

Gemeinde Saaldorf-Surheim

1. Änderung Bebauungsplan Gebiet „Kesselpoint“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die ursprüngliche 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ erhielt keine Rechtskraft, da das Änderungsverfahren nicht beendet wurde. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Kesselpoint“ stammt aus dem Jahre 2002 und wurde am 12.12.2003 als Satzung beschlossen. Auf Grund des vergangenen Zeitraumes seit 2003 wird die nun notwendige 1. Änderung mit Aufstellungsbeschluss vom wie folgt neu gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ dient der Erhaltung von notwendigen Gewerbeeinheiten und Arbeitsplätzen in der Gemeinde Saaldorf- Surheim. Bereits im Regionalplan der Region 18 wird festgehalten, dass die „Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen. Diesem Ziel dient die Änderung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“. So soll der verstärkten Nachfrage nach Gewerbeeinheiten bzw. die Fortentwicklung bestehender Einheiten Rechnung getragen werden. Die örtliche Nähe zu Dienstleistungsbetrieben minimiert Anfahrtswege und reduziert dadurch den Ausstoß von Treibhausgasen.

Saaldorf-Surheim ist durch seine Lage an der B 20 und Nähe zur St 2104, sowie über den Autobahnanschluss an die BAB 8 (Ausfahrt Piding in ca. 14 km Entfernung), die Nähe zum Flughafen Salzburg und der Eisenbahnmagistrale Paris – Budapest mit Bahnhöfen in Freilassing und Salzburg ein regional interessanter Gewerbebestandort, der neben den infrastrukturtechnischen Vorteilen auch mit moderaten Gewerbesteuersätzen wirbt. Dies zeigt sich bereits darin, dass in kurzer Vergangenheit Industriegebiete mittels Bebauungsplanverfahren erweitert wurden und neue Gewerbegebiete ausgewiesen wurden.

Ziel der Änderung des Industriegebietes „Kesselpoint“ ist es, dieser Nachfrage in städtebaulich geordneten Verfahren nachzukommen. An diesem Standort soll einerseits die Sicherung bestehender Betriebe durch eine moderne Entwicklung derer Betriebsstruktur Rechnung getragen werden. Dies dient dem Erhalt und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

So wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ durch die erhöhte Ausnutzung bereits versiegelter Flächen (keine Änderung der Grundfläche, nur eine Änderung der Baumassenzahl bzgl. der Höhenentwicklung) in Form der Nachverdichtung bestehender Flächen Rechnung getragen. Da diese Flächen innerhalb einer bestehenden Bebauung liegen, wird eine Zersplitterung der Landschaft entgegengewirkt. Ferner können dabei die Belange der Grünordnung gemäß ihrer Wichtigkeit gleichberechtigt berücksichtigt werden.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde Saaldorf-Surheim unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange zu ermöglichen.

Durch Nachverdichtung am bestehenden Standort wird einer weiteren Versiegelung von Grünflächen und einer Zersiedelung der Landschaft am Ortsrand entgegengewirkt.

So ergibt sich in diesem Bereich eine in sich städtebaulich homogene Bebauung, auch im Bereich der Nachbargrundstücke beabsichtigt die Stadt Freilassung durch ebenfalls geplante Ergänzungen bestehender Bebauungspläne (Industriegebiet Kesselpoint), eine verträgliche Gewerbebebauung. Diese soll modernsten Ansprüchen gerecht werden. (siehe hierzu auch Pkt. 5.1 der Begründung)

Die im Planungsgebiet erstellten Flächen sollen für Betriebserweiterungen bestehender Betriebe von produzierendem oder sonstigem Gewerbe zur Förderung neuer Arbeitsplätze gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen, da diese Nutzungen in der vorliegenden Lage produzierendes Gewerbe verdrängen könnten.

Bei dem anhaltend hohen Bedarf an Flächen für produzierendes und dienstleistungsbezogenes Gewerbe sind, neben der Neuausweisung von Gewerbe- / Industrieflächen im Ortsgebiet, die hier vorgesehene Sicherung der Flächen städtebaulich notwendige Maßnahmen.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem dringenden Gewerbebedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen Gesamtgestaltung von Ortsteilen in Bezug auf Gewerbe erbrachte im Ergebnis, dass neuer dringend notwendiger Gewerberaumraum durch Nachverdichtung am Standort ohne Ausweisung neuer Grundflächen, nur durch die Erhöhung der Baumassen in Folge der Erhöhung der Wandhöhe von derzeit 10 m / 12 m auf neu 16,5 m in der Gesamtabwägung, auch unter naturschutzrechtlichen Aspekten, die ökologisch sinnvollste Variante darstellt.

Es wird hierbei explizit auf die Aussagen des Regionalplanes in Pkt. 6.4 „bei der Siedlungsentwicklung ... ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen“ Rücksicht genommen. Die grünordnerischen Ziele werden dadurch erreicht.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Telekommunikation, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiter genutzt. Neuinvestitionen sind u. U. nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden die §§ 8 bis 10, 13a und 30 Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt gemäß §8 BauGB.

2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom bis
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom bis

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt direkt an der Freilassinger Stadtgrenze und wird über die Breslauer Straße im dort vorhandenen Gewerbegebiet erschlossen. Der Bebauungsplan „Industriegebiet Kesselpoint“ der Stadt Freilassing grenzt südlich an das Planungsgebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke Nr. 1249, 1249/1, 1249/2 und 1249/4. Ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 1249/3 betrifft das öffentliche Straßengrundstück der Breslauer Straße.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 11.810 m². In der Längenausdehnung sind es ca. 131 m und in der Tiefe ca. 120 m.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Flurstücke sind städtebaulich eingebunden, da sie aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervorgegangen sind. Siehe hierzu auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplan „Kesselpoint“.

Die Bebauung grenzt

- im Süden an den Bebauungsplan „Industriegebiet Kesselpoint“ der Stadt Freilassing an und
- im Norden, Osten und Westen an landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die bestehende und beabsichtigte Entwicklung. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Breslauer Straße der Stadt Freilassing.

Das Planungsgebiet verfügt bereits über Kanal-, Wasser- und sonstigen Anschlüsse.

3.4 Geländeverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich auf nahezu ebenem Gelände.

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des Bebauungsplangeltungsbereiches Gebiet „Kesselpoint“.

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück 1249 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 1249/1 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 1249/2 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 1249/3 (Teilfläche öffentliche Straße) ist Eigentum der Stadt Freilassing.
- Das Flurstück 1249/4 ist in Privatbesitz.

4. **Einordnung in die Gesamtplanung**

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Auszug aus dem Regionalplan)

Die Region Südostoberbayern soll in ihrer Gesamtheit sowie in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden.
Ziel ist hierbei

- sie als attraktiven Wirtschafts- und Lebensraum zu erhalten,
- die Lebensgrundlagen zu sichern und
- dass das Kulturerbe erhalten bleibt.

Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen gestärkt werden.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen des Regionalplanes.

4.2 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 und dessen Fortschreibung sollen „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungs-fähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen ... erhalten und verbessert werden.“

Damit erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (6. Änderung) vom 25.06.2002 (Bekanntmachung am 14.07.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil als Industriegebiet, zum Teil als Ausgleichsfläche dargestellt.

Nach Auskunft der Bauabteilung der Gemeinde Saaldorf-Surheim wird die gelb dargestellte Ausgleichsfläche im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch ein Industriegebiet ersetzt. Dafür wurde eine Ausgleichsfläche in der Salzachau geschaffen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan /-änderung auch aufgestellt werden, bevor ein Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind gegeben und es wird von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht.



Auszug aus bestehendem Flächennutzungsplan – ohne Masstab

4.4 Benachbarte Bebauungspläne

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Industriegebiet Kesselpoint“ der Stadt Freilassing an.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet Gewerbeflächen mit folgender Widmung vor:

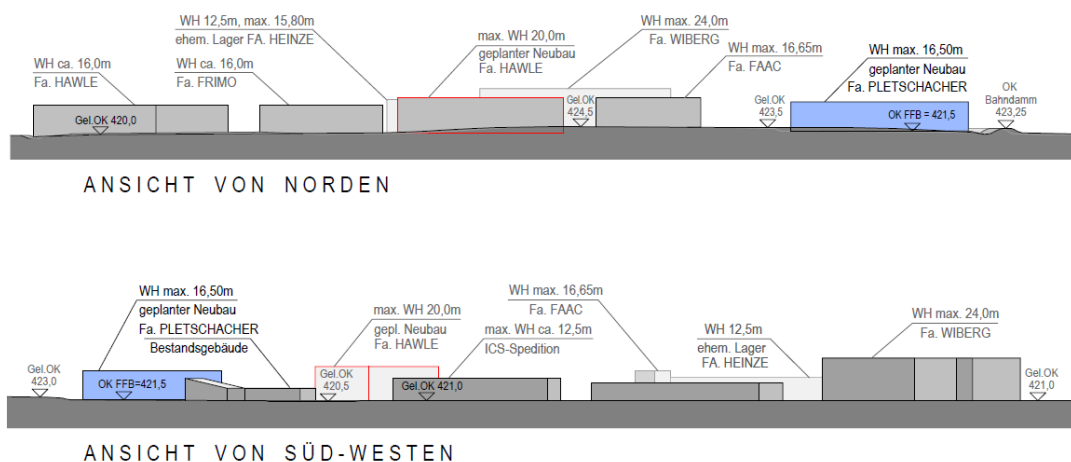
Industriegebiet (G1) gemäß § 9 BauNVO

Ziel dieser Regelung ist die Einpassung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände.

Die vorgesehene Bauhöhe entspricht einer städtebaulich angepassten Höhenentwicklung unter Zugrundelegung der geplanten Bebauung im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes „Industriegebiet Kesselpoint“ der Stadt Freilassing.

Damit fügt sich die Intention des Bebauungsplanes in das vorhandene Gelände unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung ein.

Schemaschnitte der benachbarten Bebauung



Schemaschnitte ohne Maßstab

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Breslauer Straße der Stadt Freilassing.

5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung die Grundfläche (GR) sowie der maximalen Wandhöhe bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Bebauung des benachbarten Bebauungsplanes. Damit wird der Intention der Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung für diesen Quartierbereich Rechnung getragen.

Es wird eine Grundfläche (GR) von 6.600 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Planlich festgesetzte Grün- und Sukzessionsflächen dürfen der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht zugerechnet werden. Eine Überschreitung der Grundfläche von bis zu 50 von Hundert ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Ausgangspunkt dieser Grundfläche ist eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung. Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential und die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung fortgeführt.

Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlage (höchster Punkt des Gebäudes) wird mit 16,5 m festgesetzt.

Es wird festgehalten, dass die derzeit bestehende Grundfläche, festgesetzt mit GRZ 0,90 durch die dargestellte Grundfläche nicht erweitert wird.

5.4 Verkaufsflächen

Die im Gewerbegebiet noch freien Flächen und freiwerdenden Flächen sollen für Betriebserweiterungen bestehender Gewerbebetriebe, der Ansiedlung von produzierendem oder sonstigem Gewerbe zur Förderung neuer Arbeitsplätze etc. gesichert bleiben. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen, da diese Nutzungen in der vorliegenden Lage produzierendes Gewerbe verdrängen könnten und als potenzielle Konkurrenz die bereits knappen gewerblich genutzten Gewerbeflächen in der Gemeinde Saaldorf-Surheim reduzieren.

Bei dem anhaltend hohen Bedarf an Flächen für produzierendes Gewerbe sind, neben der Neuausweisung von Gewerbeflächen im Ortsgebiet, die hier vorgesehene Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe städtebaulich notwendige Maßnahmen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen der Betriebe vor Ort zugelassen werden, wenn diese ab Werk oder Lager stattfinden und sie im Hinblick auf die verkauften Sortimente und die vorgesehene Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf Einzelhandelsstrukturen im Markt erwarten lassen. Dies soll den ansässigen Betrieben und dem ansässigen produzierenden Gewerbe ausnahmsweise die Möglichkeit von angemessenen Lager- und Werksverkäufen einräumen.

6. **Immissionsschutz**

Das vorhandene Immissionsschutzgutachten der TÜV-Süd Industrie Service GmbH mit Datum 25.04.2018 hat folgende Aspekte untersucht:

- Luftreinhaltung
- Lärmschutz
- Anwendung der Störfall-Verordnung und
- Abfallwirtschaft

Nach dem Ergebnis der Prüfung ist bei antragsgemäßer Änderung und ordnungsgemäßem Betrieb der geänderten Anlage sowie bei Einhaltung der in Teil B des Gutachtens vorgeschlagenen Auflagen sichergestellt, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden,
- sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm getroffen ist, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.

Die geplante Abfallrecyclinganlage stellt keinen Betriebsbereich im Sinne der Störfall-Verordnung dar. Somit fällt die Anlage nicht in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung.

Unter genannten Voraussetzungen bestehen somit aus fachlicher Sicht gegen die Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für die wesentliche Änderung der Anlage keine Bedenken, da die vorgeschlagenen Auflagen nach dem Stand der Technik realisierbar sind.

7. Eisenbahnbetriebsanlagen

Bei den angrenzenden Bahnflächen handelt es sich um Eisenbahnbetriebsanlagen. Diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA.

8. Grünordnung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten, da keine weiteren Flächen versiegelt werden.

Für die Ortsrandeingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

Der nordöstliche Bereich dieser Eingrünung wird durch eine bereits jetzt bestehende Gehölzstruktur gebildet. Diese besteht aus den heimischen Gehölzen Esche, Weide, Schneeball, Wildrose u.a. und übernimmt bereits jetzt eine gewisse Eingrünungsfunktion.

Im nordwestlichen Bereich soll die bestehende Gehölzstruktur durch eine Neupflanzung fortgeführt werden. Die Neupflanzung soll in einer Kombination aus heimischen Baum- und Straucharten erfolgen.

Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im beiliegenden Umweltbericht, verfasst von Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. Nikol Aichhorn vom 21.05.2024 beschrieben.

9. Anlagen

- Umweltbericht vom 21.05.2024 von Landschaftsarchitekt Nikol Aichhorn
- TÜV-Süd-Gutachten zu Luftreinhaltung, Lärmschutz, Anwendbarkeit der 12. BImSchV / Gefahrenschutz und Abfallwirtschaft vom 25.04.2018

Saaldorf-Surheim, den _____

Andreas Buchwinkler
(Erster Bürgermeister)