

Erläuterungsbericht

zur 7. Flächennutzungsplanänderung für die Grundstücke Fl.Nr. 673/3, 686 und 687 (jeweils Teilflächen) 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.

Die ca 9.900 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 687 Gemarkung Marzoll kann voraussichtlich seitens der Stadt Bad Reichenhall erworben werden. Der Stadt Bad Reichenhall liegen mehrere Anträge auf Überlassung von Grundstücken 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 hier 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. Aber auch die eventuelle Neuansiedelung kurortverträglicher Betriebe ist zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Bad Reichenhall und des Landkreises Berchtesgadener Land von großer Bedeutung.

Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Bad Reichenhall entschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Durch die Änderung des Bauleitplanes sollen die Voraussetzungen für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben auf dem Grundstück Fl.Nr 687 Gemarkung Marzoll (Teilfläche) geschaffen werden. Die Stadt Bad Reichenhall verfügt aufgrund ihrer topographischen und landschaftlich schützenswerten Lage über nur sehr wenige mögliche Gewerbebestandorte. Die Lage des Grundstücks Fl.Nr. 687 Gemarkung Marzoll im Norden des Stadtgebietes ist deshalb für eine Gewerbeansiedlung geradezu prädestiniert. Im Entwurf des Regionalplanes der Region 18 wurden die Bereiche entlang der Bundesautobahn von der landschaftlichen Vorbehaltsfläche ausgenommen, so daß die Gewerbegebietsausweisung aus der Sicht der Landes- und Regionalplanung keinen Bedenken begegnet. Diese Baugebietsausweisung ist ein erster Schritt im Rahmen einer künftigen größeren Gewerbeansiedelung entlang der Bundesautobahn.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die westlich der „Straße zum Buchenhof“ (Fl.Nr. 686 Gemarkung Marzoll) liegende Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 687 Gemarkung Marzoll derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Norden begrenzt die Dammböschung der Bundesautobahn A 8 das Areal, nach Süden die Bundesstraße B 21. Durch ein kleines Waldstück getrennt, schließt sich nach Osten ebenfalls ein Gewerbegebiet an. Aufgrund dieser Lage ist das Grundstück Fl.Nr. 687 Gemarkung Marzoll (Teilfläche) für die Ansiedelung eines oder mehrerer Gewerbebetriebe bestens geeignet. Auch die gute Anbindung an die Bundesstraße spricht für die geplante gewerbliche Nutzung. Als Abgrenzung des künftigen Gewerbegebietes vom anschließenden, etwas höher liegenden Gelände sind dicht eingegrünte Böschungen vorgesehen. Die Betriebsgebäude können so unauffällig in die Landschaft eingebunden werden.

Das betreffende Areal wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Am Nordrand der Fl.Nr. 687 Gemarkung Marzoll ist von der Biotopkartierung Bayern ein „ökologisch besonders wertvoller Lebensraum“ erfaßt (Biotop-Nr. 70 der TK 8243). Die Inanspruchnahme dieser Biotop-Fläche wird auf den Restflächen des Grundstücks Fl.Nr. 687 Gemarkung Marzoll, die östlich der „Straße zum Buchenhof“ liegen, ausgeglichen. Die beiden 640 m² und 360 m² großen Flächen werden mittels beschränkt-persönlicher Dienstbarkeit entsprechend gesichert und der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen. Angesichts der vorhandenen Vorbelastung durch Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur und die intensive landwirtschaftliche Nutzung stellte die Untere Naturschutzbehörde ihre Bedenken gegen die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes aus der Sicht des Naturschutzes zurück.

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

Bad Reichenhall, 21.08.2000



Heitmeier
Oberbürgermeister

