

Erläuterungsbericht

zur 4. Flächennutzungsplanänderung für die Grundstücke Fl.Nr. 640, 640/1 und 673 Gemarkung Marzoll

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden insgesamt 15 ha Gewerbegebiet dargestellt. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit eingeräumt bei weiterem Bedarf, der sich damals noch nicht abzeichnete, ein zusätzliches Gewerbegebiet auszuweisen. Städtebauliche Erfahrungswerte für die Dimensionierung von Gewerbegebieten lassen sich im Bereich der Stadt Bad Reichenhall nur bedingt anwenden, da hier der Schwerpunkt eindeutig auf der Rolle als Kurstadt und Fremdenverkehrsort liegt. Gewerbegebiete sollten daher nur entsprechend dem tatsächlich anfallenden Bedarf im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Für das Grundstück Fl.Nr. 640/1 Gemarkung Marzoll liegen der Stadt Bad Reichenhall mehrere Anträge zur gewerblichen Nutzung vor. Es handelt sich dabei ausnahmslos um bestehende einheimische Gewerbebetriebe, die an ihrem bisherigen Standort mangels Erweiterungsmöglichkeiten keine Zukunftsperspektiven haben.

Es liegt im Interesse der Stadt Bad Reichenhall diesen ortsansässigen Betrieben Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen zu bieten und so deren weitere Existenz in Bad Reichenhall zu sichern. Auch die Erhaltung der mit den Betrieben verknüpften qualifizierten Arbeitsplätze ist der Stadt Bad Reichenhall ein großes Anliegen. Ein weiteres Abwandern von Gewerbebetrieben muß aus strukturellen Gründen verhindert werden.

Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Bad Reichenhall entschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Durch die 4. Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes sollen die Voraussetzungen für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben auf dem 7.000 m² großen Grundstück Fl.Nr 640/1 Gemarkung Marzoll geschaffen werden. Das 4.161 m² große Grundstück Fl.Nr. 640 Gemarkung Marzoll wird ohnehin bereits gewerblich durch einen Steinmetzbetrieb genutzt. Insofern handelt es sich lediglich um die Übernahme des tatsächlichen Bestandes.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke Fl.Nr. 640, 640/1 und 673 Gemarkung Marzoll zwischen der Bundesstraße B 21 im Westen und der Reichenhaller Straße im Osten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich und nordöstlich der beabsichtigten Gewerbefläche liegt durch eine Grünzäsur mit Bachlauf klar abgegrenzt ein allgemeines Wohngebiet.

Das Grundstück Fl.Nr. 640/1 Gemarkung Marzoll grenzt im Norden unmittelbar an das bereits gewerblich genutzte Grundstück Fl.Nr. 640 Gemarkung Marzoll an. Diese bebaute Fläche wird durch die Schließung der vorgelagerten Freifläche ergänzt. Aufgrund der Begrenzung der Flächen an 3 Seiten durch die Bundesstraße B 21 und die Reichenhaller Straße ist auch eine Begrenzung zum umliegenden Außenbereich gewährleistet.

Das künftige Gewerbegebiet wird durch die Reichenhaller Straße, eine Ortsstraße, die von der unmittelbar vorbeiführenden Bundesstraße B 21 abzweigt, erschlossen.

Als Abgrenzung des künftigen Gewerbegebietes zur Bundesstraße ist eine dichte Eingrünung des Geländes entlang der B 21 vorgesehen. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünstreifen zwischen der Bundesstraße und dem Wohngebiet im Norden des künftigen Baugebietes wurde deshalb im Flächennutzungsänderungsplan auch im Bereich der geplanten Gewerbeflächen fortgeführt. Die Festlegung der konkreten Breite des Pflanzstreifens und der anbaufreien Zone entlang der B 21 bleibt dem nachfolgenden Bebauungsplan vorbehalten.

Im Einwirkungsbereich des künftigen Gewerbegebietes befinden sich nördlich und nordöstlich Wohngebietsflächen sowie drei Einzelanwesen außerhalb dieser Flächen. Um schädliche Auswirkungen durch die geplante gewerbliche Nutzung auf dieses überwiegend dem Wohnen dienende Gebiet zu vermeiden, ist die Einschränkung des Gewerbegebietes hinsichtlich seines Emissionsverhaltens erforderlich, so daß nur die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in Betracht kommt. Durch die Gliederung des Baugebietes und Festsetzung von Emissionsgrenzwerten in Form von immissionswirksamen Schalleistungspegeln im später aufzustellenden Bebauungsplan kann sichergestellt werden, daß die möglichen, mit gewerblicher Nutzung verbundenen Störungen auf ein für die benachbarte Wohnbebauung verträgliches und zumutbares Maß reduziert werden. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch den bereits etablierten Steinmetzbetrieb waren bisher nicht zu verzeichnen.

Die beiden Grundstücke Fl.Nr. 640 und 640/1 Gemarkung Marzoll liegen entgegen den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan im Landschaftsschutzgebiet „Saalachauen nördlich von Bad Reichenhall“. Die Grenze dieses Landschaftsschutzgebietes verläuft gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung von 1971 entlang der alten B 21, der jetzigen Ortsstraße Reichenhaller Straße, und schließt damit die Flurstücke Nr. 640 und 640/1 Gemarkung Marzoll mit ein. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde wohl davon ausgegangen, daß im Zuge des erfolgten Ausbaus und der Verlegung der Bundesstraße B 21 zwischen dem Ortsteil Schwarzbach und dem sogenannten Gablerknoten auch die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes dem neuen Verlauf der B 21 angepaßt wurden. Tatsächlich erfolgte jedoch keine Änderung der Verordnung und damit des Schutzgebietsumgriffes.

Durch den Ausbau der B 21 in den 80er Jahren kamen die ehemaligen Auwaldgrundstücke östlich der B 21 (neu) zu liegen. Gerodet und aufgefüllt blieben sie seither mit Ausnahme des nördlichen Teilbereiches, in dem sich vor Jahren ein Steinmetzbetrieb etablierte, der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im aktuellen naturschutzrechtlichen Sinne fanden zum damaligen Zeitpunkt nicht statt, bzw. beschränkten sich nach der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde auf die Bepflanzung und Modellierung straßennaher Flächen. In diesem Zusammenhang sieht die Fachbehörde auch die zur Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehene „Restfläche“, die als „zu erhaltende Grünlandbrache“ den durch den Ausbau der B 21 bedingten Flächen- und Strukturverlust kompensieren sollte. Eine entsprechende Festlegung als Ausgleichsflächen erfolgte im damaligen Planfeststellungsverfahren jedoch nicht.

Die anfänglichen Bedenken des Landratsamtes Berchtesgadener Land als Untere Naturschutzbehörde gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes konnten ausgeräumt werden, indem für die Inanspruchnahme dieser Freiflächen Ausgleichsflächen undmaßnahmen seitens der Stadt Bad Reichenhall angeboten wurden. Die Stadt Bad Reichenhall hat sich bereit erklärt, die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Fl.Nr. 270/1, 270/2, 338

(Teilfläche) und 339 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Marzoll auf Dauer als extensives, ungedüngtes Grünland zu erhalten. Die Zweckbindung der genannten Grundstücke wird durch Eintragung jeweils einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch gesichert. Die Pächter dieser Flächen haben sich vertraglich verpflichtet, diese Grundstücke als zweimahdigen Grünland unter Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen zu bewirtschaften. Zudem ist vorgesehen, wenigstens 20 % der künftigen Gewerbefläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwenden. Diese Belange werden in einer qualifizierten grünordnerischen Planung im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens festgesetzt. Aufgrund dieser Ausgleichsmaßnahmen für den mit der Ausweisung des Gewerbegebietes verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft, stellte die Untere Naturschutzbehörde die nach § 3 Abs. 1 Ziffer 1 Buchst. a) bis c) der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Saalachauen nördlich Bad Reichenhall" erforderlichen Erlaubnisse für die Errichtung gewerblicher Betriebe auf den Grundstücken Fl.Nr. 640 und 640/1 Gemarkung Marzoll in Aussicht. Da diese Grundstücke im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Südostoberbayern mittlerweile auch aus der landschaftlichen Vorbehaltsfläche Nr. 10 seitens der Regierung von Oberbayern herausgenommen wurden, steht die 4. Flächennutzungsplanänderung den Erfordernissen der Raumplanung ebenfalls nicht mehr entgegen.

Am nördlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes verläuft der Schwarzbach, ein hier nicht ausgebauter Gewässer III. Ordnung mit Wildbachcharakter. Unterhaltungsträger für diese nicht ausgebauten Gewässerstrecke ist die Stadt Bad Reichenhall. Das Abflußvermögen des Schwarzbaches reicht hier nach Darlegung des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein bis zur schadlosen Ableitung größerer Hochwässer, insbesondere HQ 100, nicht aus. Schwachpunkte sind u.a. die Brücke Reichenhaller Straße (B 21 alt) und der Rückstau durch den nordwestlich der B 21 verlaufenden Wasserbach, der im Einmündungsbereich des Schwarzbaches zu Geschiebeablagerungen führt. Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens für das künftige Gewerbegebiet müssen deshalb durch ein erfahrenes Ingenieurbüro die anstehenden Fragen der Hochwassersicherheit geklärt, und die wasserbaulichen Erfordernisse festgelegt werden.

Die Wasser- und Stromversorgung des künftigen Gewerbegebietes kann durch Anschluß an die zentralen Versorgungsnetze der Stadtwerke Bad Reichenhall gewährleistet werden. Für die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers über die städtische Kanalisation steht ein Mischsystem zur Verfügung.

Im Planungsbereich verläuft parallel zur Bundesstraße das 20 kV-Hauptversorgungskabel mit Steuerkabel der Stadtwerke Bad Reichenhall, sowie der öffentliche Kanal der Stadt Bad Reichenhall. Die Trasse mit diesen Ver- und Entsorgungsleitungen darf bei der späteren Bebauung der Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Bad Reichenhall, 31.10.2000


Heitmeier
Oberbürgermeister

