Gewässern, Auflichtungen im Wald, Pflanzung von Straßenbegleitgehölzen, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der bisher genutzten Fläche. Aus pflanzenbaulicher Sicht werde eine Obstbaumpflanzung ohne Nährstoffversorgung nicht für zielführend erachtet.

Auch wenn der Pächter sich hier mit der Maßnahme einverstanden erklärt habe, handle es sich um die grundsätzliche Problematik des zunehmenden Flächenverbrauchs von landwirtschaftlich genutzten Flächen für außerlandwirtschaftliche Nutzungen in unserer Region. Besonders in engen Tallagen würden gut bewirtschaftbare Flächen für die landwirtschaftlichen Betriebe knapp.

Lösung: Diesen Argumenten ist entgegenzuhalten, dass sich der Pächter der betroffenen Grundstücke Fl.Nr. 204 und 219 Gemarkung St. Zeno mit der Anlegung der Streuobstwiese und der damit verbundenen Reduzierung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen einverstanden erklärt hat. Geeignete und ausreichend große Ausgleichsflächen sind in Bad Reichenhall aufgrund der topografischen Lage der Stadt und der erfolgten Ausweisung großer Teile des Stadtgebietes als geschützte Flächen in zahlreichen Landschaftsschutzgebieten generell nur schwer zu finden. Alternative Flächen können im vorliegenden Falle insbesondere auch seitens der Stadtverwaltung nicht angeboten werden. Die seitens der Fachbehörde vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen, z.B. an Gewässern, erforderten i.d.R. eine sehr

zeitaufwändige Suche und in jedem Falle das Einverständnis des Grundstückseigentümers. Der Ausgleich würde dann auch nicht im unmittelbaren Bereich des Eingriffs stattfinden. Insgesamt wurde im vorliegenden Falle sehr restriktiv mit der Ausweisung von Bauflächen umgegangen. So werden die neuen Gewerbebauten auf Fl.Nr. 204 und 219/3 als Ersatz für die bestehenden Gebäude geplant. Die vorgesehene Grundfläche der drei neuen Baukörper überschreitet nur geringfügig den jetzigen Bestand, so dass sich die Neubauten im Rahmen der bereits überbauten Flächen bewegen. Die neuen Gebäude bleiben hinter der bisherigen südöstlichen Baubestandslinie zurück, so dass nur die benötigte Ausgleichsfläche auf der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche zu liegen kommt. Hinsichtlich der kritisierten Anlegung der Streuobstwiese als ungedüngtes Grünland gab die Untere Naturschutzbehörde die Auskunft, dass es zum einen durchaus alt hergebrachte Obstbaumarten gebe, die für karge Bodenverhältnisse geeignet seien. Auf die Pflanzung von Hochzucht- oder Leistungssorten müsse hier verzichtet werden. Zum anderen reiche der durch Düngung der bisherigen Ackerflächen vorhandene Nährstoffvorrat auch bei Abtragung der obersten Bodenschicht durchaus für die Aufzucht der Obstbäume noch aus.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gab der Stadtrat Bad Reichenhall in seiner Sitzung am 11.12.2012 in diesem Falle der Schaffung von Gewerbeflächen in Bad Reichenhall und dem Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Eingriffs in Natur und Landschaft den Vorzug vor den Belangen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein.

Das **Straßenbauamt Traunstein** verwies auf seine Stellungnahme vom 12.08.2012, in der der Antrag vom 04.08.2010 abgelehnt worden sei, mit der Begründung, dass eine verkehrssichere Erschließung des Gewerbegebietes über die Salzburger Straße auf die Bundesstraße (B21) derzeit nicht möglich sei. Die Verkehrssicherheit der B 21 werde aufgrund des zusätzlichen Verkehrs, bedingt durch den neuen Bebauungsplan, negativ beeinflusst. Eine Entlastung der B 21 sei nicht absehbar. Das bedeute, dass die überdurchschnittlich hoch belastete Bundesstraße in diesem Abschnitt keine weiteren Zufahrten oder Ansiedlungen von verkehrserzeugenden Planvorhaben mehr vertrage.

Bereits im Vorfeld war die verkehrsmäßige Erschließung dieses geplanten Baugebietes ausgiebig diskutiert worden. Nach der ersten ablehnenden Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 12.08.2010 relativierte es anlässlich der Suche der Stadt nach alternativen Erschließungsmöglichkeiten seine Auffassung. Im Aktenvermerk vom 15.07.2011 wurde seitens des Straßenbauamtes ausgeführt, dass der durch den neuen Bebauungsplan erzeugte zusätzliche Verkehr zwar keine positiven Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der B 21 haben werde, er werde jedoch voraussichtlich auch keine signifikante Verschlechterung der bereits heute schon bestehenden Unfallsituation im Bereich der vorhandenen Anbindung der Salzburger Straße mit sich bringen.

Auch in einem persönlichen Gespräch zwischen Herrn Oberbürgermeister Dr. Lackner und dem Leiter des Straßenbauamtes, Herrn König, am 20.10.2011 war seitens des Straßenbauamtes zum Ausdruck gebracht worden, dass die derzeitige schlechte Verkehrssituation durch die Aufplanung des Gewerbegebietes nicht weiter nennenswert verschlechtert werde. Seitens der Fachbehörde könne zwar nicht zur Durchführung einer Bauleitplanung geraten werden. Wenn sich die Stadt aber im Rahmen ihrer Planungshoheit für die Aufstellung des Bebauungsplanes entscheide, werde dies seitens des Straßenbauamtes aufgrund der damit verbundenen geringfügigen Änderung der vorhandenen Verkehrssituation hingenommen. Diese Haltung hatte der Stadt Bad Reichenhall die Möglichkeit der sachgerechten Abwägung dieser Belange eröffnet, so dass sich der Stadtrat am 13.03.2012 für die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens ausgesprochen hatte. Die neuerliche Stellungnahme des Straßenbauamtes stand in Widerspruch zu den beiden vorangegangenen Äußerungen der Fachbehörde.

Lösung: Die Stellungnahmen des Straßenbauamtes wurden wie folgt bewertet:

Nach der Rechtsprechung kommt dem Belang der Verkehrssicherheit bei der Bauleitplanung ein sehr hoher Stellenwert zu. Die gemeindliche Annahme der geringen Verkehrsstromzunahme wurde in den gerichtlich entschiedenen Vergleichsfällen ohne fachliche Nachweise seitens der Verwaltungsgerichte nicht akzeptiert, da es kaum Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Verkehrsquantität und -qualität gibt. Stattdessen wurde in den vorliegenden Urteilen den Stellungnahmen der Fachbehörden bei der Abwägung großes Gewicht beigemessen. Das Ordnungsamt der Stadt wertete im vorliegenden Falle die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ebenfalls weiterhin als problematisch. Insbesondere wurde eine vernünftige Beschilderung der Wegeführung für die aus Piding kommenden Autofahrer nicht für möglich erachtet.

Andererseits spricht die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Bundesstraße, ohne zu befürchtende Beeinträchtigungen von benachbarten Grundstücken, für die Geeignetheit als Gewerbestandort. Die Wahrscheinlichkeit ist groß, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Inbetriebnahme der Flächen voraussichtlich keine signifikante Verschlechterung der bereits heute schon bestehenden Unfallsituation im Bereich der vorhandenen Anbindung der Salzburger Straße mit sich bringen. Bereits durch die bisherige Bebauung (Wohnen und Gewerbe) auf den Grundstücken Fl.Nr. 204, 219/3, 219 und 220 Gemarkung St. Zeno ist eine Belastung durch zu- und abfahrenden Anliegerverkehr gegeben, der sich aufgrund der geringen Erhöhung der bebauten Flächen nicht erheblich vermehren dürfte. Das Betriebsgelände der Firmen Wertstoffhof Häusl und Reichenhaller Tiefbau wird hauptsächlich im jetzigen Flächenausmaß festgeschrieben. Lediglich zwei weitere Betriebsgebäude, eine Überdachung und untergeordnete Erweiterungen der bestehenden Gebäude werden zusätzlich auf dem Betriebshof zugelassen. Mit diesen baulichen Erweiterungen wird bereits bestehende Lagerfläche überdeckt und nach Angabe des Betriebsinhabers keine erhebliche Verkehrsmehrung hervorgerufen. Von den drei neuen Parzellen war bereits eine gewerblich genutzt (Antiquitätenhandel), so dass gegenüber dem bisherigen Bestand lediglich mit zwei zusätzlichen Betrieben zu rechnen ist. Angesichts des im Bereich der jetzigen Einmündung in die B 21 erfolgenden Verkehrs, auch ausgehend vom Parkplatz des Landratsamtes, dürfte der zusätzlich mit der Bauleitplanung zu erwartende Ziel- und Quellverkehr damit nur gering ins Gewicht fallen. Dies wird auch durch ein privates Verkehrsgutachten von Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, Professor an der TU München und beratender Ingenieur für Verkehrsplanung, bestätigt. Zudem handelt es sich nicht um einen neuen, sondern um einen bestehenden Anschluss an die B 21, der im Zuge der letzten Umplanung der Umfahrung Bad Reichenhall auch im Hinblick auf die schon bestehenden Gewerbebetriebe in diesem Bereich angelegt worden war. Die vorhandene Einfahrt in die Bundesstraße und die ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Erschließung des insgesamt sehr kleinen Gewerbegebietes. Wegen des Fehlens einer zweiten Straßenanbindung des Baugebietes gibt es keine Möglichkeit des Durchgangsverkehrs. Das Verkehrsaufkommen des Baugebietes beschränkt sich demnach auf den Ziel- und Quellverkehr. Aus diesen Anhaltspunkten ergibt sich, dass die dem Baugebiet zuzurechnende Verkehrssteigerung, wenn überhaupt, sehr gering sein wird. Alternative Erschließungstrassen (z.B. Anbindung über den Parkplatz des Landratsamtes, Anbindung über die Teisendorfer Straße) wurden geprüft, können aber aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Die gewählte Erschließungsvariante ist bei Ausweisung des Gewerbegebietes demnach zwingend.

Gestützt auf diese Argumente sprach sich der Stadtrat Bad Reichenhall in seiner Sitzung am 11.12.2012 nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zugunsten der Schaffung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet Bad Reichenhall aus und ließ die Argumente des Straßenbauamtes gegenüber der baulichen Entwicklung der Stadt in den Hintergrund treten.

Unabhängig davon reicht die Breite der Salzburger Straße nach der Einfahrt von der B 21 für eine verkehrssichere Erschließung des Gewerbegebietes nicht aus. Eine Breite von 3,50 m auf einem Teilstück mit ca. 90 m Länge ist für Lkw/Pkw-Begegnungsverkehr zu schmal.

Lösung: Abhilfe kann dadurch geschaffen werden, indem die Straße in diesem Bereich in Richtung Südosten auf 6 m verbreitert wird. Die Grundstückseigentümer verpflichteten sich im städtebaulichen Vertrag vom 18.10./21.11.2012, die Verbreiterung dieses Straßenstücks auf eigene Kosten herzustellen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 aufgrund der §§ 2, und 10 des Baugesetzbuches und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan „Salzburgerstraße“ für die Grundstücke Fl.Nr. 204 (Teilfläche), 219 (Teilfläche), 219/3, 220, 158/2 (Teilfläche), 158/12 und 204/1 jeweils Gemarkung St. Zeno in Bad Reichenhall in der Fassung vom 15.10.2012 mit Begründung als Satzung beschlossen und stellte die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.02.2012 mit der dazugehörigen Begründung fest.

Bad Reichenhall, den 09.01.2013

.....
(Dr. Lackner, Oberbürgermeister)

