



Anlage 1

Erläuterungsbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bayrischzell

im Bereich der Fl.Nr. 872, 883 (Tfl.)
Gemarkung Bayrischzell
83735 Bayrischzell

Entwurfsverfasser:
Christian Mahr
Architekt
Dipl. Ing. (FH)
Haidmühl 64 b
83714 Miesbach
Tel. 08025/999100
Fax 08025/999177

Miesbach, den 10.07.2019

Ergänzt: 19.11.2019

1. Lage und Umgriff

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bayrischzell. Es ist hier als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das ca. 0,58 ha große Plangebiet liegt ca. 3 km nordwestlich des Ortskernes von Bayrischzell. Das Gebiet ist nördlich von der Bundesstraße 307 eingegrenzt. Westlich schließen Gebäude (Salzlagerhalle) des Hochbauamtes Rosenheim, Abteilung Straßenbau, und eine Gemeindestraße an das Grundstück an. Südlich verläuft die Leitzach. Südöstlich verläuft der Mühlbach mit entsprechender Ufereingrünung. Ebenfalls befindet sich südöstlich ein Wohnhaus. Nördlich an die Bundesstraße angrenzend befindet sich das Betriebsgebäude der Wendelsteinbahn und ein großer Parkplatz. Das Gelände neigt sich von Osten nach Westen um ca. 2,50m und von Norden nach Süden um ca. 2,00 m. Das Grundstück liegt ca. 1,50m unterhalb des Straßenniveaus der nördlich verlaufenden B 307. Der Planungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Oberes Leitzachtal" jedoch ausserhalb des Überschwemmungsbereiches der Leitzach.

2. Ziel und Zweck

Ziel der Planung ist es, die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Fläche für Gewerbe umzunutzen. Einem ca. 300m entfernten Bagger- und Fuhrbetrieb soll die Möglichkeit gegeben werden sich zu erweitern bzw. den Betrieb vom Ortsteil Niederhofen an die Klarer Mühle zu verlegen. Durch die Betriebserweiterung werden sicher Arbeitsplätze im Gemeindebereich geschaffen bzw. erhalten.

Die Bauleitplanung greift die geringen Gebäudehöhen der ortsübliche Gestaltung der Gebäude in der Gemeinde Bayrischzell auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Aufstellungsbeschluß für die 12. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Gemeinderat Bayrischzell am 20.08.2018 gefasst. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Fl.Nr. 872 u. 883 (Tfl.) der Gemarkung Bayrischzell. Der Nachweis für eine Ausnahme vom Anbindeziel nach dem Landesentwicklungsprogramm wurde vom Büro Umwelt und Planung in Rosenheim mit Datum vom 24.07.2018 erstellt. Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 30.07.2018 einer Ausnahme vom Anbindeziel des LEP zugestimmt.

4. Bauliche Nutzung

Für das oben genannte Baugebiet (GE) ist eine offene Bebauung mit freistehenden Gebäuden vorgesehen. Im Planungsbereich sollen eine Halle und ein Lagergebäude mit entsprechenden Frei-, Lager- und Verkehrsflächen entstehen.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt nur von Westen her über die angrenzende gemeindeeigene Zufahrtsstraße Fl.Nr. 883. Die Bundesstraße verfügt von südöstlicher Richtung über eine Abbiegespur. Mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen ist nicht zu rechnen, da sich der Betrieb lediglich von Niederhofen zu Klarermühle verlagert. Das Gebiet kann an die Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen werden. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, mittels Druckleitung, an die Abwasserversorgung anzuschließen.

6. Immissionsschutz

Durch die textlichen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich des Immissionsschutzes sollen negative Auswirkungen auf die Bewohner des südöstlich situierten Wohnhauses vermieden werden.

7. Landschaft und Grünordnung

Durch die Planung ergeben sich z.T. hohe und mittlere Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, sowie Orts- und Landschaftsbild. Diese Auswirkungen lassen sich durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen minimieren.

Die Schutzgüter Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Wie in der beigefügten Umweltprüfung dargestellt, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes im Bebauungsplan vorgesehen.

Die verbleibenden, nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung und Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, kompensiert.

Das Hauptaugenmerk der Grünordnung des Bebauungsplanes besteht darin, das im Außenbereich liegende Planungsgebiet so einzugrünen, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Betriebsgebäude, die Baumaschinen und Fahrzeuge sowie durch Materiallagerung deutlich minimiert wird.

Nachweis für eine Ausnahme vom Anbindungsziel nach dem Landesentwicklungsprogramm, Gemeinde Bayrischzell

Einleitung

Die Gemeinde Bayrischzell ist auf der Suche nach einer geeigneten Erweiterungsfläche für ein im Gemeindegebiet, am Weiler Niederhofen ansässiges Fuhrunternehmen mit Baggerbetrieb. Der Betrieb benötigt eine Fläche für eine Lagerhalle mit Büro und Werkstatt sowie einen Lagerplatz.

Nach Einschätzung des Landratsamtes ist eine Erweiterung an der bestehenden Betriebsstätte des Fuhrunternehmens auf Fl.Nr. 717 am Weiler Niederhofen auf Grund der exponierten Lage in einem weithin einsichtigen und sehr wertvollen Landschaftsraum nicht möglich und auch von der Gemeinde nicht gewünscht.

Deshalb soll auf eine Fläche ausgewichen werden, welche zwischen den Ortsteilen Geitau und Osterhofen liegt.

Es handelt sich um das Areal Fl.Nr. 872 mit einer Größe von ca. 0,5 ha. welches südlich der B 307 gegenüber dem Parkplatz der Wendelsteinbahn liegt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Leitzachtal“.

Nordwestlich der Fläche befindet sich eine Salzlagerhalle der Straßenbauverwaltung. Im Westen wird die Fläche durch die Leitzach begrenzt und im Süden durch den Mühlbach.

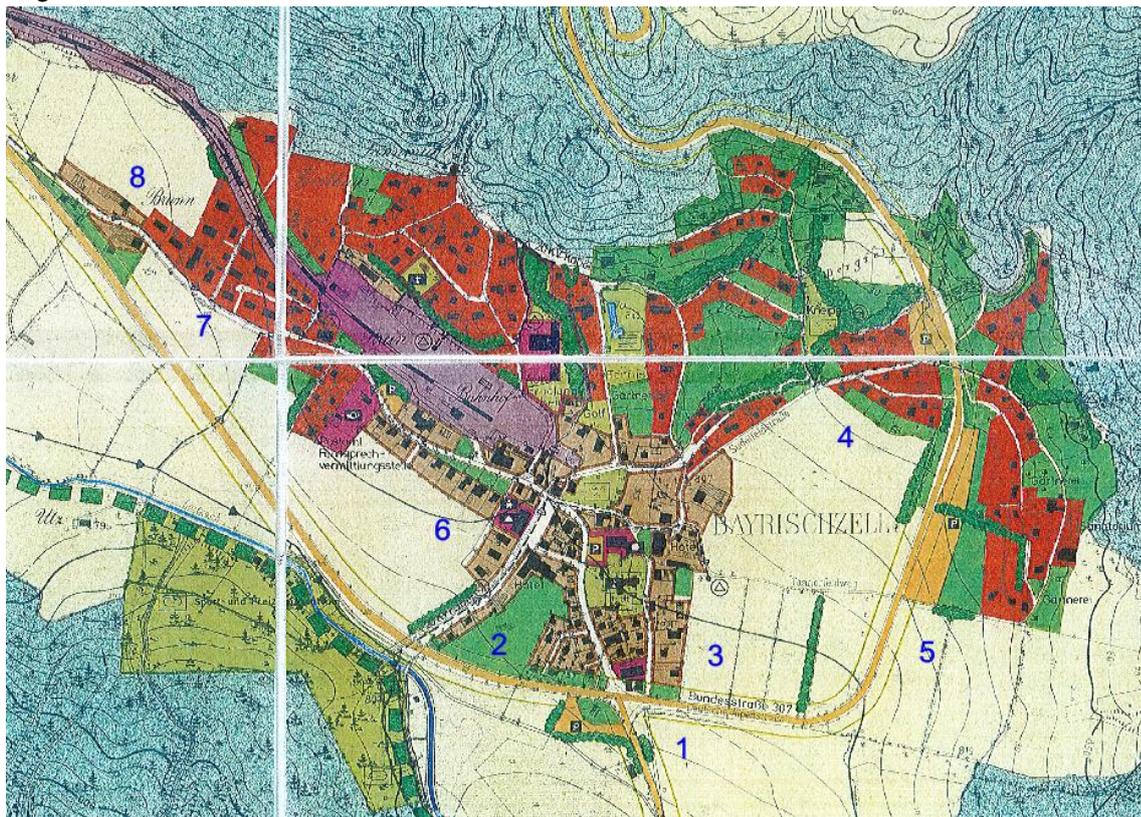
Der Standort ist nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden.

Um die Voraussetzungen für die erste Ausnahme vom Anbindegebot gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (Z) zu erfüllen, werden alle angebundenen Standorte im Gemeindegebiet überprüft.

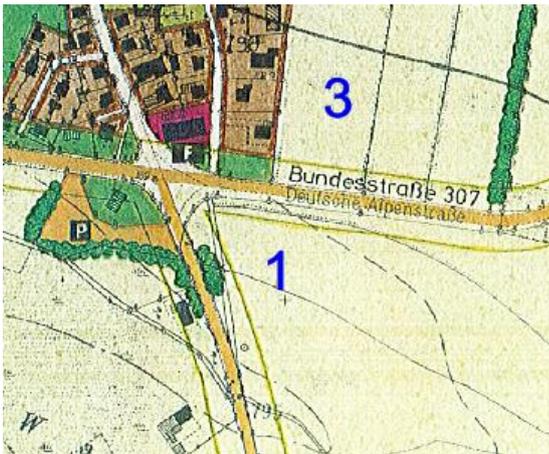
Standortvarianten:

Ortsbereich Bayrischzell

Es werden alle im Hauptort angebundenen Standorte gemäß folgender Nummerierung dargestellt:



Nummer 1: Bereich südlich Kreuzung B 307 und Tiroler Straße



Quelle. Ursprungs- FNP



Auszug aus der Karte Überschwemmungsgebiete Leitzach

Eine Ansiedlung an die bestehende Bebauung westlich oder östlich der Tiroler Straße ist nicht möglich, da dieser Bereich im Überschwemmungsgebiet der Leitzach liegt.

Nummer 2: Bereich östlich der einzeiligen Bebauung an der Seebergstraße

Für diesen Standort existiert bereits eine Wohnbebauung. Im Jahr 1997 wurde hier eine FNP-Änderung durchgeführt.



Nummer 3: Östlicher Ortsrand, nördlich der B 307



Am südöstlichen Ortsrand liegt der Bolzplatz der Gemeinde. Der anschließend bebaute Bereich im Westen ist durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet.

Die östliche Ortsrandbebauung nördlich des Fußweges ist von landwirtschaftlichen Anwesen sowie durch Wohnnutzung weiter im Norden geprägt. Die hofnahen landwirtschaftlichen Flächen dienen der betrieblichen Nutzung der dortigen Höfe. Der Fuß- und Radweg verbindet den Ortskern von Bayrischzell mit dem Ortsteil Tannerfeld und ist von Bedeutung für die Erholungsnutzung in der Gemeinde.

An dieser ortsbildprägenden Stelle ist für die Zukunft allenfalls an eine behutsame Weiterentwicklung der Wohnnutzung oder an eine touristische Nutzung zu denken. Eine Gewerbefläche für einen Fuhrbetrieb kann aus Gründen des Immissionsschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes hier nicht entstehen.

Nummer 4: Bereich südlicher Ortsrand westlich der B 307



Ähnlich wie bei Standort 3 handelt es sich hier um einen, bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes als sehr sensibel einzuschätzenden Bereich von Bayrischzell. Die an einem leicht nach Süden geneigten Hang gelegene Bebauung ist durch Wohnnutzung und durch eine gute Ortsrandeingrünung gekennzeichnet. Auch hier ist aus Immissionsschutzgründen sowie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ein gewerblich genutzter Standort auszuschließen.

Nummer 5: Bereich südlicher Ortsrand östlich der B 307



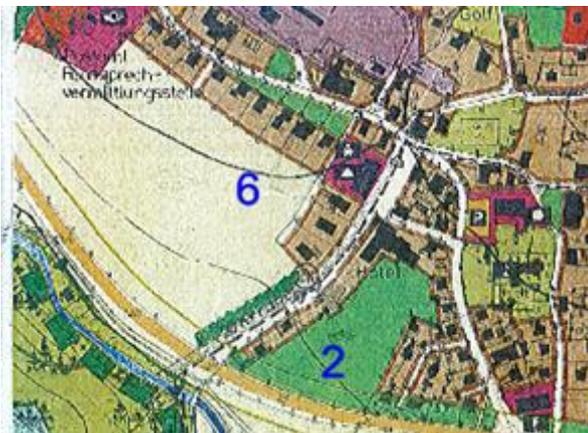
Die FNP- Änderung aus dem Jahr 2010 zeigt die Entwicklung in diesem Bereich. Nördlich des möglichen Stadortes ist eine Wohnnutzung sowie eine Hotelnutzung für gesundheitliche Zwecke (Tannerhof) entstanden.



Zudem befindet sich hier das ortsnahe Wintererholungsgebiet „Tannerfeld“ an dem ein mobiler Skilift seinen Standort hat.

Eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle ist deshalb auszuschließen.

Nummer 6: Südwestlicher Ortsrand nördlich der B 307, "Am Krapfen"



Eine FNP- Änderung aus dem Jahr 2014 zeigt die Entwicklungen in diesem Bereich. Die einzeilige Bebauung südlich der Schlierseer Straße ist durch eine überwiegende Wohnnutzung sowie durch eine touristische Nutzung gekennzeichnet. Die Erschließung einer Gewerbebebauung über die Schlierseer Straße würde eine große Belastung (durch die zu erwartenden Verkehrsstöme und Immissionen) für die bestehenden Wohngebiete mit sich bringen und ist deshalb abzulehnen. Eine Erschließung über die Bundesstraße im Süden wäre durch den dort vorhandenen Höhengsprung äußerst schwierig und ist auch aufgrund des sehr sensiblen Orts- und Landschaftsbild auszuschließen.

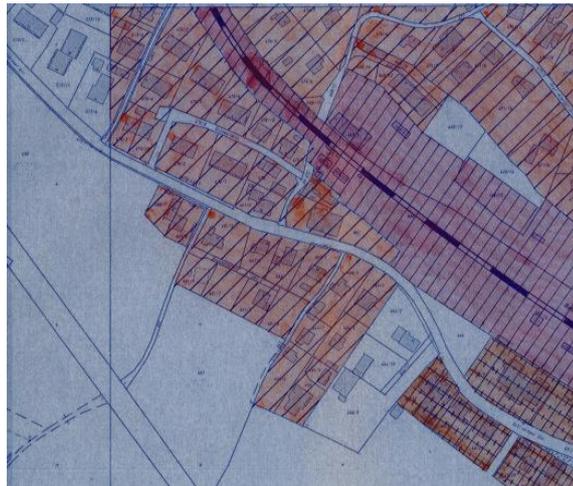


Blick von der Straße Am Krapfen zur B 307



Blick von der Straße Am Krapfen nach Westen

Nummer 7: Südwestlicher Ortsrand nördlich der B 307, Südlich Schlierseer Straße



Die FNP- Änderung aus dem Jahr 2003 zeigt die Wohnbauentwicklung am Brunnerweg. Zwischen dieser Siedlung und dem landwirtschaftlichen Gehöft im Westen ist die Schlierseer Straße nur einzeilig bebaut. Der Bereich ist durch Wohnnutzung sowie durch eine touristische Nutzung geprägt. Durch eine Bepflanzung mit einer einreihiger Lindenallee ist der Ortsrand hier sehr gut in die Landschaft eingebunden.



Durch die Wohnbebauung im Norden der Schlierseer Straße und durch das sensible Landschaftsbild ist der Ortsrandbereich für eine Gewerbeansiedlung ungeeignet.

Nummer 8: Westlicher Ortsrand nördlich der B 307, westliche Ortszufahrt



Auch dieser Ortsrandbereich ist durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet. Aus Gründen des Immissionsschutzes und zum Schutz des Ortsbildes (Ortseingangssituation Bayrischzell) ist eine Gewerbeansiedlung an dieser Stelle auszuschließen.

Außerhalb liegende Ortsteile

Im westlichen Anschluss an den Hauptsiedlungsbereich von Bayrischzell liegen südlich der B 307 einige kleinere Siedlungsteile, welche im FNP dargestellt sind. Die Nummerierung dieser Standorte erfolgt von Ost nach West:

Nummer 9: Weiler Bayer

Nur ca. 100 westlich des West- Ortseinganges von Bayrischzell entfernt liegt südlich der B 307 der Ortsteil Bayer .

Bei diesem Weiler handelt es sich um eine Splittersiedlung (mit teilweise touristischer Nutzung) die nicht verfestigt werden sollte.



Nummer 10: Weiler Lechner

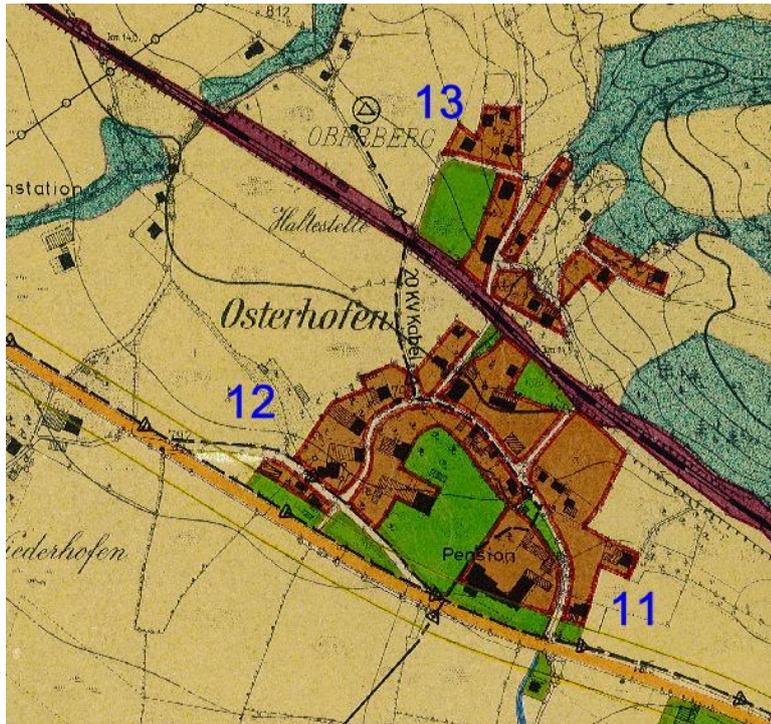


Der Weiler Lechner besteht aus einem landwirtschaftlichen Betrieb, mehreren Wohngebäuden sowie einer Autowerkstatt. Auch hier handelt es sich um eine Splittersiedlung, die nicht weiter entwickelt werden sollte. Der westliche Ortsrand des Weilers liegt zudem im Überschwemmungsgebiet der Leitzach, so dass auch deshalb keine bauliche Entwicklung an dieser Stelle in Frage kommt.

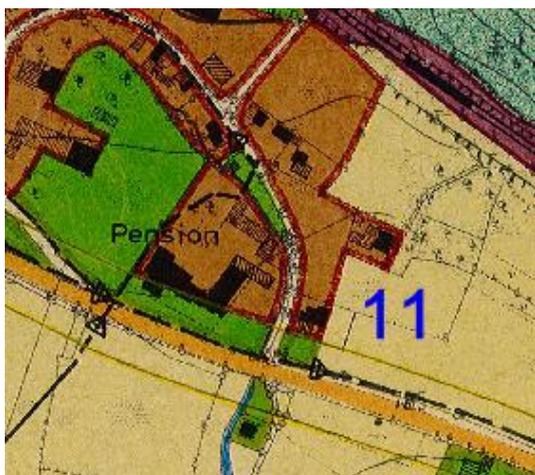
Osterhofen und Oberberg

Osterhofen ist ein historisch gewachsener, bäuerlich geprägter Ort mit zwei denkmalgeschützten Kapellen sowie mehreren denkmalgeschützten Bauernhöfen. Der Ort ist durch seinen grünen Dorfkern sowie durch randlich liegende Obstbäume und Gehölze gut in das Landschaftsbild eingebunden. Durch die Lage auf einer Geländekuppe ist er zudem sehr gut einsehbar und prägend für das Landschaftsbild.

Es werden alle angebundenen Standorte gemäß folgender Nummerierung dargestellt:



Nummer 11: östlicher Ortsrand Osterhofen



Der östliche Ortsrand von Osterhofen ist durch Wohnen und durch touristische Nutzung geprägt (Hotel Alpenhof). Aus Immissionsschutzgründen und zum Schutz des Ortsbildes sollte hier keine Gewerbeansiedlung erfolgen.

Eine Erschließung über die Bundesstraße im Süden wäre durch den dort vorhandenen Höhengsprung zudem äußerst schwierig (Geländeauffüllungen notwendig) und ist ebenfalls aufgrund des sehr sensiblen Orts- und Landschaftsbild auszuschließen.

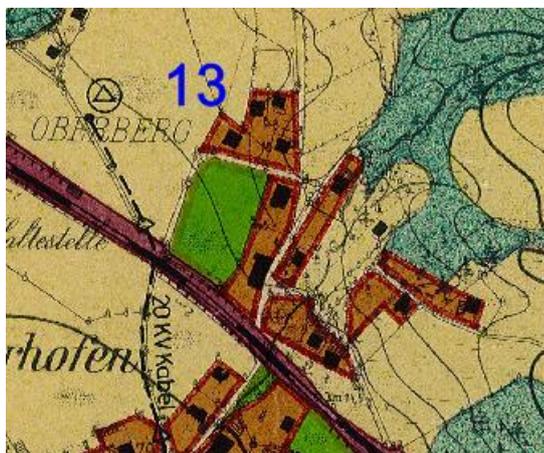
Ein weiter nach Norden in Richtung Bahnlinie denkbarer Standort, kommt aufgrund einer Erschließung, welche durch die vorhandene Wohnbebauung führen müsste nicht in Frage.

Nummer 12: westlicher Ortsrand Osterhofen



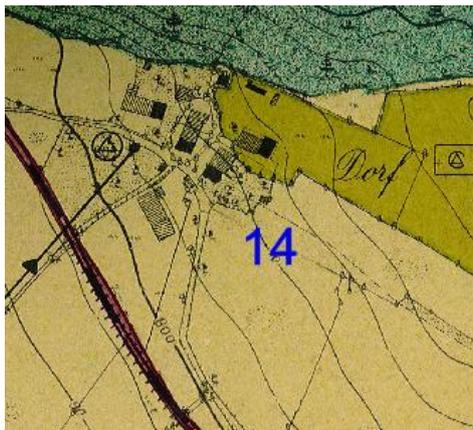
Hier gilt ähnliches wie für Standort 11. Der durch die Kuppenlage weit in das Landschaftsbild wirkende Ortsrand ist geprägt von landwirtschaftlichen Anwesen mit großen Grünflächen sowie durch Wohnnutzung. Auch hier ist sowohl aus Immissionsschutz- als auch aus Ortsbildgründen keine gewerbliche Ansiedlung möglich.

Nummer 13: Oberberg



Der erhöht nördlich von Osterhofen und nördlich der Bahnlinie liegende Ortsteil Oberberg ist von Osterhofen her nur über eine schmale Straße erschlossen, welche die Ansiedlung eines Gewerbestandes unmöglich macht. Auch aus topografischen Gründen und aufgrund des sensiblen Landschaftsbildes ist dieser Standort auszuschließen.

Nummer 14: Dorf



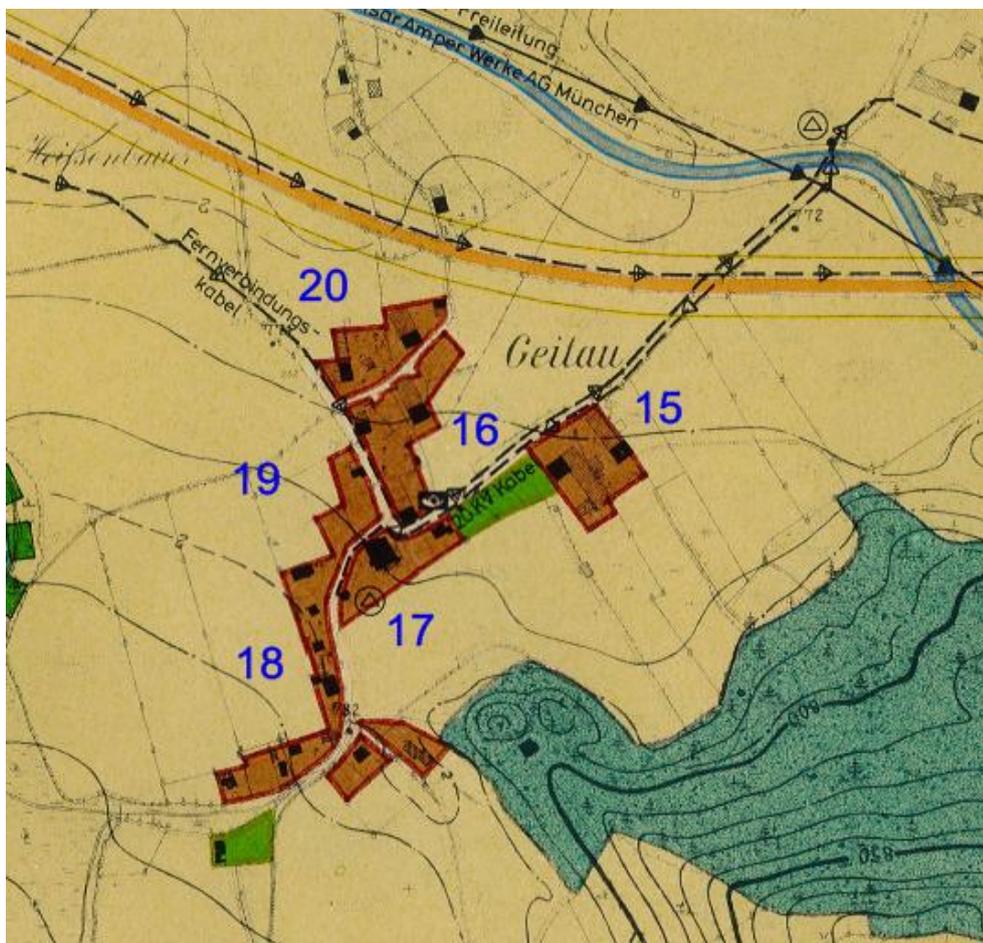
Der Ortsteil Dorf liegt im Außenbereich. Lediglich ein Campingplatz, der allerdings nicht mehr vorhanden ist, ist im FNP dargestellt. Bei dem kleinen Weiler mit 4 denkmalgeschützten Gebäuden handelt es sich um eine von Landwirtschaft und Wohnen geprägte Siedlungseinheit, die zu klein ist um hier eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten geordnete und landschaftsgerechte Anbindung eines Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

Geitau

Geitau liegt auf der Südseite der B 307 und breitet sich an einem sanft nach Norden abfallenden Hang aus. Der Ort wird durch große landwirtschaftliche Anwesen, kleineren, z.T. denkmalgeschützten Wohngebäuden sowie durch ein mittig im Ort gelegenes großes Hotel (Hotel Rote Wand) geprägt.

Durch die Lage an einem Hangbereich ist der Ort von der Bundesstraße her sehr gut einsehbar und prägend für das Landschaftsbild.

Folgende Standorte werden beschrieben:



Am nordöstlichen Ortsrand von Geitau (Nummer 15) liegt der denkmalgeschützte Hasenöhrhof, welcher als Location für Firmenevents, Feste und private Feiern und als Sonntagswirtschaft betrieben wird. Auf dem dort vorhandenen Parkplatz ist bereits langfristig eine weitere touristische Nutzung geplant.



Parkplatz nordöstl. Hasenöhrhof

Der mittig im Ort gelegene Dorfanger (Nummer 16) wird durch die denkmalgeschützte Kapelle von Geitau geprägt. Aus Ortsbildgründen ist hier keine gewerbliche Entwicklung möglich.



Denkmalgeschützte Kapelle

Am südöstlichen Ortsrand von Geitau (Nummer 17) liegen Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Anwesen, welche die hofnahen Flächen für ihre betriebliche Nutzung benötigen.

Die Flächen sind deshalb als Gewerbestandort nicht geeignet.



Der südwestliche Ortsrand (Nummer 18) ist ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt. Hier liegen auch einige denkmalgeschützte Gebäude wie das alte Schmiedhäusl.



Schmiedhäusl

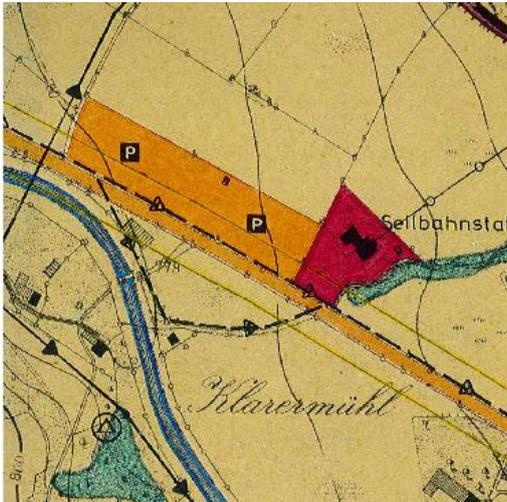
Eine Erschließung von Standort 17 und 18 würde durch den bestehenden Ort führen. Aus Gründen des Immissionsschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes kann an dieser Stelle deshalb keine Gewerbefläche entstehen.

Auch die Standorte 19 und 20 im Westen und Nordwesten von Geitau sind durch Wohnnutzung und durch touristische Nutzung geprägt (Ferienwohnungen).



Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes würde das Ortsbild der ländlich geprägten Ortes an dieser Stelle massiv beeinträchtigen und kommt deshalb nicht in Frage.

Vorgeschlagener Gewerbestandort südlich der B 307 gegenüber dem Parkplatz der Wendelsteinbahn



Auszug aus dem FNP



Luftbild aus Google Maps

Der vorgeschlagene Standort auf Fl.Nr. 872 bei Klarermühl mit einer Größe von ca. 0,5 ha ist im FNP nicht dargestellt und befindet sich im Außenbereich.

Er liegt gegenüber des Parkplatzes der Wendelstein - Seilbahn südlich der B 307 und ist durch eine Abbiegespur direkt von dieser erschlossen.

Nordwestlich der Fläche befindet sich eine Salzlagerhalle der Straßenbauverwaltung. Im Westen wird die Fläche durch die Leitzach begrenzt und im Süden durch den Mühlbach.

Durch die bereits vorhanden Bebauung mit der Salzlagerhalle sowie durch den großen Parkplatz an der Wendelsteinbahn entsteht optisch durchaus ein gewisser Eindruck einer Zugehörigkeit an bereits bestehende besiedelte Bereiche und weniger der Eindruck eines freien Landschaftsbereiches.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Leitzachtal“ und befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Leitzach.

Sie ist lediglich von Norden her einsehbar und durch den Gehölzbewuchs an der Leitzach sowie am Mühlbach nach Westen und Süden gut in das Landschaftsbild eingebunden.



Zusammenfassung:

Nach sorgfältiger Überprüfung aller angebundenen Standorte lässt sich feststellen, dass keine der Flächen, die alternativ untersucht wurden sich für die Ausweisung einer gewerblichen Fläche für ein Fuhrunternehmen mit Baggerbetrieb eignen.

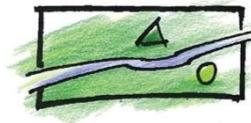
Die dargestellte Fläche südlich der B 307 gegenüber dem Parkplatz der Wendelsteinbahn ist die einzige vorhandene Fläche für eine derartige Ansiedlung in der Gemeinde Bayrischzell.

Das Bauvorhaben kann aufgrund der auf der vorherigen Seite dargestellten Verhältnisse schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Aufgestellt: 13.06.2018

ergänzt: 24.07.2018

Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchnerstr. 48
83026 Rosenheim



S. Schwarzmann

.....
Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann