

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan „Schwarzbach Autobahn“ für die Grundstücke Fl.Nr. 673/3, 686 und 687
(jeweils Teilflächen) Gemarkung Marzoll

Eine 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. Um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das künftige Betriebsgelände erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan, in dem dieser Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

1. Lage

Die Stadt Bad Reichenhall verfügt aufgrund ihrer topographischen und landschaftlich schützenswerten Lage über nur sehr wenige mögliche Gewerbestandorte. Die Lage des Grundstücks Fl.Nr. 687 Gemarkung Marzoll im Norden des Stadtgebietes ist deshalb für eine Gewerbeansiedlung geradezu prädestiniert. 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 ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an.

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 Gewerbeansiedlung entlang der Bundesautobahn.

Aufgrund dieser Lage ist das Grundstück für die Ansiedlung eines oder mehrerer Gewerbebetriebe bestens geeignet. Auch die gute Anbindung an die Bundesstraße spricht für die geplante gewerbliche Nutzung. Das vorgesehene Gewerbegebiet wird durch die „Straße zum Buchenhof“, eine Gemeindeverbindungsstraße, die von der unmittelbar vorbeiführenden Bundesstraße B 21 abzweigt, erschlossen.

Probleme wegen der Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht zu erwarten.

2. Gelände

Gegenüber dem im Norden, Osten und Süden anschließenden Gelände liegt das künftige Gewerbeareal etwas tiefer. Aufgrund dieser Höhendifferenz und den vorgesehenen leichten, dicht eingegrünten Anböschungen zu den Baugebietsgrenzen können die Betriebsgebäude unauffällig in die Landschaft eingebunden werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO bis zu maximal 0,8 überschritten werden.

4. Erschließung

Die Lage des Planungsgebietes an der bestehenden Bundesstraße B 21 ermöglicht eine geordnete verkehrsmäßige Anbindung.

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an das städtische Kanalnetz gewährleistet. Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen kann grundsätzlich versickert werden. Für die Entwässerung der Straßen- und Hofflächen ist im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten. Die Wasser- und Stromversorgung wird durch den Anschluß an das örtliche Netz sichergestellt.

5. Natur und Landschaft

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. Zudem wird das Gewerbegebiet als Abgrenzung zur freien Landschaft mit einer dichten Einpflanzung versehen. Zwei schützenswerte vorhandene Bäume sind ohnehin zu erhalten.

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.

6. Immissionsschutz

Eine überschlägige Berechnung der zu erwartenden Lärmimmissionen hat ergeben, daß sich bei einem uneingeschränkten Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet (Reber) und die Kläranlage die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) an den maßgeblichen Immissionsorten in dem südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet nur mittels planungsrechtlicher Festsetzungen einhalten lassen. Aus diesem Grunde wurde im Bebauungsplan das Emissionsverhalten der Betriebe durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zum Schutz des südlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes geregelt und damit ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Hinsichtlich eventueller Betriebsleiterwohnungen werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Probleme gesehen, da lediglich die Ansiedlung eines einzigen Gewerbebetriebes geplant und somit die Anzahl zulässiger Wohnungen von vornherein begrenzt ist. Mit Ausnahme des eigenen Betriebes sind in unmittelbarer Nähe keine weiteren störenden Betriebe vorhanden. Durch grundrißorientierte Planung der Wohnungen und Abschottung

durch vorgelagerte Neben- oder Betriebsgebäude können auch die Lärmeinwirkungen von der Bundesautobahn BAB 8 auf ein Minimum reduziert werden.

7. Entgegenstehende Verkehrsplanungsüberlegungen

Das Straßenbauamt Traunstein stimmte der geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes nicht zu. Als Begründung wurde angeführt, daß es seitens der Straßenbauverwaltung zwei Planungsüberlegungen gebe, die diesen Bereich betreffen. Zum einen die Abfahrtsrampe von der Bundesautobahn A 8 zur B 21, zum anderen eine Verbindungsspanne zwischen der B 20 bei Bichlbruck zur B 21 bei Schwarzbach. Entsprechende Handskizzen wurden vorgelegt. Nachdem diese Angelegenheit aufgrund der Baugebietsausweisung öffentlich geworden sei, könne eine Zustimmung zur Ausweisung des beabsichtigten Gewerbegebietes nicht gegeben werden. Eine gemeinsame Besprechung mit Vertretern der Autobahndirektion Südbayern, der Regierung von Oberbayern, der Stadt und dem Straßenbauamt wurde für erforderlich gehalten.

Auch die Gemeinde Piding teilte im Rahmen der Anhörung mit, daß sie bereits seit Jahren zur Entlastung der überfrequentierten B 20 im Bereich Piding den Bau eines Vollanschlusses der B 21 an die BAB A 8 im Bereich des Ortsteiles Schwarzbach der Stadt Bad Reichenhall fordere. Zur künftigen Umsetzung einer diesbezüglichen Verkehrsplanung sollten Grundstücke, die sich für die Planung einer Anschlußstelle eignen, von einer baulichen Nutzung freigehalten werden. Diese Empfehlung der Gemeinde Piding sollte auch für die vorliegende Planung geprüft und berücksichtigt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Diese Belange des Verkehrs haben aber grundsätzlich keinen Vorrang vor anderen Belangen. Abwägungsbeachtliche Vorgaben ergeben sich insbesondere aus der Privilegierung bestimmter verkehrsbezogener Fachplanungen. Dies trifft vor allem für Verkehrsanlagen zu, die durch Planfeststellung aufgrund der speziellen gesetzlichen Bestimmungen, hier dem Bundesfernstraßengesetz festgeschrieben wurden. Die seitens des Straßenbauamtes und der Gemeinde Piding aufgezeigten neuen Verkehrswege sind bisher nur Gegenstand von noch nicht konkretisierten Planungsüberlegungen. Der weitere Autobahnanschluß wird bereits seit den 80iger Jahren diskutiert, erhielt aber bisher seitens des Innenministeriums eine klare Absage. Die Autobahndirektion Südbayern stand einer solchen Planung bisher ebenfalls ablehnend gegenüber. Eine Fachplanung, insbesondere eine Planfeststellung, wurde bisher nicht eingeleitet. Diese Planungsüberlegungen treten gegenüber den städtebaulichen Belangen der Stadt Bad Reichenhall in den Hintergrund. Die Stadt Bad Reichenhall verfügt aufgrund ihrer topographischen und landschaftlich schützenswerten Lage über nur sehr wenige mögliche Gewerbestandorte. Bedingt durch die zudem erforderliche Verträglichkeit von Gewerbebetrieben mit der Kur- und Fremdenverkehrsfunktion der Stadt kommt eine Ausweisung von Gewerbegebieten überwiegend nur noch im nördlichen Stadtgebiet, insbesondere hier entlang der Bundesautobahn in Betracht. Nach der 2. Fortschreibung des Regionalplans Südostoberbayern sind kurortverträgliche Gewerbebetriebe, insbesondere im nördlichen Stadtgebiet, anzustreben, um Arbeitsplätze zu schaffen, die aufgrund der Strukturänderung im Kur- und Bäderbereich und aufgrund der Aufhebung der Grenze nach Österreich entfallen sind. Im Entwurf des Regionalplanes der Region 18 wurden deshalb auch die Bereiche entlang der Bundesautobahn aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen, so daß einer Gewerbegebietsausweisung aus der Sicht der Landes- und

Regionalplanung hier nichts mehr entgegensteht. Die Lage des Grundstücks Fl.Nr. 687 Gemarkung Marzoll im Norden des Stadtgebietes ist deshalb für eine Gewerbeansiedlung bestens geeignet. Diese Baugebietsausweisung ist als erster Schritt im Rahmen einer künftigen größeren Gewerbeansiedelung entlang der Bundesautobahn geplant. Zudem stehen die seitens des Straßenbauamtes und der Gemeinde Piding angesprochenen Planungsüberlegungen den Interessen der Stadt Bad Reichenhall eklatant entgegen. Insbesondere würden die bisher geschützten Ortsteile Schwarzbach, Türk und Weißbach durch den künftigen Verkehr erheblich beeinträchtigt werden. Der Verkehr sollte insbesondere aus Lärmschutzaspekten auf der B 20 konzentriert bleiben. Eine teilweise Verlagerung des Verkehrs würde für die hoch belastete B 20 keine erhebliche Lärminderung bedeuten, aber zu einer gravierenden Pegelerhöhung auf der B 21 führen. Darüber hinaus wäre mit den neuen Verkehrsstrecken ein erheblicher und aus der Sicht der Stadt Bad Reichenhall unnötiger Landschaftsverbrauch verbunden. Der neu ausgebaute Knoten Nord ist in seinem Anschluß zur Autobahn auf den Kirchholtunnel ausgerichtet. Ein zusätzlicher Anschluß über die B 21 würde dieses Konzept beeinträchtigen. Der jetzt bestehende Autobahnanschluß B 20/Autobahn reicht aus. Im Gemeindegebiet Piding wurden und werden auf der B 20 eine Reihe von verkehrlichen Verbesserungen getroffen. Auch der Ausbau des Gablerknotens im Stadtgebiet Bad Reichenhall brachte für die Gemeinde Piding eine Verflüssigung des Verkehrs, so daß keine Änderung der Verkehrsführung erforderlich ist.

Nach Abwägung aller öffentlicher Belange ist deshalb den vorgetragenen Planungsüberlegungen weit weniger Gewicht beizumessen als den Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Reichenhall. Eine Freihaltung des Grundstücks Fl.Nr. 687 Gemarkung Marzoll von einer baulichen Nutzung würde die Stadt in ihrer städtebaulichen Entwicklung in unverhältnismäßiger Weise behindern. Die Einwendungen des Straßenbauamtes Traunstein und die Empfehlungen der Gemeinde Piding können aus diesen Gründen keine Berücksichtigung finden.

Bad Reichenhall, 06.10.2000


Heitmeier
Oberbürgermeister

