

Gemeinde Bayerisch Gmain

8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bürogebäude an der Berchtesgadener Straße“

Begründung

Fassung vom 08.11.2022

VORENTWURF

Verfasser:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr

Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
2	Ausgangssituation	3
2.1	Lage des Änderungsbereiches in der Gemeinde	3
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	4
2.2.1	Bestehendes Nutzungs-, Orts- und Landschaftsbild	4
2.2.2	Denkmalschutz	4
2.2.3	Überörtliche Verkehrsanbindung.....	4
2.3	Planerische Ausgangslage	4
2.3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	4
2.4	Rechtliche Ausgangslage	6
2.4.1	Flächennutzungsplan.....	6
2.4.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	7
2.4.3	Schutzgebiete.....	7
2.4.4	Wasserwirtschaft	7
3	Ziele und Zweck der Planung.....	8
3.1	Bedarf.....	8
3.2	Prüfung von Planungsalternativen / Standortvarianten	8
4	Inhalt der Planung	8
5	Eingriffsregelung	8
6	Natur- und Umweltschutz.....	9

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für das anschließende Bebauungsplanverfahren auf Ebene des Flächennutzungsplans zu schaffen. Dafür soll eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Grünfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) umgewandelt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerisch Gmain sind bislang keine Flächen für Gewerbe dargestellt. Für die Gemeinde Bayerisch Gmain als Wirtschaftsstandort ist die Entwicklung von Gewerbeflächen somit dringend erforderlich.

Der Standort an der Berchtesgadener Straße zeichnet sich besonders durch eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, für den Fuß- und Radwegeverkehr sowie den öffentlichen Nahverkehr aus.

Mit der Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sollen bestehende Gewerbebetriebe in der Gemeinde Bayerisch Gmain gehalten und neuen Betrieben Raum zur Ansiedlung gegeben werden. Zudem soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Berchtesgadener Straße zur Schillerallee beziehungsweise zum Einkaufsmarkt an der Schillerallee geschaffen werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage des Änderungsbereiches in der Gemeinde

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt im Westen der Gemeinde Bayerisch Gmain und wird von Osten von einem Sondergebiet Einzelhandel, von Norden und Westen von allgemeinem Wohngebiet und von Süden durch die Berchtesgadener Straße (Bundesstraße B 20) begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie beinhaltet nahezu vollständig die Flurnummer 76 sowie Teile der Flurnummer 78 der Gemarkung Bayerisch Gmain und umfasst eine Größe von 15.939 m² (ca. 1,6 ha). Auf dem überwiegenden Teil befindet sich mäßig extensiv genutztes Grünland mit einem Gefälle von Nord nach Süd. Insgesamt beträgt der Höhendifferenz im gesamten Gelände des Änderungsbereiches ca. 10 Meter.

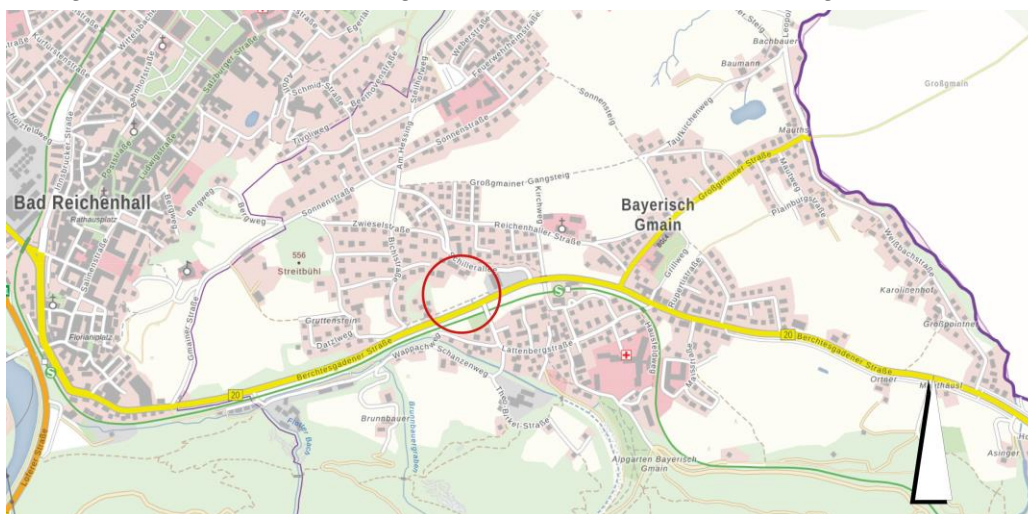


Abbildung 1 (ohne Maßstab): Lage im Gemeindegebiet, (Quelle: Bayernatlas)

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Bestehendes Nutzungs-, Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Region Südostbayern ist laut dem Landesentwicklungsprogramm besonders durch die Alpen und das Alpenvorland geprägt. Die Landschaft entspricht der Typische Struktur der nördlichen Kalkalpen mit Bergmischwäldern und montanen Fichtenwaldkomplexen, Gewässern, Rasengesellschaften, Felsschuttfuren.

Der Änderungsbereich ist als Grünfläche dargestellt und von Bebauung umgeben.

Die aktuellen Nutzungstypen um das Gebiet herum bestehen aktuell überwiegend aus Allgemeinen Wohngebieten, sowie einem Sondergebiet Einzelhandel im Westen und Mischgebieten. Die ca. 200 m südöstlich liegende S-Bahn-Station sowie die unmittelbare Nähe zur Berchtesgadener Straße verleihen dem Änderungsbereich eine hohe Zentralität.

2.2.2 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt bzw. gemeldet.

2.2.3 Überörtliche Verkehrsanbindung

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die S-Bahnlinie S4, sowie über die Berchtesgadener Straße (Bundesstraße B20), welche Bad Reichenhall und Bayerisch Gmain verbindet.

Auf untergeordneter Ebene ist der Änderungsbereich über die Schillerallee im Nord-Osten erschlossen.

2.3 Planerische Ausgangslage

2.3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)

Die Gemeinde Bayerisch Gmain liegt im LEP im Verdichtungsraum und befindet sich direkt neben dem Oberzentrum Bad Reichenhall.

- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 1.4 Wettbewerbsfähigkeit soll die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 5.1 Wirtschaftsstruktur, sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.
 - ➔ Dem LEP zufolge haben der Erhalt und die Verbesserung der lokalen bayerischen Wirtschaft und insbesondere Ihrer Standortvoraussetzungen einen hohen Stellenwert. Mit der Entwicklung einer Fläche für Gewerbe im Verdichtungs-

raum, wird ein neuer potenziell attraktiver Standort für ein heimisches Gewerbe geschaffen, insbesondere mit der Anbindung an die B20.

- Gemäß dem Ziel nach Ziffer 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Gemäß dem Ziel nach Ziffer 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
 - ➔ Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine allseits von Bebauung umgebener Fläche mit guter Verkehrsanbindung. Die Entwicklung einer Fläche die bereits zu allen Seiten von Bebauung umgeben ist, hat somit Vorrang vor der Entwicklung von Flächen im Randbereich.

Regionalplan 18 – Südostoberbayern

Die Gemeinde Bayrisch Gmain ist raumordnerisch der Region 18 „Südostoberbayern“ zugeordnet.

Dabei wird die im Landkreis Berchtesgadener Land liegende Gemeinde Bayerisch Gmain als Verdichtungsraum des Oberzentrums Bad Reichenhall dargestellt

Im Regionalplan werden für die Region verschiedene Grundsätze definiert:

- Der Grundsatz des Leitbildes in der Region Südostoberbayern entspricht der nachhaltigen Raumentwicklung. In diesem Sinne sollen sie so weiterentwickelt werden, dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, [...] und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (zu RP Teil AI, 1).
 - ➔ Im Zuge der Änderung wird ein Entwicklungsraum für die ansässigen Unternehmen und Betriebe geschaffen, wodurch die Gemeinde Bayerisch Gmain als attraktiver Wirtschaftsraum gestärkt werden kann.
- Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. Hierzu soll die Infrastruktur weiter ausgebaut und die Verfügbarkeit von Fachkräften gesichert sowie die Zusammenarbeit mit benachbarten Räumen weiter intensiviert und ausgebaut werden (zu RP Teil AI, 2.4).
- Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden [...].

Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen [...]. (zu RP Teil BV, 1G).
- In allen Teilräumen der Region soll das Arbeitsplatzangebot erweitert werden [...] (zu RP Teil BV, 4G).
 - ➔ Durch die Entwicklung einer Gewerbefläche wird der Grundsatz der Stärkung und Entwicklung der Wirtschaftskraft innerhalb der Region Südostoberbayern erfüllt und somit eine Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht.

- Des Weiteren werden durch den jeweiligen neuen Standort neue Arbeitsplätze ermöglicht, welche eine Lebens- und Arbeitsgrundlage schaffen.
- Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich [...]. (zu RP Teil BV, 3G).

2.4 Rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bayerisch Gmain besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 17.04.1996, der vom Landratsamt Berchtesgadener Land mit Bescheid vom 19.08.1996 genehmigt wurde. Der Änderungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung wird in diesem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Mittig von Nord nach Süd verläuft durch den Änderungsbereich die Grenze zum „Umgriff des Untersuchungsbereiches der Planung Lang, Burkhart, Keller“. Diese Untersuchung ist inzwischen veraltet und wird in der Änderung nicht mehr weiter übernommen. Die Abgrenzungen der Wasserschutzgebiete haben sich seit 1996 ebenfalls geändert. Die im Westen angrenzende Wasserschutzgebietsgrenze ist zwischenzeitlich veraltet. Der Änderungsbereich liegt somit inzwischen nicht mehr innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Östlich angrenzend an den Änderungsbereich wurde die Flurnummer 77/6 im Zuge der 5. Flächenutzungsplanänderung in ein Sondergebiet umgewandelt.

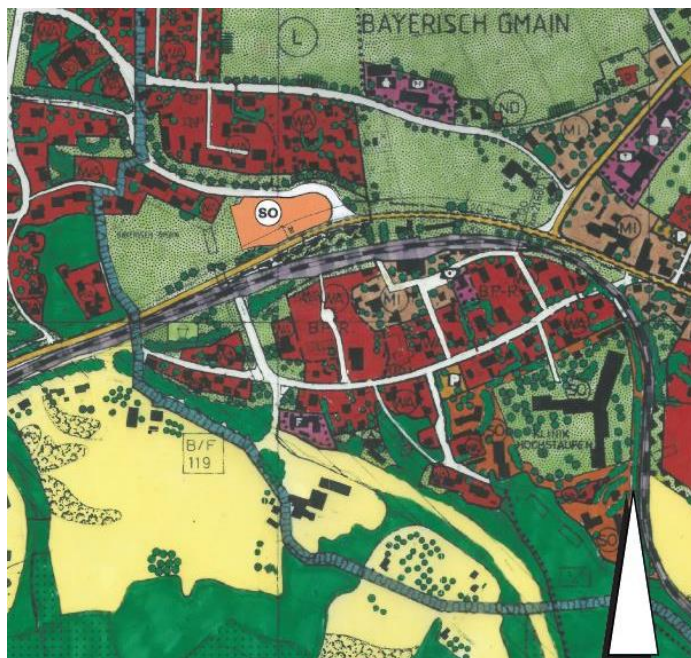


Abbildung 2 (ohne Maßstab): Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 29.02.2012 inklusive 5. Flächennutzungsplanänderung mit „Sondergebiet kleinflächiger Einkaufsmarkt an der Schillerallee“



Abbildung 2 (ohne Maßstab): Darstellung des durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans entstehenden eingeschränkten Gewerbegebietes

2.4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für einen Großteil des Änderungsbereiches existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Für die Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird somit ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren parallel erarbeitet.

Östlich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kleinflächiger Einkaufsmarkt an der Schillerallee". Der Änderungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung überlagert in Teilbereichen diesen Bebauungsplan. Der Überschneidungsbereich wird somit im Zuge Änderung des Flächennutzungsplanes und in einer Bebauungsplanneuaufstellung ersetzt und als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

2.4.3 Schutzgebiete

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im Biosphärenreservat Berchtesgadener Land. Im Norden ca. 150 m entfernt beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Ortelbach". Ansonsten liegt keine direkte Überlagerung mit Schutzgebieten vor.

2.4.4 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Änderungsbereiches verlaufen keine Gewässer. Ca. 80 m im Süden verläuft der „Wappach“, ein kleiner Bachlauf und in ca. 1,2 km Entfernung in Richtung Westen die Saalach.

Großflächig über das Gemeindegebiet hinweg erstreckt sich ein Heilquellenschutzgebiet.

3 Ziele und Zweck der Planung

3.1 Bedarf

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerisch Gmain sind bislang keine Flächen für Gewerbe ausgewiesen. Für die Gemeinde Bayerisch Gmain als Wirtschaftsstandort ist die Entwicklung von Gewerbeflächen somit dringend erforderlich.

3.2 Prüfung von Planungsalternativen / Standortvarianten

Nach dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurden nur Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur geprüft. Da für die Entwicklung eines Gewerbegebietes eine größere Freifläche benötigt wird und das Gewerbegebiet verkehrlich gut angebunden sein muss, fiel die Wahl auf das an das bestehende Sondergebiet angrenzende Grünland.

4 Inhalt der Planung

Inhalt der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auf Ebene des Flächennutzungsplans. Aufgrund der umliegenden Wohnnutzung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringer Lärmentwicklung vorgesehen. Die künftige Verkehrserschließung soll über die Schillerallee erfolgen.

Zudem soll eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Berchtesgadener Straße zur Schillerallee beziehungsweise zum Einkaufsmarkt an der Schillerallee geschaffen werden. Damit das Gewerbegebiet dem Landschaftsbild der Gemeinde Bayerisch Gmain entspricht wird bei den nachgeschalteten Planungen ein besonderer Fokus auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der Grünstruktur gelegt.

5 Eingriffsregelung

Die Bewertung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Für die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entsteht ein Ausgleichsbedarf von 11.367 Wertpunkten. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches auf der Flurnummer 380/3 der Gemarkung Bayerisch Gmain. Die genaue Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird in der Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung behandelt. Die Unterlage ist als eigenständiges Textdokument Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die aus dem Eingriff und dem Ausgleichsbedarf resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem AELF abgestimmt und im weiteren Verfahren ergänzt.

Auf der Fläche des Änderungsbereiches befinden sich bereits Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr 31 „Sondergebiet kleinflächiger Einkaufsmarkt an der Schillerallee“. Die Flächen wurden bislang nicht umgesetzt, befinden sich im Besitz der Gemeinde Bayerisch Gmain und werden von der Gemeinde zusätzlich 1:1 an anderer Stelle ausgeglichen. Auszugleichen ist nicht der Ist-Zustand der Fläche, sondern der im Bebauungsplan vorgesehene Soll-Zustand.

6 Natur- und Umweltschutz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

- *Ein Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.* -