

**Gemeinde Bergen**  
**Landkreis Traunstein**

## **4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Autobahn“**

**Verfahren nach § 13a BauGB**

### **Begründung**

erstellt am: 08.02.2024

geändert: 16.05.2024

Bearbeitung durch

**AGL**



**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH**

**Institut für ökologische Forschung**

HRB 289685

Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Pröbstl-Haider

Stadtplanerin SRL, Freie Landschaftsarchitektin BDLA

Gehweg 1

82433 Bad Kohlgrub

Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Reiser

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS ...</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.3</b>	<b>Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung.....</b>	<b>8</b>
5.3.1	Schutzgut Fläche .....	8
5.3.2	Schutzgut Boden .....	8
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	8
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	8
5.3.5	Schutzgut Klima / Klimawandel.....	9
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	9
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	10
<b>5.4</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>10</b>

## 1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Das „Gewerbegebiet Autobahn“ der Gemeinde Bergen liegt nördlich der A8 direkt an der Autobahnausfahrt Nr. 110 „Bergen“. Für das Areal besteht bereits seit 1995 ein Bebauungsplan, der inzwischen mehrfach geändert wurde. Da das gesamte Gebiet bereits vollständig entwickelt wurde, wurden die Gewerbeflächen 2008 über den Bebauungsplan „Industriegebiet Autobahn II“ nach Norden hin erweitert. Auch im Geltungsbereich dieses nördlichen Bebauungsplans sind bereits mehr als 50% der verfügbaren Flächen bebaut.

Mit der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur maßvollen Nachverdichtung geschaffen werden, da für einige Betriebe, die derzeitigen Platzverhältnisse nicht ausreichen. Im Sinne des Flächensparens soll dabei allerdings nicht der Versiegelungsgrad erhöht, sondern eine Aufstockung zugelassen werden. Dadurch wird baurechtlich eine Anpassung der bisher im Bebauungsplan festgesetzten, zulässigen Wandhöhe erforderlich. Als Maß werden dabei die zulässigen Gebäudehöhen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet herangezogen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen, für die bereits in der Vergangenheit Ausnahmen bzw. Befreiungen zugelassen wurden, entfallen. Der ursprünglich entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs geplante Sichtschutzwall wurde aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebiets an der Stelle nicht mehr erforderlich und wird aus den Festsetzungen ebenfalls herausgenommen.

Die geplanten Änderungen beziehen sich auf einen baurechtlichen Innenbereich und ermöglichen eine Nachverdichtung im Bestand. Das Änderungsverfahren wird deshalb unter Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt. Da der Geltungsbereich nicht erweitert wird, steht die geplante Änderung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht entgegen.

Ein **Bebauungsplan der Innenentwicklung** ist gemäß § 13a BauGB dann zulässig, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

*„1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*

*2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“*

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Nähe sind sowohl die Grundflächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ als auch die des nördlich daran angrenzenden „Industriegebiet Bergen II“ bei der Prüfung auf Anwendbarkeit des § 13a BauGB zu berücksichtigen. Beide Gebiete zusammen weisen (ohne die festgesetzten Grünflächen) eine Größe von ca. 6,5ha auf. Bei einer zulässigen GRZ von 0,5 bzw. 0,8 ergibt sich in der Summe eine zulässige Grundfläche von ca. 40.000m<sup>2</sup>. Damit ist die Anwendung von § 13a nur dann zulässig, wenn durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da die Planungen ausschließlich bereits versiegelte Flächen betreffen und die maßvolle Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen in unmittelbarer Autobahnnähe weder für die Schutzgüter noch für das Landschaftsbild erhebliche Auswirkungen erwarten lässt, werden die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt (vgl. auch ausführliche Darstellung in Kap. 5).

### 3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Wie bereits oben beschrieben, liegt das Planungsgebiet direkt nördlich der Autobahnausfahrt Bergen. Das Gelände ist leicht nordostexponiert. Nach Süden in Richtung Autobahn sowie nach Osten wurde der im Bebauungsplan festgesetzte Grüngürtel entwickelt. Im Westen grenzt das Gebiet an ein Waldstück.



Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelb umrandet) im BayernAtlas, Stand 2024

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über eine direkte Anbindung an die St 2095, die östlich am Planungsgebiet vorbeiführt. Die von der St 2095 abzweigende „Gewerbestraße“ erschließt sowohl das südliche Gewerbegebiet als auch das nördliche Industriegebiet. Die innere Erschließung im Geltungsbereich der Änderung erfolgt über eine zentrale Stichstraße mit Wendekreis.

## **4 PLANUNGSKONZEPTION**

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans werden nur die textlichen Festsetzungen angepasst. Im Wesentlichen umfasst die Änderung folgende Punkte:

- Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,6 auf 1,0
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe auf 10m, Verzicht auf die Festsetzung der Anzahl an Vollgeschossen, da Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Wandhöhe ausreichend geregelt ist.
- Verzicht auf Festsetzungen einer maximalen Grundflächengröße je Gebäude
- Vereinfachung der Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung und Zulassen von Pult- und Flachdächer analog zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan
- Reduzierung der Vorgaben zu den Werbeanlagen (es verbleibt, dass diese nur am Gebäude zulässig sind und baulich untergeordnet sein müssen),
- Verzicht auf die Zulässigkeit von Betriebswohnungen, um immissionsschutzrechtliche Konfliktpotentiale zu vermeiden
- Überarbeitung der Grünordnung im Hinblick auf die nicht mehr erforderlichen Festsetzungen zum nordwestlichen Sichtschutzwall und Bepflanzungen.

Die Festsetzungen werden damit an das bereits im nördlichen Industriegebiet geltende, zulässige Maß der baulichen Nutzung angepasst. Durch die gute Abschirmung nach allen Seiten durch Grüngürtel, Autobahn und Gebäude ergibt sich auch bei einer zulässigen Aufstockung keine negative Fernwirkung.

## **5 UMWELTBELANGE**

### **5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Im Planungsgebiet sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung durch eine höhere Gebäudekubatur geschaffen werden. Der zulässige Versiegelungsgrad sowie die überbaubaren Flächen bleiben dabei unverändert.

### **5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung**

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023**

Gemäß der **Strukturkarte** (Anhang 2) zählt die Gemeinde zum „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern*
- *und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5 (G))*

#### **Zielvorgaben für die Siedlungsentwicklung und die Verkehrserschließung**

In den Gemeinden soll in der Regel eine organische und nachhaltige Siedlungsentwicklung stattfinden (LEP, Kap. 3.1 (G)). Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind möglich, wenn die Potential erschöpft sind (LEP, Kap. 3.2 (Z)).

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Dazu sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel möglich, wenn aufgrund der Topographie oder des Naturschutzes keine angebundene Flächen zur Verfügung stehen oder wenn eine Ausweisung an einer Autobahn oder autobahnähnlich ausgebauten Straße ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbilds realisiert werden kann (LEP, Kap. 3.3 (Z)). Weiterhin kann auch die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in grenznahen Gebieten eine Zielabweichung begründen (G).

In Bezug auf den Verkehr soll allgemein eine leistungsfähige Infrastruktur erhalten und nachhaltig ergänzt werden.

#### **Ziele für Natur und Landschaft, die bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind**

Natur und Landschaft sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Dazu sollen auf der Ebene der Regio-

Landesplanung landschaftspflegerische Vorbehaltsgebiete, freizuhaltende Landschaftsbereiche sowie regional bedeutsame Grünzüge und Grünstrukturen bestimmt werden (LEP, Kap. 7.1.1 ff (G+Z)), die auf der Ebene der Flächen- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen im Gemeindegebiet vor die Seen und Moorflächen sowie die Berggebiete mit den zahlreichen biotopkartierten Flächen. Insbesondere ein regional übergreifender Biotopverbund soll die Erhaltung der Arten- und Lebensraumvielfalt sichern (LEP, Kap. 7.1.5 f (G+Z)).

Der Schutz des Grund- und Oberflächenwassers ist als essentieller Bestandteil der Daseinsvorsorge sowie als wesentliche Funktion im Naturhaushalt von besonderer Bedeutung (LEP, Kap. 7.2 (G)). Weiterhin sollen die Risiken durch Hochwasser möglichst verringert werden (LEP, Kap. 7.2.5 (G)).

### **Regionalplan Südostoberbayern**

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (RP Südostoberbayern, Abb. 2) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind jedoch die allgemeinen Darlegungen zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (B I Fachliche Festlegungen Natur und Landschaft). Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (B II Fachliche Festlegungen, Siedlungswesen). Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren (B IV Wasserwirtschaft).

### **Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz**

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

- ⇒ Die geplante Nachverdichtung durch das Zulassen höherer Gebäudekubaturen entspricht den Vorgaben der Landesplanung, Flächen durch verbesserte Ausnutzung vorhandener Potentiale zu sparen. Da durch die Planung zudem der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird und keine bestehenden Grünflächen verloren gehen, wird mit der Planung auch den Zielen der Naturschutzgesetzgebung entsprochen.

### **5.3 Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung**

#### **5.3.1 Schutzgut Fläche**

Die Planung betrifft ausschließlich bestehende Gewerbeflächen. Eine Erweiterung von Baugebieten ist nicht vorgesehen. Dadurch die das Schutzgut Fläche nicht betroffen.

#### **5.3.2 Schutzgut Boden**

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig entwickelt, weshalb die ursprünglich hier angestandenen Böden bereits baulich verändert wurden. Die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe ermöglicht eine Nachverdichtung ohne zusätzliche Neuversiegelungen. Dies entspricht den Zielen der Landesplanung und hilft, weitere Bodeninanspruchnahmen zu verhindern.

#### **5.3.3 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor. Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

Da keine Neuversiegelung vorgesehen ist, ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine Veränderungen zum aktuellen Zustand, da eine Erhöhung der Gebäudekubatur keinen Einfluss auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens hat. Die Grundwasserneubildungsrate wird demnach durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

#### **5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**



*Abb. 2 Blick auf den Wendekreis im Geltungsbereich, AGL 08.2023*



Abb. 3 Vorhandene randliche Grünstrukturen im Südosten des Geltungsbereichs; AGL 08.2023

Während im Bereich der Bauflächen nur im begrenzten Umfang Grünflächen oder Gehölze vorhanden sind, sind die Randbereiche durch strukturreiche Gehölzstreifen gekennzeichnet, die Lebensraumpotentiale für heimische Brutvögel oder auch Kleinsäuger aufweist. Aufgrund der Beunruhigung durch den Verkehrs- und Gewerbelärm sind allerdings nur störungsempfindliche Arten zu erwarten.

Die geplanten Anpassungen im Bereich der Grünordnung bedingen keine Verluste vorhandener Grünstrukturen und damit potentieller Habitats heimischer Tierarten. Zudem werden keine Erhöhung der zulässigen Grundflächen vorgesehen oder Baugrenzen verändert. Die derzeit auf die Randbereiche begrenzte, biologische Vielfalt bleibt damit durch die Planung unberührt.

### **5.3.5 Schutzgut Klima / Klimawandel**

Gartenflächen und Gehölze tragen zur Frischluftproduktion und damit insbesondere in heißen Sommern zu einem angenehmen Kleinklima bei.

Die Erhaltung der umliegenden Grünflächen wirkt ausgleichend für das lokale Kleinklima, zumal große überschattete Flächen vorhanden sind. Eine Durchgrünung der Parkplätze wird zukünftig nicht mehr festgesetzt. Dies wird über die Ortsgestaltungssatzung geregelt, die Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen vorsieht.

### **5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit**

Wohngebiete sind im Nahbereich der Gewerbegebiete nicht vorhanden. Bisher wurden keine Betriebsleiterwohnungen errichtet. Diese sollen in Zukunft auch ausnahmsweise nicht mehr zugelassen werden, da in Folge der Lärmeinwirkungen die Wohnqualität trotz möglicher Lärm-

schutzmaßnahmen nicht optimal ist.

### 5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe



Abb. 4 Bodendenkmal (in Karte rot) im Nahbereich des Planungsgebiets (schwarz umrandet); Quelle: BayernAtlas Stand 2024

Baudenkmäler sind weder innerhalb noch im Nahbereich des Geltungsbereichs vorhanden. Ca. 300m nordwestlich im Wald liegt das Bodendenkmal Nr. D-1-8141-0096, bei dem es sich um Brandgräber der römischen Kaiserzeit handelt.

Das Landschaftsbild wird durch die gewerblichen Anlagen im Planungsgebiet geprägt. Die nähere Umgebung ist ländlich geprägt und gut strukturiert, was durch das bewegte Relief sowie die geringe Siedlungsdichte mit großen landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzen bedingt wird. Die Autobahntrasse mit Raststätte bewirkt eine gewisse technische Überprägung. Durch die das Gewerbegebiet einschließenden Grünflächen ergeben sich allerdings keine Blickbeziehungen in die Umgebung.

Durch die Planung ergibt sich für die Bodendenkmäler im nahen Waldgebiet keine neue Betroffenheit. Die maßvolle Erhöhung der Wandhöhen wird durch die vorhandenen Gehölzstrukturen weiterhin verdeckt, so dass das Schutzgut durch die vorliegenden Planungen nicht betroffen ist.

## 5.4 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der Vorbelastungen durch die gewerbliche Nutzung und der unmittelbaren Nähe zur Autobahn nur eine mäßige biologische Vielfalt auf, die sich vorrangig auf die Grünstrukturen in den Randbereichen beschränkt.

Die geplante Nachverdichtung erfolgt im Planungsgebiet ausschließlich durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhen. Damit können ein Anstieg des Versiegelungsgrads sowie Eingriffe in

vorhandene Grünflächen vermieden werden. Diese Nachverdichtung trägt wesentlich zum Flächensparen bei und entspricht damit auch den Vorgaben der Landesplanung und der Bodenschutzgesetze. Für die Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bad Kohlgrub, den 16.05.2024



---

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider