

Markt Berchtesgaden
Landkreis Berchtesgadener Land



Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Gartenau“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB)

Markt Berchtesgaden, den 17.02.2012

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel

1. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans
2. Flächennutzungsplan, Regionalplan 18, Landesplanung
3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
4. Ortsplanerische Gesichtspunkte
5. Verkehr
6. Infrastruktur
7. Grünordnung – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Schallschutz
9. Ausarbeitung

Anhang

Vorprüfung im Einzelfall für das vereinfachte Verfahren

Präambel.

Verfahrensablauf, Verfahrenswahl

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.02.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gartenau“ beschlossen.

Mit Wirkung vom 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dieses Gesetz enthält u.a. eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) und als Neuregelung das Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dieses Instrument eröffnet die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften zum vereinfachten Verfahren aufzustellen, wenn die gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.

Im Falle des Bebauungsplans „Gartenau“ liegen diese Voraussetzungen vor:

- Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um Nachverdichtung einer bestehenden Innenentwicklung.
- Die laut Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 20.000 m² bis weniger als 70000m². Auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Nähe liegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

1. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 hat im Laufe der Jahre einige Änderungen erfahren, die bisher noch nicht vollzogen wurden. Zweck dieser Neuaufstellung ist es, den Planstand zu aktualisieren und an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Plangrundlage damals war ungenau und stimmt nicht mit den heutigen Vermessungsplänen überein. Alle Festsetzungen werden im Zuge der Neuaufstellung im Sinne einer Deregulierung überarbeitet. Insbesondere soll auch eine Nachverdichtung des Gewerbegebietes gefördert werden.

Wesentliche Auswirkungen durch die Neuaufstellung im GE sind nicht zu erwarten.

2. Flächennutzungsplan, Regionalplan 18, Landesplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Berchtesgaden ist die, im Bebauungsplan dargestellte Fläche als Gewerbegebiet dargestellt und entspricht damit auch der zukünftigen Nutzungsart..

2.2 Regionalplan (RP 18)

Berchtesgaden ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 als Mittelzentrum eingestuft.

RP 18 V 1 (Auszug)

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.

RP 18 V 3

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. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

2.3 Landesplanung

LEP 1.1.3.1

(Z) Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.

LEP 1.1.3.2 (Auszug)

(G) In allen Gemeinden ist eine ausreichende Versorgung mit handwerklichen Leistungen des örtlichen Bedarfs anzustreben.

– Es ist von besonderer Bedeutung, vorhandene Standorte von Betrieben soweit wie möglich zu sichern.

LEP 1.2.1.1

(Z) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandels-
einrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen
Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.

(G) Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben
unterschiedlicher Größen anzustreben.

3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenau“ wird durch die
Neuaufstellung nicht verändert und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung
Au, teilweise in Teilflächen (T):

27 (T), 27/3 (T), 33, 34, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 42, 42/1, 42/2, 42/3, 42/5, 42/6, 42/7,
42/8, 42/9, 42/10, 42/11, 42/12, 42/13, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17, 42/18, 42/19,
42/20, 42/22, 42/23, 42/24, 42/25, 42/26, 42/27, 42/28, 52

Das Gebiet wird im Norden und Süden durch die Berchtesgadener Ache begrenzt. Im
Osten wird auf der gegenüberliegenden Flussseite zudem eine Fläche der
Bundesstraße für die Sichtdreiecke einbezogen. Im Westen bildet das Grundstück
des Mühlbaches die räumliche Grenze.

4. Ortsplanerische Gesichtspunkte

Die bestehende Bestandsbebauung weicht in Teilen von den engen gestalterischen Festsetzungen des 1983 in Kraft getretenen Bebauungsplans ab. Die damals beabsichtigte homogene Entwicklung ist nicht eingetreten. Bei der nun vorliegenden Fassung steht eine Deregulierung im Vordergrund, die eine größere gestalterische Freiheit mit sich bringt. Die Baugrenzen sind weiter gefasst um eine Nachverdichtung im einzigen Gewerbegebiet des Marktes Berchtesgaden zu fördern und den Bauwerbern im Rahmen des durch GRZ und GFZ festgelegten Maßes der Bebauung die teilweise dringend notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

5. Verkehr

Das bestehende Gewerbegebiet ist über eine leistungsfähige zweispurige Brücke über die Berchtesgadener Ache an die Salzburger Straße (B305) angebunden. Die Bundesstraße stellt die direkte Verbindung zu den nächsten Ortschaften Berchtesgaden sowie Marktschellenberg her.

An der bestehenden inneren Erschließung des Gewerbegebietes werden keine Veränderungen vorgenommen.

6. Infrastruktur

Die Infrastruktur wird durch die Neuaufstellung nicht verändert.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch den Anschluss an das marktische Leitungsnetz sichergestellt.

Das Abwasser wird mittels Pumpenstation über eine Druckwasserleitung zu der Kläranlage befördert.

Das Oberflächenwasser wird in einem vom Abwasser getrennten Kanalsystem erfasst und in die Berchtesgadener Ache eingeleitet.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Stromnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet.

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene sichergestellt.

7. Grünordnung – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Eingriffsregelung

Das seinerzeit in dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 festgesetzte zulässige Maß der Bebauung (GRZ 0,6) bleibt unverändert.

Insofern gilt Bestandsschutz und es wird kein Ausgleichsbedarf ausgelöst.

7.2 Grünordnung

Auf die zusätzliche Festsetzung von Baumpflanzungen mit Planzeichen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet, da sie wegen der bereits errichteten Straßen und der dazugehörigen Grundstücksfläche ausschließlich in den Privatgrundstücken erfolgen müssten und daher eine Kontrolle und Durchsetzbarkeit nicht gegeben ist.

Durch die Beibehaltung einer GRZ (0,6) ist aber eine Begrenzung der Überbauung und eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen und sichern den Erhalt der vorhandenen Bäume.

7.3 Versiegelung

Der Bebauungsplan strebt die Reduzierung der Bodenversiegelung durch Verkehrsflächen an.

Bei der Anrechnung dieser Flächen bei der GRZ werden die Flächen je nach Sickerfähigkeit mit unterschiedlichen Faktoren berücksichtigt.

7.4 Schutzgebiete

Entlang der Berchtesgadener Ache wird ein ca. 15m breiter Streifen zum Erhalt festgesetzt.

Der Streifen bleibt im Eigentum des Marktes Berchtesgaden.

Der Uferstreifen ist unter den Nrn A8-344-0059-003 /-004 /- 005 in der Biotopkartierung des Landkreises Berchtesgadener Land erfasst.

Der ebenfalls in der Biotopkartierung unter Nr A8-344-0059-008 erfasste Gehölzstreifen entlang des Uferbereich eines Kanals auf Fl.Nr. 34 ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden und wurde deshalb im Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

8. Schallschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1983 war zum Schutz der Bewohner innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Planungsgebietes ein geräuscharmes Gewerbegebiet gewünscht und somit niedrige Immissionsrichtwerte gefordert. Infolgedessen wurden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete festgelegt. Nachdem diese Regelung rechtlich angreifbar ist, wird auf eine abweichende Regelung zu den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Gewerbegebiete verzichtet. Damit gelten folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

Tagsüber	(6:00 bis 22:00)	65 dB(A)
Nachts	(22:00 bis 6:00)	50 dB(A)

9. Ausarbeitung

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgte durch das Architekturbüro

Schulze · Dinter Architekten GmbH
Ludwig-Ganghofer-Str. 20 1/3
83471 Berchtesgaden
Tel: 08652 976668
e-mail: mail@sd-a.de

Die Ausarbeitung der Grünordnung erfolgte durch den Landschaftsarchitekten

Martin Grandl
Landschaftsarchitekt
Gabelsbergerstr. 21
83278 Traunstein
Tel: 0861 6821
e-mail: la-grandl@t-online.de

Anlage

Bebauungsplan „Gartenau“
Neuaufstellung

Aufstellung im vereinfachten / beschleunigten Verfahren

Vorprüfung im Einzelfall

Gemäß §13a BauGB kann ein B-Plan von 20.000qm bis 70.000qm im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Vorprüfung im Einzelfall nach Anlage 2 vorgenommen wurde.

Diese Vorprüfung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land, Untere Naturschutzbehörde, nach folgenden Kriterien durchgeführt

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf
 - 1.1. das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §14b Abs.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt:

Es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, welcher den derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 ersetzen soll. Das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Fassung von 1983 wird nicht verändert.

Insofern setzt die Neuaufstellung keinen neuen Rahmen.
 - 1.2. das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:

Die Bebauungsplanneuaufstellung beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme
 - 1.3. die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:

Keine Bedeutung
 - 1.4. die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme:

Keine
 - 1.5. die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften:

Keine

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
 - 2.1. die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen:

Es entstehen durch die Neuaufstellung keine zusätzlichen Auswirkungen.
 - 2.2. den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:

Trifft nicht zu.
 - 2.3. die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen):

Keine zusätzlichen Risiken.
 - 2.4. den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen:

Keine zusätzlichen Auswirkungen.
 - 2.5. die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten:

Trifft nicht zu.
 - 2.6. folgende Gebiete:
 - 2.6.1 Im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

Trifft nicht zu.
 - 2.6.2 Naturschutzgebiete gem. § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Trifft nicht zu.
 - 2.6.3 Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Trifft nicht zu.
 - 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Entwicklungsgebiet des Biosphärenreservates.
 - 2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Sind vorhanden und im Bebauungsplan zum Erhalt und zu schützen aufgenommen.

- 2.6.6. Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete, sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes:
Trifft nicht zu.
- 2.6.7. Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:
Trifft nicht zu.
- 2.6.8. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs 2 Nr 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:
Trifft nicht zu.
- 2.6.9. In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:
Trifft nicht zu.

Nach Prüfung der vorgenannten Kriterien und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land kann die Neuaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

aufgestellt:

17.02.2012

Martin Grandl Dipl Ing (FH)
Landschaftsarchitekt

Gabelsbergerstr. 21
83278 Traunstein
0861 6821