

GROßE KREISSTADT BAD REICHENHALL

Landkreis Berchtesgadener Land



15. Änderung des Flächennutzungsplans Für den Bereich „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“

mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

in der Fassung vom 02.06.2025

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26
83236 Übersee

Tel.: 08642 6198

Mail: info@hohmann-steinert.de

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung
Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642/6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



Stadtbauamt
Stadt Bad Reichenhall

Rathausplatz 8 (Neues Rathaus)
83435 Bad Reichenhall

Tel.: 08651 775-0
Fax: 08651 775-200

info@stadt-bad-reichenhall.de



INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG	4
I Planungsgegenstand.....	4
1. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit	4
2. Beschreibung des Plangebiets / Ausgangssituation.....	4
2.1 Lage im Raum und Beschreibung des Geltungsbereiches	4
2.2 Eigentums- und Rechtsverhältnisse.....	5
2.3 Städtebauliche Situation und städtebauliche Einbindung	5
2.4 Erschließung und Verkehr	5
2.5 Technische Infrastruktur	6
2.6 Umwelt	6
2.6.1 Schutzgebiete / Biotop	6
2.6.2 Artenschutz.....	6
2.6.3 Denkmalschutz	6
2.6.4 Boden, Geologie, Grundwasser und Niederschlag.....	7
2.6.5 Naturgefahren	7
2.7 Vorbelastung	9
2.7.1 Immissionen und Emissionen	9
2.7.2 Altlasten.....	9
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	9
3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan	9
3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	11
3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan	12
3.4 betroffene und angrenzende Bebauungspläne	12
3.5 Sonstige Satzungen.....	12
4. Planungskonzept.....	12
4.1 Konzeptbeschreibung	12
4.2 Planungsalternativen	13
II Planinhalte.....	13
1. Darstellungen	13
2. Nachrichtliche Darstellungen, Kennzeichnungen und Vermerke.....	14
III VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG.....	14
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15

V	UMWELTBERICHT	15
VI	Verfahren	15
	1. Aufstellungsbeschluss	15
	2. Beteiligung und Abwägung	15
	2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15
	2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	15
	3. Satzungsbeschluss.....	16
VII	Rechtsgrundlagen.....	16

Anlagen:

- Anlage 1: Lage- und Höhenplan, Dipl.-Ing. Wolfgang Bertoldi, 22.11.2023
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Marzoll Türk-West“ der Stadt Bad Reichenhall, Vorentwurf Bebauungsplan, Planstand 30.04.2025, Noise.business, Frau Schuß, 06.05.2025
- Anlage 3: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Diplom-Biologin Johanna Stegherr, 24.04.2024
- Anlage 4: Baugrundgutachten, Dr. Kellerbauer, 01.04.2016
- Anlage 5: Orientierende Altlastenuntersuchung zur Flächenzustandsbeschreibung, Dr. Björn Thomas – Umweltgutachten und Datenauswertung, 16.10.2015

BEGRÜNDUNG

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit

In Fortführung der bisherigen Änderungen hat der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall die 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Grund dieser Änderung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Geberbegebiet Marzoll Türk-West“.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Ortsteil Marzoll die Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes unterstützt und langfristig gesichert sowie zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets / Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum und Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt 4 km nördlich des Stadtkerns der Stadt Bad Reichenhall und im Südwesten des Ortsteils Türk, an der Bundesstraße B 21.

Die Ortslage Marzoll befindet sich östlich und nördlich des Untersuchungsgebietes, der Ortsteil Weißbach (WA) im Süden. Die Marzoller Au mit Saalach und den zufließenden Gewässern von Weißbach und Kohlerbach liegt im Westen.

Der direkte Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden und Nordosten von der Reichenhaller Straße mit anschließender Wohnbebauung;
- Im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen;
- Im Nordwesten und Westen von der B21;

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 4,8 ha umfasst die folgenden Flurstücke mit den Fl. Nrn.: 245/1, 424/1, 428, 429, 430, 431, 438, 439, 439/3, 440, 441/2, 709/1 sowie die Teilflurstücke mit den Fl. Nrn. T251 (Gauglgasse) und 713/1 (Reichenhaller Straße).

Die bestehenden Gewerbeflächen östlich der Gauglgasse befinden sich in einer Art Grube mit einer Böschungshöhe von ca. 6 m gegenüber den südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Zwischen der nördlichen Wohnbebauung und der östlichen Gewerbefläche findet sich ein Wall mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 3 m.

Auch die bestehende westliche Gewerbefläche weist einen Höhenunterschied von bis zu 7 m gegenüber den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf. (Lage- und Höhenplan, Dipl.-Ing. Wolfgang Bertoldi, 22.11.2023).



Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, Kartengrundlage: Luftbild mit Flurkarte, BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 30.04.2025.

2.2 Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Bis auf die Gauglgasse und die Reichenhaller Straße, die im Besitz der Stadt Bad Reichenhall sind, sind alle übrigen Flächen in Privateigentum.

2.3 Städtebauliche Situation und städtebauliche Einbindung

Im Geltungsbereich befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb, welcher mittels Lärmschutzwall entlang der Reichenhaller Straße von der nördlich liegenden Wohnbebauung mit vereinzelt Handwerksbetrieben (festgesetztes Dorfgebiet) getrennt ist.

Von der gewachsenen Struktur Marzolls im Osten und Süden wird der Gewerbebetrieb durch landwirtschaftliche Flächen getrennt.

2.4 Erschließung und Verkehr

Die Flurstücke werden über die Gauglgasse sowie über die Reichenhaller Straße und im Weiteren über die B21 erschlossen.

Die Bundesstraße B 21 ist an die Bundesautobahn BAB 8 angebunden. Dabei sind sowohl die Autobahnauffahrt Piding als auch der einseitige Autobahnanschluss Walserberg erreichbar.

Parallel zur B 21 verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der gleichzeitig Fuß- und Radweg ist. Ab der Einmündung Gauglgasse fließt die Fuß- und Radwegeverbindung in die Reichenhaller Straße ein.

2.5 Technische Infrastruktur

Durch den Baubestand im Geltungsbereich ist das Gebiet hinsichtlich Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Wasser, Gas, Kanal, Kabel usw.) grundsätzlich erschlossen. Gemäß Brandschutznachweis der genehmigten Lagerhalle im westlichen Bereich des Plangebiets konnte der Löschwasserbedarf gemäß Industriebaurichtlinie bestätigt werden.

Im Brandschutznachweis zu den Einzelbauanträgen werden die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen geprüft. Dies gilt auch für evtl. erforderliche Feuerwehrumfahrungen nach Industriebaurichtlinie.

2.6 Umwelt

2.6.1 Schutzgebiete / Biotope

Nordwestlich des Plangebiets und der B21 sind das FFH-Gebiet „Marzoller Au“ (ID-Code Bayern: 8243-371) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Saalachauen nördlich Bad Reichenhall“ (ID: LSG-00226.01) kartiert (BayernAtlas Landschaftsschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, 2025).

Der Geltungsbereich liegt im Biosphärenreservat Berchtesgadener Land.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope der amtlichen bayerischen Biotopkartierung ausgewiesen. Die „Altwasserarme in der Marzoller Au“ (Biotopteilflächen Nr.: 8243-1019-003) liegen etwa 125 m nordwestlich des Plangebietes. Etwa 150 m nordöstlich befindet sich der „Erlen-Eschen-Saum südlich Türk“ (Biotopteilflächen-Nr.: 8243-0082-001). In etwas weiter Entfernung, ca. 350 m südöstlich, findet sich die „Pfeifengraswiese westlich Marzoll“ (Biotopteilflächen Nr.: 8243-0088-001), (BayernAtlas Biotopkartierung, 2025).

Ziel ist der Erhalt und die Vernetzung schutzwürdiger Lebensräume durch Biotopverbund.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

2.6.2 Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch die Diplom-Biologin Johanna Stegherr wurde der Bereich des Plangebiets zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“ untersucht.

Im Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 24.04.2024 wird die Bestandssituation wie folgt zusammengefasst:

Das Artenschutzgutachten (2024) weist aufgrund der besonderen Situation der früheren Kiesgrube (Kiesböschungen) geschützte Arten wie die Zauneidechse auf. Zusätzlich wurde als naturschutzfachlich relevante Art die Blindschleiche nachgewiesen.

Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie wurden 3 Rote-Liste-Arten (Feldschwirl, Haussperling und Stieglitz) festgestellt.

2.6.3 Denkmalschutz

Es befinden sich keine ausgewiesenen Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder im näheren Umgriff. Etwa 700 m östlich außerhalb des Wirkraumes des gegenständlichen Vorhabens ist ein großflächiges Bodendenkmal („Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“) ausgewiesen.

Es befinden sich keine ausgewiesenen Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder im näheren Umgriff. Etwa 300 m nordöstlich außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens befinden sich 4 Bauernhäuser, die unter Denkmalschutz stehen (BayernAtlas, Baudenkmäler, Bodendenkmäler, 2025).

2.6.4 Boden, Geologie, Grundwasser und Niederschlag

Der Geltungsbereich ist der geologischen Einheit „Flussschotter, alt- bis mittelholozän (ältere bis mittlere Postglazialterrasse)“ zugeordnet. Vorherrschendes Gestein ist dem entsprechend Kies, wechselnd sandig, steinig (UmweltAtlas Bayern, digitale geologische Karte 1 : 25.000 (dGK26), 2025).

Das Plangebiet wurde durch den Sachverständigen Dr. Stefan Kellerbauer auf Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte untersucht. Das Plangebiet liegt am Talende des Bad Reichenhaller Talkessels auf einer quartären, postglazialen Verebnungsfläche („Schotterterrasse“) der Saalach. Die Flussablagerungen der Saalach bestehen aus Kies und Sand mit gut gerundeten Komponenten. Teilweise wurde das geologisch ältere, unter dem Kies zu erwartende, bindige Moränenmaterial (Geschiebemergel) in Schürfen innerhalb des Plangebietes aufgeschlossen (Baugrundgutachten, Dr. Kellerbauer, 01.04.2016).

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich von „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem Carbonatsandkies bis –schluff“ bestimmt. Den südwestlichen Bereich dominiert „fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde- (Para-)Redzina aus Carbonatsandkies bis –schluffkies oder Carbonkies (Schotter) (UmweltAtlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000, 2025).

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht für das Plangebiet und die nähere Umgebung ausgewiesen (*BayernAtlas, Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, 2025*).

Das Plangebiet wird von keinem Fließgewässer durchflossen. Es befinden sich auch keine Stillgewässer im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung.

Die Saalach als Fließgewässer 1. Ordnung grenzt in etwa 480 m Entfernung westlich an das Plangebiet an. Im Norden fließt der Kohlerbach, Gewässer III. Ordnung. Bei Starkregenereignissen werden die Wohngebiete westlich der Alten Reichenhaller Straße beeinträchtigt, was im Extremfall auch zu Beeinträchtigungen im Gewerbestandort führen kann.

Gemäß Baugrundgutachten vom Sachverständigen Dr. Kellerbauer vom 01.04.2016 wird von einem maximalen Grundwasserstand im Bereich der Saalachschotter von ca. 449,0 m ü. NN ausgegangen.

2.6.5 Naturgefahren

Für das Plangebiet sind keine Lawinen- oder Geogefahren ausgewiesen (UmweltAtlas, Schadenslawinen, Gefahrenhinweiskarten, 2025).

Der Geltungsbereich der Planung liegt nicht in einem gesetzlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Westlich des Geltungsbereiches und der B 21 liegt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Saalach. Dieses Gebiet liegt innerhalb ausgewiesener wassersensibler Bereiche und entspricht auch den Hochwassergefahrenflächen für ein häufiges Hochwasser (HQhäufig).

Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) und ein Extremhochwasser (HQextrem) befinden sich teilweise im Geltungsbereich der Planung (UmweltAtlas, Überschwemmungsgefahren, 2025).

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Im Jahr 2023 erarbeitete die Stadt Bad Reichenhall hierzu ein kommunales Sturzflut-Risikomanagement mit Starkregenanimationen.

Die Starkregenanimationen stellen für die entsprechenden Ortsteile die Abflusskonzentration und Fließtiefen für ein 100-jähriges sowie für ein 30-jähriges Hochwasser dar.

Überschwemmungen bzw. Überflutungen können sich bei kleinen Einzugsgebieten durch Gewässerhochwasser und gleichzeitig durch wild abfließendes Oberflächenwasser einstellen. Eine Unterscheidung in ihrer Wirkung ist im Ereignisfall nicht unbedingt möglich.

Im Starkregenfall entstehen durch die Hanglage des Kirchholzes mehrere Abflussäste, von denen einer das Plangebiet direkt betrifft. Der Abflussast verläuft von der Römerstraße kommend über die Gauglgasse sowie über die östlich an die Gauglgasse angrenzende landwirtschaftliche Fläche Richtung Norden entlang. Südlich des Plangebiet teilt sich der Abflussast, sodass ein Teil des wild abfließenden Oberflächenwassers die Gauglgasse bis ins Plangebiet entlangfließt und sich auf Grund der „Grubenlage“ im östlichen Bereich des Plangebiets sammelt. Der andere Teil fließt östlich der Gauglgasse die landwirtschaftliche Fläche überwiegend östlich am Plangebiet vorbei, in das dahinterliegende Dorfgebiet ab. Geringfügig fließt das Oberflächenwasser auch direkt von der landwirtschaftlichen Fläche in den östlichen Bereich des Plangebietes.

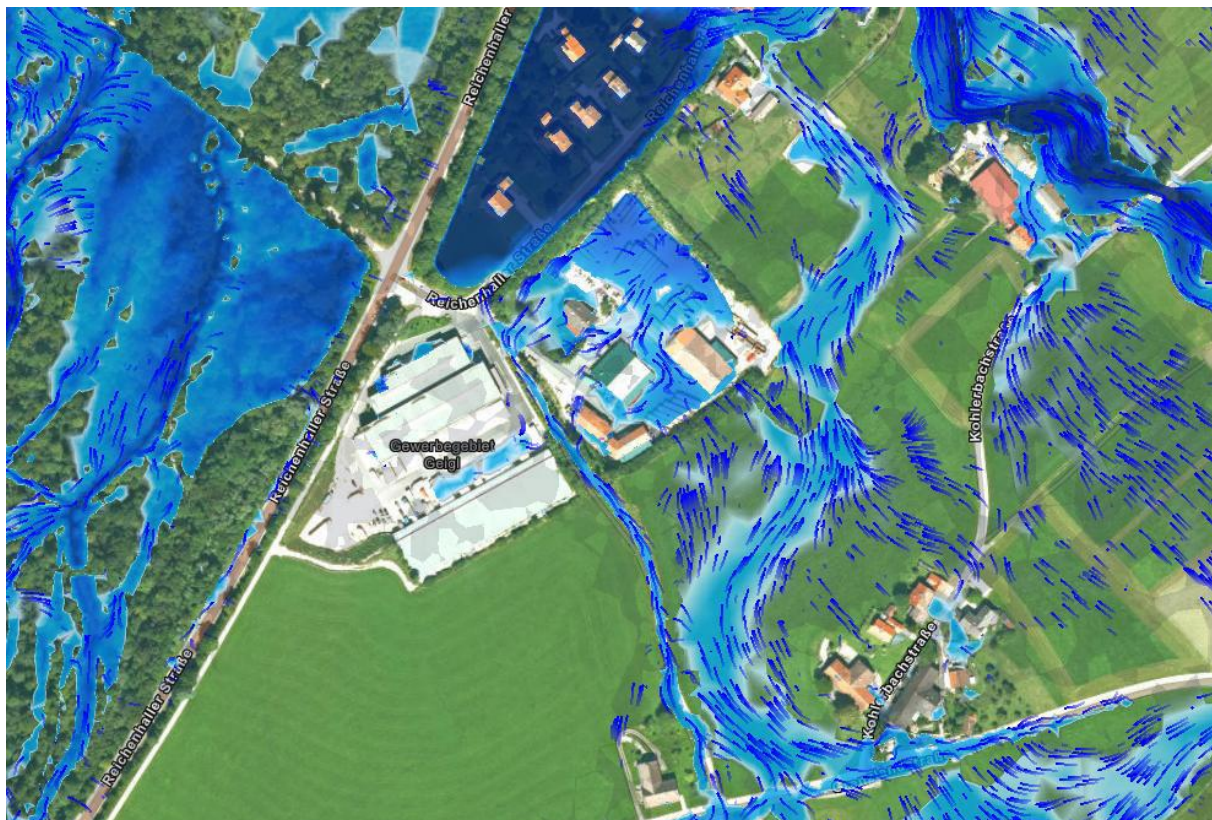


Abbildung 2: Sturzflut-Risikomanagement, Marzoll HN100; Stadt Bad Reichenhall, 2023

2.7 Vorbelastung

2.7.1 Immissionen und Emissionen

Es besteht eine Vorbelastung durch den Lieferverkehr sowie die Parkplatzflächen bzw. Stellplätze des bestehenden Gewerbebetriebs im Geltungsbereich. Zusätzlich besteht eine Vorbelastung durch die im Nordosten verlaufende B21.

2.7.2 Altlasten

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Bayerisches Landesamt für Umwelt, *ABuDIS*, 2025) sind keine Eintragungen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte, schädlicher Bodenveränderungen oder Rüstungsaltslasten für das Plangebiet zu finden.

Für den östlichen Bereich des Plangebiets wurde eine Altlastenuntersuchung vorgenommen. Die Analyseergebnisse zeigen weitestgehend keine signifikante Anreicherung chemischer Inhaltsstoffe. Es liegt jedoch gering mächtig unterhalb der Tragschicht eine nutzungsbedingte Anreicherung mit Chlorid vor, vermutlich aus dem ehemaligen Salzsudschlag. Hier ist mit erhöhten Entsorgungskosten bei Bodenarbeiten zu rechnen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass nach BBodSchV eine Gefährdung für den Menschen besteht. Eine Nutzungseinschränkung für einen gewerblichen Zweck ist daher nicht gegeben (orientierende Altlastenuntersuchung zur Flächenzustandsbeschreibung, *Dr. Thomas*, 16.10.2015).

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** (Stand 01.06.2023) und der **Regionalplan Südostoberbayern (Region 18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Die Stadt Bad Reichenhall ist im LEP (Anhang 2, Strukturkarten) zusammen mit der Stadt Freilassing als Oberzentrum kartiert, umgeben vom Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing bzw. „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

Das LEP nennt u. a. folgende Ziele und Grundsätze:

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...]
- 1.4.1 (G): Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll 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.
- 2.1.8. (G): Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.
- 2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und

Infrastruktur gewährleisten,

- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
 - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
 - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.
- 2.3.1 (G): Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,
 - seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und
 - alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.
 - 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
 - 3.1.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
 - 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
 - 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan Südostoberbayern (Stand 2023) konkretisiert die Inhalte des LEP. Hier ist Bad Reichenhall zusammen mit der Stadt Freilassing ebenfalls als Oberzentrum kartiert und dem Verdichtungsraum bzw. dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

In den jeweiligen Karten des Regionalplans wird der Bereich des Plangebiets als bestehende Nutzung für gewerbliche Bauflächen, Industrie- und Versorgungsflächen kartiert.

Gemäß Karte 3 - *Landschaft und Erholung* des Regionalplans liegt der Geltungsbereich innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und im Nahbereich eines Landschaftsschutzgebietes. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die ökologische und landschaftspflegerische Bedeutung insbesondere bei der Abwägung über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Einzelfall besonders berücksichtigt und gewichtet werden.

Für die gegenständliche Bauleitplanung sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region 18 relevant:

- A I 1 (G): Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
- das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird.
- A I 2.1 (G): [...] Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- A I 2.2 (G): Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.
- A I 2.4 (G): 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. [...]
- A II 3.2 (G): Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden.
- A II 3.2 (G): Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden.
- A II 4.1 (G): Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt werden, dass die Vielfalt und Eigenart des alpinen Naturhaushalts und die regionstypischen Orts- und Landschaftsbilder erhalten bleiben.
- B I 1 (G): Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Die charakteristischen Landschaften der Region sollen unter besonderer Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und der ökologischen Belastbarkeit des Naturhaushalts erhalten und pfleglich genutzt werden.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird die Planung im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft insofern gerecht, dass sich die geplante Bebauung an bereits vorhandene Siedlungsstruktur anschließt und angemessen eingegrünt wird. Durch Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan wird die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt.

Die Stadt Bad Reichenhall gehört zum Alpengebiet. Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebietes werden durch die Planung nicht berührt.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umgriff des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bad Reichenhall.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall, bekanntgemacht am 17.01.1989, wurde für den Bereich Marzoll Türk durch die 2. Flächennutzungsplanänderung, bekanntgemacht am 02.06.1992, geändert.

Die 2. Flächennutzungsplanänderung weist den Großteil des Plangebiets als *Gewerbegebiet mit Eingrünung bzw. mit allgemeinen Grünflächen* sowie als *Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen* aus.

Die übrigen Flächen im Süden und Westen sind nicht von der Flächennutzungsplanänderung betroffen und werden im Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

3.4 betroffene und angrenzende Bebauungspläne

Für einen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Türk“, bekanntgemacht am 02.06.1992.

Im Norden angrenzend liegt der Bebauungsplan „Türk - Kohlerbach“, bekanntgemacht am 30.05.1989, dessen Geltungsbereich die Bebauung im Westen des Ortsteils Türk umfasst. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO fest.

Mit Bekanntmachung vom 05.08.2003 tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Türk – Kohlerbach“ für ein Einzelgrundstück im nördlichen Bereich in Kraft.

Für eine Teilfläche des geplanten Geltungsbereichs liegt ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplanentwurf „Marzoll – Türk West / Teil A“, aufgestellt durch Beschluss des Stadtrates in der Sitzung am 08.03.2016, vor. Der Bebauungsplanentwurf sollte für diesen Bereich ein sogenanntes eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzen.

20217 wurde für den Bebauungsplanentwurf „Marzoll – Türk West / Teil A“ eine materielle Planreife festgestellt, sodass eine Genehmigung gemäß § 33 BauGB für den bestehenden Gewerbebetrieb erteilt wurde. Der Antragsgegenstand wurde zwischenzeitlich realisiert.

Aufgabe der Flächennutzungsplanänderung und des folgenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“ ist es, die festgestellte materielle Planreife des Bebauungsplanentwurfs „Marzoll – Türk West / Teil A“ fortbestehen zu lassen.

3.5 Sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung, sofern keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.

4. Planungskonzept

4.1 Konzeptbeschreibung

Die Stadt Bad Reichenhall hat eine vorbereitende städtebauliche Untersuchung (Plangutachten 2015) zur Abgrenzung und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplanänderung für den Gesamtbereich Türk-West einschließlich Wohnbebauung und Gewerbegebiet in Auftrag gegeben.

Es wurden mehrere Alternativen untersucht, wie ortsplanerisch verträglich der Übergang zwischen Dorfgebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet bzw. seiner Erweiterung entwickelt werden kann.

Trotz der günstigen Lage des Gewerbegebietes in einer früheren Kiesgrube wurde zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung an der Alten Reichenhaller Straße verschiedene Varianten der Nutzungsabfolge, auch über ein „Mischgebiet“, geprüft. Im direkten Nahbereich zum bestehenden, bereits genehmigten Gewerbegebiet westlich der Gauglgasse wäre das Wohnen in einem Mischgebiet ein weiterer Immissionsort, der zu berücksichtigen wäre. Die Lärmschutzüberprüfung zeigt, dass hier vor allem die Nachtwerte nicht mehr eingehalten würden. Dies führt zu einer Begrenzung der Emissionskontingente für ein Gewerbegebiet östlich der Gauglgasse, um die bestehende benachbarte Wohnbebauung an der Reichenhaller Straße zu schützen. Dabei hilft auch die Tieflage in der Kiesgrube.

Immissionsschutzrechtlich ist das genehmigte Gewerbe westlich der Gauglgasse ausschlaggebend für die Nutzungen im östlichen Teil. Insofern werden östlich der Gauglgasse eingeschränkte Immissionswerte festgesetzt, die die bestehende Wohnbebauung schützen.

Das grüngliedernde Element der Gauglgasse mit seinen baumbestandenen Böschungen bleibt erhalten. Insgesamt sind alle bestehenden und künftigen Böschungen Teil der Eingrünung des Gewerbegebietes.

Gleichzeitig wurde die verkehrliche Situation im Einmündungsbereich zwischen Alter Reichenhaller Straße und Gauglgasse mit dem Ziel größerer Verkehrssicherheit und Reduzierung der planungsbedingten Immissionen überdacht. Es wurden mehrere Varianten für den Einmündungsbereich Gauglgasse in die Reichenhaller Straße im Zusammenhang mit zwei Zufahrten für die östliche und die westliche Gewerbefläche geprüft.

Abschließend wurde ein bestandsorientierter Ausbau favorisiert, der die genehmigte Einfahrtssituation auf die westliche Gewerbefläche übernimmt und für die östliche Gewerbefläche vorschlägt, diese an die Gauglgasse und nicht direkt an die Reichenhaller Straße anzubinden.

4.2 Planungsalternativen

Aufgrund der zuvor bereits vorhandenen Gewerbeflächen ergeben sich grundsätzlich keine Standortalternativen.

Zudem dient die Neuaufstellung der Sicherung, Erweiterung und Optimierung von bereits bestehenden Gewerbebetrieben an diesem Standort.

Die Lage des Gewerbegebietes östlich der B21 zeichnet sich sowohl durch eine sehr gute Verkehrsanbindung an eine regionale Hauptverkehrsader als auch durch eine vorteilhafte Anbindung an den Ortsbereich aus. Der Bereich kann so auch günstig und mit relativ geringem baulichen Aufwand erschlossen werden.

II PLANINHALTE

1. Plandarstellungen

Zur Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung wird die bestehende Darstellung des Gewerbegebietes (gem. § 8 BauNVO) erweitert.

Gewerbliche Bauflächen dienen der Unterbringung gewerblicher Betriebe. Einzelne bestehende Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz und werden somit nicht eingeschränkt. Genauere Ausführungen hierzu sind nicht Inhalt dieser vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.

Die Gauglgasse teilt das Gewerbegebiet durch die Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Verlegung nach Osten ist dabei erforderlich, um eine optische Trennung zwischen der Gauglgasse selbst sowie dem Einfahrtsbereich in den westlichen Gewerbegebietsbereich zu ermöglichen. Die jetzt unübersichtliche Verkehrssituation stellt eine gewisse Gefährdung für Verkehrsteilnehmer dar, insbesondere auch für Nutzer des Radweges parallel zur B 21.

Bezogen auf den Lärmschutz im Städtebau hat der Flächennutzungsplan vorsorgenden Charakter. Er soll sicherstellen, dass Bauflächen und Hauptverkehrswege schalltechnisch günstig zueinander angeordnet sind, insbesondere wenn zukünftige Entwicklungen über den bestehenden Nutzungsstand hinaus geplant werden. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, durch vorausschauende Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Konkrete Lärmschutzmaßnahmen werden jedoch erst auf der Ebene des Bebauungsplans festgesetzt.

Auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans ist im Einzelfall abzuwägen, ob dieser Konfliktsituationen vorwegnimmt, die mit der anschließenden Bebauungsplanung nicht lösbar sind.

Das Gewerbegebiet unterliegt daher insgesamt einer Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich werden. Diese werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan als Emissionskontingente fest-gesetzt.

2. Nachrichtliche Darstellungen, Kennzeichnungen und Vermerke

Im Südosten ist eine kleine Teilfläche als untergeordnete Erschließungsstraße nachrichtlich dargestellt, die der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen soll.

Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem werden ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

III VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

Die Festlegung der Eingriffsschwere ist u. a. auch von der festgesetzten GRZ abhängig und kann daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich nur abgeschätzt werden – ist jedoch aufgrund des Parallelverfahrens bekannt.

Die geplanten Erweiterungen betreffen hauptsächlich Intensivgrünlandbereiche, so dass eher von geringer Bedeutung (3 Wertpunkte) des Bestandes ausgegangen werden kann. Bei Saum-strukturen (Baumgruppen, Gebüsch) ist von einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen, die sich aber auf dieser Ebene flächenmäßig nicht bilanzieren lassen.

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich aus dem Produkt von Eingriffsfläche, der pauschalen Bewertung des Ausgangszustandes in Wertpunkten und der Eingriffsschwere. Bei vorliegender Planung ist daher mindestens mit einem Ausgleichsbedarf von 43.000 Wertpunkten zu rechnen.

Eine genaue Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich einschließlich der Festlegung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

IV WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß BauGB § 2a beschreibt die Begründung zur Bauleitplanung die wesentlichen Auswirkungen der Planung:

Die Erweiterungsflächen liegen in direktem Zusammenhang mit den bereits in der 2. FNP-Änderung dargestellten Flächen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist damit nicht gegeben. Der Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung hat eine Fläche von ca. 3,05 ha, der Geltungsbereich der 15. FNP-Änderung eine Fläche von ca. 4,75 ha. Die Erweiterung umfasst somit einen Flächenanteil von ca. 55 % (bezogen auf den Geltungsbereich einschließlich Grün- und Verkehrsflächen).

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“, wurden die Emissionskontingente unter Berücksichtigung der nahen Wohnbebauung festgesetzt.

Innerhalb des Planungsgebietes sind bereits gewerbliche Nutzungen situiert. Zudem sind Änderungen in den gewerblichen Nutzungen geplant. Die Flächennutzungsplanänderung und der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“ sollen die gewerblichen Entwicklungen sowie den Schutz der umliegenden Nutzungen sicherstellen. Daher werden im Bebauungsplan Schallimmissionsbeschränkungen in Form von Geräusch-Immissionskontingenten nach der DIN 456791/20 festgesetzt.

V UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

VI VERFAHREN

Die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“) mit Durchführung einer Umweltprüfung.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall beschloss in seiner Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“ im Parallelverfahren.

2. Beteiligung und Abwägung

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Wird im Verfahren ergänzt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Wird im Verfahren ergänzt.

3. Satzungsbeschluss

Wird im Verfahren ergänzt.

VII RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791- 1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen. Der Umweltbericht (UB) als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP.