

# Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Saalachsee- Antretter

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Allgemeines
2. Lage des Plangebietes
3. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung
4. Städtebauliche Situation
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation
6. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung
7. Auswirkungen
8. Verkehr
9. Versorgung
10. Umweltbelange
11. Immissionsschutz
12. Wasser- und Bodenschutz

### **1. Allgemeines**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach §12 Bau GB erfolgen, da es sich um eine bereits bestehende Industrieanlage handelt. Hierbei soll die Zulässigkeit des bestehenden Betriebes bestimmt werden. Eine Prüfung, ob der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist das Vorhaben umzusetzen ist nicht mehr Thema. Vielmehr soll der Betrieb die aktuellen baurechtlichen Anforderungen erfüllen, um eine wirtschaftliche Flexibilität unter dem Aspekt der Rechtssicherheit zu erhalten. Die Industrieanlage wurde vor 70 Jahren errichtet und als privilegiertes Vorhaben nach §35 BauGB genehmigt. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan ist aus dem Jahre 1963 und wurde hier nicht flächig, sondern gebäudebezogen erstellt. Jegliche Entwicklung des Betriebes erfordert somit ein aufwendiges und zeitraubendes Genehmigungsverfahren. Zudem ist der Bestand dennoch nicht baurechtlich real erfasst.

### **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet der zu ändernden Fläche des Flächennutzungsplanes liegt unmittelbar an der B21 im Bereich des Saalachsees. Nordöstlich liegt etwa 900m entfernt die Ansiedlung Kiebling, südwestlich in einer Entfernung von etwa 300m die Ansiedlung Baumgarten. Im Bereich der Abfahrt zum Bebauungsplangebiet befindet sich keine Wohnansiedlung. Zwischen dem

Saalachsee im Nordwesten und dem Landschaftsschutzgebiet im Südosten erstreckt sich das faktische Industriegebiet.

Der Geltungsbereich des im Parallelverfahrens aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nr.42; Fl.Nr.42/3; Fl.Nr.42/4; Fl.Nr.42/13 jeweils Gemarkung Schneizlreuth. Die Flurstücke 42/13 und 49/4 sind Eigentum des Freistaates Bayern und dienen der gesicherten Erschließung. Das Flurstück 42 gehört der DB-Energie über dieses Grundstück wurden einige privatrechtliche Vereinbarungen getroffen. Die Grundstücke Fl.Nr.42/3 (Teil) und 42/4 befinden sich im Besitz der PWS Grundstücksverwaltungs-GmbH.

### **3. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizlreuth aus dem Jahre 1963 ist der Betrieb bereits als Gewerbebetrieb- Industrieauflähe dargestellt, allerdings wurden damals die Grenzen um das damalige Betriebsgebäude gezogen. Eine weitere flächige Darstellung gibt es nicht. Der Bebauungsplan Nr.:16 „Saalachsee“ soll nun für das Areal Antretter ein Industriegebiet festsetzen. Zulässig sind nach §9 Bau NVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen und ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zudem können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Einschränkungen der Nutzung ergeben sich beispielsweise durch die Heilquellenschutzverordnung, beispielsweise für Dünger produzierende Gewerbe oder etwa Farbenhersteller.

Die Flächen werden bereits seit siebzig Jahren genutzt. Grundlage für die Ansiedlung des Industriebetriebes war die Ortsgebundenheit. Durch die Ablagerung des fluvialen Geschiebes in der Saalach muss der Saalachsee immer wieder ausgebaggert werden, da er sonst in etwa sechs Jahren verlanden würde. Die Baumaßnahmen wurden immer als privilegierte Außenbereichsvorhaben angesehen.

Für das Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Sämtliche Maßnahmen wurden deshalb immer nach §35 BauGB Bauen im Außenbereich beurteilt.

Aktuell wird für die Dämme der Deutschen Bahn AG ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

### **4. Städtebauliche Situation**

Die Flächen sind relativ eben und steigen flussaufwärts etwas an. Das Plangebiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet an und liegt im Heilquellenschutzgebiet. Im Amtsblatt wurde folgender Wortlaut für das Landschaftsschutzgebiet veröffentlicht: „...folgend bis zum Schnittpunkt mit der B21 nordwestlich von Unterjettenberg. Nun nach Osten bzw. Nordosten ständig entlang dem westlichen Fahrbahnrand der B21 zur Einmündung der Zufahrtsstraße; Kieswerk Antretter, von dort entlang der südlichen Grenze des derzeitigen Kieswerkes folgend bis zur Saalach, diese dann rechtwinklig überquert bis zum Weg von Kibling nach Fronau an dessen östlicher Begrenzung bis Ortsteil Fronau der Gemeinde Schneizlreuth Nordecke der Fl.-Nr. 289. ...“. Der Bebauungsplan erstreckt sich auf das faktische Industriegebiet. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Ortsgebundenheit des Betriebes muss jedoch entsprechend berücksichtigt werden.

### **5. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Im Berchtesgadener Land gibt es nur wenig industriell genutzte Flächen. Die Stadt Bad Reichenhall und das Berchtesgadener Land sind vorwiegend als Tourismusziele bekannt. Aus Sicht der Regionalplanung sollen weitere nachhaltige Konzepte verfolgt werden. Der Kiesabbau steht hierbei weder der Luftreinhaltung noch dem Landschaftsbild entgegen und muss zwingend erfolgen, damit der Saalachsee nicht verlandet. Um nicht weitere Flächen nutzen zu müssen und zudem wieder neue Transportwege zu schaffen, soll die bereits bestehende Fläche optimal ausgenutzt und verdichtet werden.

Die Halbinsel wurde in der Vergangenheit an den Uferböschungen dicht eingegrünt und liegt unterhalb der Bundesstraße, sodass das Industriegebiet nicht besonders in Erscheinung tritt. Eine direkt anliegende Wohnbebauung ist nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizlreuth lässt aufgrund der historischen Situation aus dem Jahre 1963 leider keine Entwicklung in diesem Bereich zu. Zudem sollte der

Flächennutzungsplan in einem Turnus von etwa zehn Jahren den Entwicklungsgedanken der Kommune Rechnung tragen.

Für den Bebauungsplan wurde entsprechend der Vorgaben aus dem Baugesetzbuch ein Umweltbericht erarbeitet, der sich detailliert mit den Auswirkungen des Bestandes auf die Umwelt auseinandersetzt. Entsprechend der Anlage 1 „UVP-pflichtige Bauvorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist darüber hinaus keine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben notwendig. Ein Ausschluss von bestimmten Anlagen ergibt sich somit sowieso aufgrund der Einhaltung der Kontingentierung aus der BImSchV, der Baunutzungsverordnung, des Baugesetzbuches und der Heilquellenschutzverordnung. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen nicht notwendig. So fallen Nutzungen die UVP-pflichtig sind bereits weg, auch chemische Betriebe entsprechen nicht den Anforderungen, die sich aus der Heilquellenschutzverordnung ergeben.

Wie zuvor beschrieben, handelt es sich um einen bestehenden Betrieb aus den Fünfzigerjahren, der nun baurechtlich entsprechend erfasst werden soll, deshalb ist eine baurechtliche Bestandserfassung Thema. Die bestehenden Flächen werden bereits jetzt von den Betreibern intensiv genutzt, neue Flächen sollen nicht in Anspruch genommen werden.

Jedoch soll eine betriebliche Flexibilität für ein wirtschaftliches Handeln der Betriebe ermöglicht werden.

## **6. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung**

Das Anbindegebot wurde bereits in der Vergangenheit erfüllt und zusammen mit dem Staatlichen Bauamt umgesetzt. Somit ist der Betrieb angebunden und erschlossen.

Das Plangebiet ist eingebettet in das Saalachtal und ist von der Bundesstraße und dem angrenzenden Hang durch seine Topologie beschränkt. Zudem grenzt das Industriegebiet an die Saalach und an das anliegende Landschaftsschutzgebiet an. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Nutzungen, die durch die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet in Mitleidenschaft gezogen werden.

Zudem sind die wirtschaftlichen Belange der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist ebenso ein Belang des Baugesetzbuches wie beispielsweise die Sicherung von Rohstoffvorkommen wie in diesem Fall durch den Rohstoff Kies etc..

Bei einer bauordnungsrechtlichen Einstufung des Gebietes als teilprivilegiert oder privilegiert ist immer eine Angemessenheit darzustellen, zusätzlich sind die Belange des Naturschutzes und des Schallschutzes für die Einzelmaßnahmen zu berücksichtigen, für die Gesamtmaßnahme hingegen, könnten die Belange bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes auch nicht mehr berücksichtigt werden.

Bereits die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Regierung von Oberbayern getroffenen Anregungen für die Unterteilung der Flächen als Lager- und Industrieflächen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## **7. Auswirkungen**

Bereits jetzt wird die Fläche entsprechend genutzt, deshalb werden sich hier keine weiteren Auswirkungen ergeben. Der Verkehr wird nicht zunehmen. Allerdings wird entsprechend der Lärmschutz erfasst und in einer Kontingentierung für den Betrieb geregelt. Für den Bereich des Mündungsdeltas des Röthelbaches entsprechend den Vorgaben des Bezirksfischereiverbandes und den Ergebnissen aus dem Umweltbericht wird eine Verbesserung der Bestandssituation für die Fauna erwartet.

## **8. Verkehr**

Um eine geeignete Erschließung für das Industriegebiet zu gewährleisten wurden bereits in der Vergangenheit zahlreiche Vereinbarungen mit dem Straßenbauamt getroffen. Hierzu wurden getrennte Fahrspuren für die Zu- und Abfahrt angelegt und eine Unterführung errichtet. Der öffentliche Geh- und Radweg wurde so verlegt, dass er nicht im Kreuzungspunkt der Zufahrten liegt, durch die bereits durchgeführte Maßnahme konnte in der Vergangenheit kein Rückstau auf die Bundesstraße festgestellt werden. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange formulierte das staatliche Bauamt Traunstein die Auflage, dass die Zu und Abfahrten nicht geändert werden dürfen. Auch für die Feuerwehr konnte damit eine entsprechend gute Erschließung der Industriefläche gewährleistet werden. Bei der vorzeitigen Beteiligung der

Träger öffentlicher Belange wurde die Erreichbarkeit und die Einhaltung der Hilfsfrist abgefragt und getestet. Danach konnte die Reichenhaller Feuerwehr die Einhaltung der Hilfsfrist gewährleisten. Der Betrieb wird generell mit LKW's betrieben. Eine gute Erreichbarkeit einzelner Anlagen und Gebäude ist ohnehin schon gegeben.

## **9. Versorgung**

Für die Versorgung der Landkreises mit den Rohstoffen Kies, Sand, Beton und im weiteren Sinne für den Betrieb des Restwasserkraftwerkes spielt der Betrieb eine zentrale Rolle. Im Umkehrschluss wäre bei einer Aufgabe des Betriebes eine Anlieferung von Sanden und Kiesen aus entfernteren Regionen die Folge und würde somit zu höheren Emissionen des Feinstaubes und einer deutlich erhöhten Verkehrsbelastung bei der Anlieferung der Rohstoffe führen.

## **10. Umweltbelange**

Wie bereits beschrieben, ist hier keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig, deshalb wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes im Umweltbericht erfasst. Da der Betrieb ja bereits seit 1954 an diesem Standort existiert, sind keine weiteren Auswirkungen auf die Natur und Landschaft zu erwarten. Bei einer Ansiedelung weiterer Betriebe wird gegebenenfalls einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig, sollten sie die Anforderungen der Anlage 1 für UVP-pflichtige Bauvorhaben entsprechen. Die Verträglichkeit des bestehenden Betriebes wurde im Umweltbericht dargestellt. Zudem besteht die Chance im Rahmen der Bauleitplanung das Mündungsdelta des Röthelbaches für viele Tier- und Fischarten lebenswert zu machen. So könnten beispielsweise wieder Amphibien und Fischarten wie die Elritze oder Äschen angesiedelt werden. Ein weiterer positiver Effect wäre die Erweiterung der Artenvielfalt des Auwaldbereiches in dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Im Bebauungsplanverfahren soll eine Fischtreppe angelegt werden, um das Abtauchen zahlreicher Fischarten in dem Mündungsdelta des Röthelbaches zu ermöglichen. Außerdem sollen der künstlich eingebrachte Sand und geschaffenen Flachwasserzonen wieder ausgebaggert werden, um eine Überwärmung und eine weitere Verlandung des Deltas zu verhindern. Stattdessen soll wieder Kies eingebracht werden, da die in der Saalch laichenden Fischarten kiesige Laichplätze bevorzugen. Zur Ausführung der Maßnahme wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach Gespräche mit dem Fischereiverband und dem Sachgebiet Umwelt geführt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und im Umweltbericht gegenübergestellt und bewertet.

## **11. Immissionsschutz**

Auch nach der schallschutztechnischen Untersuchung des anerkannten schalltechnischen Beratungsbüros Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH ergeben sich keine Auswirkungen auf die Wohnansiedelungen Kibling und Baumgarten. Darin wurden drei unterschiedliche Nutzungsbereiche mit Lärmkontingenten versehen. Die Kontingente sind im Bebauungsplan in der Nutzungsschablone aufgeführt und festgesetzt. Zudem sind die Ergebnisse in den Umweltbericht mit eingeflossen und sind somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **12. Wasser- und Bodenschutz**

Das Industriegebiet ist bereits vollständig erschlossen, darüber hinaus besteht aktuell keine Notwendigkeit die Anlagen zu erweitern. Neue großräumige Erschließungsflächen sind hiermit nicht notwendig. Die Kläranlagen wurden bereits so ausgelegt, dass sie gegebenenfalls anfallendes Abwasser aus den Personalduschen, Toilettenanlagen und Brotzeitküchen klären können, allerdings wurde festgestellt, dass die Mitarbeiter lieber zuhause duschen und somit das anfallende Abwasser gering ist.

Wasser- und Bodenschutz wurden im Umweltbericht untersucht und dargestellt. Altlasten sind nicht bekannt.

Eine Bodenordnung bzw. ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

