Bebauungsplan „Untersbergstraße 28“ + 19. FNP-Änderung – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Stellungnahmen (STN) zum Bebauungsplan „Untersbergstraße 28“ und zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Zeitraum der Beteiligung: 02. August 2023 bis einschließlich 04. September 2023.

Folgenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben im Rahmen der Beteiligung eine Rückmeldung:		
Nr.	Name	Datum
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Traunstein - (STN zum Bebauungsplan)	09.08.2023
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Traunstein - (STN zur FNP-Änderung)	09.08.2023
3.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmal	22.08.2023
4.	Bezirk Oberbayern - Fachberatung für Fischerei	02.08.2023
5.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	08.08.2023
6.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	11.08.2023
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH	29.08.2023
8.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München	09.08.2023
9.	Elektrizitätsgenossenschaft Karlstein eG	01.08.2023
10.	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	04.09.2023
11.	Erzdiözese München und Freising, Erzbischöfliches Ordinariat München	07.08.2023
12.	Euregio Salzburg - Berchtesgadener Land - Traunstein	10.08.2023
13.	Evang.-Luth. Kirchengemeinde Bad Reichenhall	23.08.2023
14.	Gemeinde Bayerisch Gmain	03.08.2023
15.	Gemeinde Piding	09.08.2023
16.	Gemeinde Schneizlreuth	28.08.2023
17.	Handelsverband Bayern e. V.	14.08.2023
18.	Handwerkskammer für München und Oberbayern	06.09.2023
19.	Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern	22.08.2023
20.	Kreisbrandrat Berchtesgadener Land	22.08.2023
21.	Landratsamt Berchtesgadener Land - Stabstelle Landkreisentwicklung	11.09.2023
22.	Landratsamt Berchtesgadener Land - Fachbereich 32	02.08.2023
23.	Landratsamt Berchtesgadener Land - Fachbereich 41	10.08.2023
24.	Landratsamt Berchtesgadener Land – Fachbereich Z3 (STN zum Bebauungsplan)	24.08.2023
25.	Landratsamt Berchtesgadener Land – Fachbereich Z3 (STN zur FNP-Änderung)	24.08.2023
26.	Landratsamt Berchtesgadener Land – untere Immissionsschutzbehörde	09.08.2023
27.	Landratsamt Berchtesgadener Land – untere Naturschutzbehörde	01.09.2023
28.	Polizeiinspektion Bad Reichenhall	02.08.2023
29.	Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde	04.09.2023
30.	Regierung von Oberbayern - SG 10 - Sicherheit und Ordnung (Brand- und Katastrophenschutz)	11.08.2023
31.	Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern	25.08.2023
32.	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	13.09.2023
33.	Reichenhaller Unternehmerforum e.V. (RUFO)	28.08.2023

34.	Staatliches Bauamt Traunstein	02.08.2023
35.	Stadt Bad Reichenhall - Untere Bauaufsichtsbehörde	15.09.2023
36.	Stadt Bad Reichenhall - Untere Straßenverkehrsbehörde	31.08.2023
37.	Stadtwerke Bad Reichenhall KU	01.09.2023
38.	Wasserwirtschaftsamt Traunstein - (STN zum Bebauungsplan)	10.08.2023
39.	Wasserwirtschaftsamt Traunstein - (STN zur FNP-Änderung)	10.08.2023

Folgenden hausinterne Stellen gaben im Rahmen der Beteiligung eine Rückmeldung:		
Nr.	Name	Datum
40.	Stadt Bad Reichenhall - AL 2	03.08.2023
41.	Stadt Bad Reichenhall - SG 12	01.08.2023
42.	Stadt Bad Reichenhall - SG 34	01.08.2023

Folgenden anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigungen gaben im Rahmen der Beteiligung eine Rückmeldung:		
Nr.	Name	Datum
43.	Isartalverein e.V. München	01.08.2023
44.	Grünzug-Netzwerk Würmtal e.V.	22.08.2023

Von Seiten der Öffentlichkeit ergingen keine Stellungnahmen ein.

Eingegangene Stellungnahmen von Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:	
Nr.	**Stellungnahme**
1.	**Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Traunstein, 09.08.2023** zum Bebauungsplan: *„Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Grünlandzahl im Bereich des Planungsgebietes liegt bei 58 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (41). In diesem Bereich handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um eine qualitativ hochwertige Fläche bezogen auf den Landkreis Traunstein. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird das Vorhaben daher kritisch betrachtet.* *Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs wird ein Wertpunkteabschlag von 3 WP vollzogen. Der Abschlag ist nicht korrekt, es müsste eine Aufwertung von 7 WP berücksichtigt werden. Dies hat zur Folge, dass sich die Ausgleichsfläche auf ca. 350m² reduziert. Falls dies nicht berücksichtigt wird, ist das Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Der ermittelte Kompensationsbedarf von 2.442 WP wird innerhalb des Bebauungsplanes auf Ausgleichsfläche A.1 erbracht. Die Aufwertung einer intensiv genutzten Wiese (G11 Intensivgrünland, 3WP = Ausgangszustand) durch Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland mittlerer Ausprägung (B432, 10 WP) ergibt eine Aufwertung von 7 WP. Der Grundwert des Zielbiotops beträgt W=4 (Entwicklungszeit 26-49 Jahre). Auf Grund der Entwicklungszeit >25 Jahre muss in diesem Fall ein Abschlag von 1WP getätigt werden. Die erforderliche Ausgleichsfläche errechnet sich demnach wie folgt: 2.442 WP / 6 WP = 407 m2. Die Ausgleichsfläche wird auf 407 m2 reduziert. Nach Rücksprache mit Mail vom 27.08.2023 ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten mit der Abwägung einverstanden. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Die Ausgleichsfläche wird in den Planunterlagen entsprechend geändert.
2.	**Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Traunstein, 09.08.2023** zur Flächennutzungsplanänderung: *„Es wird auf unsere Stellungnahme vom 09.08.2023 zur Aufstellung BBP „Untersbergstraße 28“ verwiesen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Es wird auf die Stellungnahme Nr. 1 vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein vom 09.08.2023 zum Bebauungsplan verwiesen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

3.	**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmal, 22.08.2023** *„wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:* *Bodendenkmalpflegerische Belange:* *Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des historischen Ortskernes von Türk. Zudem ist die Lage auf einer Terrasse oberhalb der Saalach sehr siedlungsgünstig. Das Gebiet wurde zu nahezu allen Zeiten besiedelt. Davon zeugen auch die zahlreichen Bodendenkmäler im Umfeld von Marzoll. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes kann eine Nutzung des Gebietes durch Sonden- und Lesefunde aus dem Umfeld in der Bronzezeit, Latènezeit, der Römischen Kaiserzeit und dem Mittelalter nachgewiesen werden. Deshalb werden im Bereich der Planung weitere Bodendenkmäler vermutet.* *Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.* *Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, …, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, …, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).* *Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (*https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf*)* *Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:* *200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)* *Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen*

und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- *Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.*

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Die notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG entspricht einer Vorschrift in Form eines Rechtssatzes der im Rang dem Bebauungsplan vorgeht, sodass eine Grundlage gem. § 9 BauGB für eine textliche Festsetzung fehlt. Demnach wird der Vorschlag zur textlichen Festsetzung als Hinweis wie Folgt aufgenommen:

Bodendenkmäler:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Nach Rückfrage beim LFD wird uns von diesem mit Schreiben vom 16.11.2023 bestätigt:

„Die Übernahme in den textlichen Hinweisen ist aus Sicht der Bodendenkmalpflege ausreichend.“

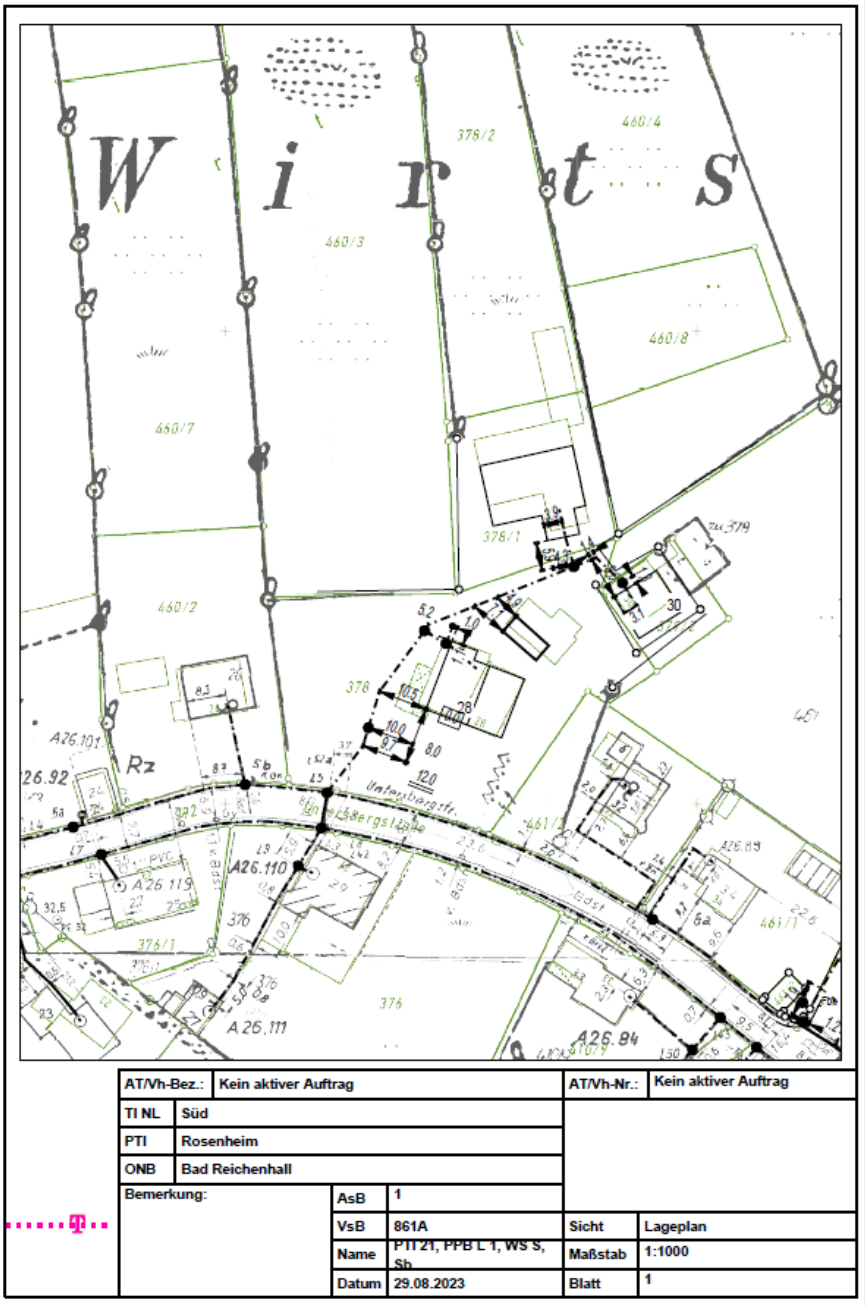
Zudem ist der Planbereich bereits mit baulichen Anlagen und Verkehrsflächen überbaut. Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass sich im Planbereich noch nicht bekannte Bodendenkmäler befinden.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN:

Ein entsprechender Hinweis zur notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird ergänzt.

4.	**Bezirk Oberbayern - Fachberatung für Fischerei, 22.08.2023** *„fischereifachliche Belange sind nach Durchsicht der Unterlagen durch dieses Vorhaben nicht berührt.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
5.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), 08.08.2023** *„vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
6.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), 11.08.2023** *„vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.* *Ich bitte die Bundeswehr bei allen TÖB-Beteiligungen ausschließlich unter der Emailadresse: baiudbwtoeb@bundeswehr.org zu beteiligen. Bitte keine weiteren Dienststellen der Bundeswehr beteiligen.* *Hinweis:* *Das Plangebiet liegt in der Emissionszone des Standortübungsplatzes Kirchholz (Radius 3 km). Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Ein entsprechender Hinweis zur Duldung von Emissionen wie Schießlärm etc. wird wie folgt ergänzt: Emissionen Standortübungsplatz: Kirchholz Das Plangebiet liegt in der Emissionszone des Standortübungsplatzes Kirchholz (Radius 3 km). Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Ein entsprechender Hinweis zur Duldung von Emissionen wie Schießlärm etc. wird ergänzt.
7.	**Deutsche Telekom Technik GmbH, 29.08.2023** *„vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 01.08.23 per E-Mail bei uns eingegangen.* *Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:* *Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie (Hauszuführung Untersbergstr. 28) der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden muss (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Verlegung der TK-Linie zu tragen.* *Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.* *Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“*



ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn zur weiteren Veranlassung übermittelt.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN:

Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

8. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, 09.08.2023

„Ihr Schreiben ist am 02.08.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der

	Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. *Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unterbergstr. 28“ und der damit verbundenen 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Bad Reichenhall nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnanlage, die Bahnstrecke 5740, Freilassing Bad Reichenhall, in einer Entfernung von mehr als 1000 m nordwestlich davon verläuft. Insofern bestehen keine Bedenken.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
9.	**Elektrizitätsgenossenschaft Karlstein eG, 01.09.2023** *„gilt gleiches wie bei Reber – nicht in unserm Netzgebiet – Stellungnahme erübrigt sich.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
10.	**Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, 04.09.2023** *„keine Äußerung“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
11.	**Erzdiözese München und Freising, Erzbischöfliches Ordinariat München, 07.08.2023** *„keine Äußerung“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
12.	**Euregio Salzburg - Berchtesgadener Land – Traunstein, 10.08.2023** *„die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans lässt aus unserer Sicht keine grenzüberschreitende Relevanz erkennen, daher ist von uns auch keine Stellungnahme erforderlich.*

	Nichtsdestotrotz möchten wir aber anregen, im Sinne einer Pflege der gutnachbarschaftlichen Beziehungen auch die grenzüberschreitend benachbarten Gemeinden Großgmain und Wals-Siezenheim in das Stellungnahmeverfahren einzubeziehen - sofern dies nicht eh schon geschehen ist (aus dem Email-Verteiler nicht erkennbar).“ ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Die Gemeinde Wals-Siezenheim wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Stellvertretend wurde das Amt der Salzburger Landesregierung – Referat 10/04 Raumplanung beteiligt. Es erfolgte keine Stellungnahme. Künftig soll auch die Gemeinde Wals-Siezenheim als Nachbargemeinde des Nachbarstaates beteiligt werden. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
13.	**Evang.-Luth. Kirchengemeinde Bad Reichenhall, 23.08.2023** *„vielen Dank für die Mitteilung zum Bebauungsplan "Untersbergstraße 28".* *Das Evang.-Luth. Pfarramt gibt zu der Planung keine Stellungnahme ab.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
14.	**Gemeinde Bayerisch Gmain, 03.08.2023** *„vielen Dank für die zugesendeten Unterlagen.* *Gegen die geplanten Bauleitplanungen bestehen von Seiten der Gemeinde Bayerisch Gmain keine Einwendungen und Anregungen.* *Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
15.	**Gemeinde Piding, 09.08.2023** *„Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Piding erhob in der Sitzung vom 08.08.2023 keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ und die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans“.* *Eine weitere Beteiligung der Gemeinde Piding am Verfahren ist nicht erforderlich.“*

	ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
16.	**Gemeinde Schneizlreuth, 28.08.2023** *„Keine Bedenken, keine Äußerung“* A ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
17.	**Handelsverband Bayern e. V., 14.08.2023** *„vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen der o.g. Planungen.* *Uns liegen keine Informationen vor, die gegen die Erweiterung des ortsansässigen Zimmereibetriebes sprechen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
18.	**Handwerkskammer für München und Oberbayern, 06.09.2023** *„die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.* *Die Stadt Bad Reichenhall möchte im Ortsteil Türk die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Zimmerei um eine Abbundhalle sowie Sanierung und Erweiterung des Bürogebäudes schaffen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend in ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.* *Wir begrüßen das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt Bad Reichenhall einem ansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung zu schaffen und damit den Bestand für die Zukunft des Handwerksbetriebes zu sichern.* *Wir möchten an dieser Stelle die schalltechnische Untersuchung hinweisen.* *Es bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
19.	**Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern, 22.08.2023** *„aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und*

	Erweiterungsflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden um der Hauthaler Zimmerei-Holzbau GmbH & Co. KG Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und so deren Fortbestand zu sichern. *Der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ können wir daher zustimmen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
20.	**Kreisbrandrat Berchtesgadener Land, 22.08.2023** *„Die Stadt muss die Löschwasserversorgung als Pflichtaufgabe nach dem BayFWG sicherstellen. Hierbei soll sich die Stadt an dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW´s halten. Ein erster Hydrant zur Wasserentnahme soll in etwa 75 m vor dem Objekt liegen (Empfehlung der AGBF). Hierzu wäre der Hydrant in der Untersbergstraße nahe der Zufahrt geeignet. Die Leistungsfähigkeit des Hydranten wäre noch zu erbringen.* *Bei den weiteren Planungen ist die baurechtlich eingeführte Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.* *Ab einer Brüstungshöhe von 8 m wären ev. notwendige Rettungswege nach Art. 31 BayBO baulich herzustellen, da das Hubrettungsgerät der Stadt außerhalb der Hilfsfrist das Baugebiet erreicht.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Lt. Stellungnahme des Ingenieurbüro Hinterstoisser, Anger, vom 19.10.2023 ist für die Vorhaben lt. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.04.2023 und den Regelwerken DVGW 405 und der Industriebaurichtlinie eine Löschwassermenge von 96m³/h erforderlich. Die Stadtwerke Bad Reichenhall teilen in ihrer Mail vom 24.10.2023 zu dieser Stellungnahme mit, dass durchgeführte Messungen an den Hydranten in der Untersbergstr. im Ortsteil Türk/Marzoll im April 2020 am Hydrant 260-04 eine Menge von ca. 185 m³/h und am Hydrant 259-02 eine Menge von ca. 182 m³/h ergeben hat. Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass davon auszugehen ist, dass die notwendige Löschwassermenge bereitgestellt werden kann, da die Messungen an den naheliegenden Hydranten Nr. 260-04 u. 259-02 Werte mit über 180 m³/h ergeben haben, dieser Wert also fast doppelt so hoch liegt wie die geforderten 96 m³/h aus der Stellungnahme des IB Hinterstoisser. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Messung am nächstgelegenen Hydranten Nr. 260-01 durchzuführen. Der Hinweis zu Trink- Brauch- und Löschwasser und wird wie folgt ergänzt: Die Versorgung mit Trink- Brauch und Löschwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit ist durch den Versorger abzustimmen. Ein Hinweis auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ wird ergänzt. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Ein Hinweis auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ wird ergänzt. Der Hinweise Trink- und Brauchwasser wird um die Thematik des Löschwassers ergänzt.

21.	**Landratsamt Berchtesgadener Land - Stabstelle Landkreisentwicklung, 11.09.2023** *„seitens der Stabsstelle Landkreisentwicklung dürfen wir zu den beiden oben stehenden Verfahren folgende Stellungnahmen abgeben:* *Klimaschutzmanagement:* *Zum aktuellen Planungsstand bestehen seitens des Klimaschutzmanagements keine Einwände oder Anregungen.* *Verkehrsmanagement:* *Zum aktuellen Planungsstand bestehen seitens des Verkehrsmanagements keine Einwände oder Anregungen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
22.	**Landratsamt Berchtesgadener Land - Fachbereich 32, 02.08.2023** *„die Arbeitsbereiche 322 (Wasserrecht) und 322alt (Altlasten und Bodenschutz) nehmen zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:* *Wasserrecht:* *Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers wird in den Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan lediglich auf die technischen Regeln nach DWA-A 138 und ATV-DVWKW 153 verwiesen. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers einer wasserrechtlichen Gestattung durch die große Kreisstadt Bad Reichenhall bedarf, sofern sie nicht den Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung entspricht. Bezüglich der Sickerfähigkeit des Bodens bitten wir die Stadt Bad Reichenhall im Rahmen der Bauleitplanung eine entsprechende Stellungnahme beim Wasserwirtschaftsamt Traunstein einzuholen.* *Da der Planungsbereich teilweise bei einem Hochwasserereignis nach HQextrem betroffen ist, ist diese Problematik in der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.* *Darüber hinaus verweisen wir auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein.* *Altlasten und Bodenschutz:* *Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Insoweit besteht mit den Ausführungen im Flächennutzungsplan Einverständnis.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Der Hinweis Nr. 7: Niederschlagswasser wird wie folgt ergänzt: Soweit die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das HQextrem wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen, es wird auf die Stellungnahme Nr. 38 des Wasserwirtschaftsamts verwiesen.

	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Der Hinweis Nr. 7: Niederschlagswasser wird ergänzt. Das HQextrem wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.
23.	**Landratsamt Berchtesgadener Land - Fachbereich 41, 10.08.2023** *„zum geplanten Bauvorhaben Untersbergstr. 28 in Marzoll / Türk nimmt das Gesundheitsamt wie folgt Stellung:* *Bzgl. der 19. Änderung des Flächennutzungsplans: keine Einwände* *Bzgl. Bebauungsplan Untersbergstr. 28: durch die bauliche Erweiterung des bestehenden Zimmereibetriebes muss mit einer Zunahme der Lärmemission durch u.a. zusätzliche geräuschabstrahlende Anlageteile, vermehrter Lieferbetrieb, etc. gerechnet werden. Zur Vermeidung daraus möglicher gesundheitlicher Beeinträchtigungen verweisen wir auf die durchgeführte schalltechnische Untersuchung der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 5.7.23 mit den darin empfohlenen Schallschutzauflagen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
24.	**Landratsamt Berchtesgadener Land – Fachbereich Z3, 24.08.2023** zum Bebauungsplan: *„die kommunale Abfallwirtschaft nimmt sehr gerne zu der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ Stellung:* *Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebauliche Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.* *Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden.* *Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.* *Das Plangebiet/Planvorhaben ist vorhabenbezogen und betrifft im Wesentlichen den vorhandenen Gewerbebetrieb (Zimmerei) sowie eine betriebliche Wohnnutzung (Bauernhaus, Musterhaus). Direkt angrenzend befindet sich östlich ein weiteres Wohngebäude, dass über die betrieblichen Flächen erschlossen ist. Aufgrund der Erschließungssituation dieses Gebäudes (Untersbergstraße 30, FlNr. 379/2) halten wir eine Einbeziehung in das Plangebiet auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht als dringend geboten.* *Die Abholung von Abfällen erfolgt entlang öffentlicher Straße und Wege, die Benutzung von Privatstraßen ist den Müllfahrzeugen grundsätzlich untersagt.*

Für die im Bebauungsplangebiet befindlichen privaten Wohnungen (hierzu zählt auch das Betriebsleiterwohnen) sowie das angrenzende Objekt auf FlNr. 379/2 gelten die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung unmittelbar. Derzeit werden Restabfall, Bioabfälle sowie Altpapier im Rahmen des Holsystems als Pflichttonnen veranlagt, ebenso erfolgt die Sammlung des Verpackungsabfälle durch die Dualen Systeme im Holsystem (Gelber Sack). Für die Privathaushalte ist entsprechender Stauraum für Abfallgefäße und Sacksammlung vorzuhalten, ebenso ist ein befestigter Übergabebereich im Bereich der öffentlichen Straße zu planen und umzusetzen.

Für den Gewerbetrieb gelten die Bestimmungen der GewAbfV hinsichtlich der erforderlichen Getrenntsammlung von Abfällen, sowie die Bestimmungen zur kommunalen Pflichttonne für Restabfälle.

Bauherren haben bereits bei der Planung Ihrer Bauvorhaben Maßnahmen im Sinne des Abfallrechts zu berücksichtigen. Wir weisen bereits in diesem Stadium der Planungen den Träger der Baumaßnahme auf die Erfordernisse aus der Abfallwirtschaftssatzung (Pflichttonnen) hinsichtlich Wohnraum und Gewerbebetrieb (getrennte Betrachtung) hin, sowie auf die weiteren Belange der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV; Trennungspflichten) für den Gewerbebetrieb und bitten um Berücksichtigung der jeweiligen Belange bei Planung und Bauausführung. Gerne berät unser Abfallberater über die abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkte bei der Planung von Sammelstellen im Betrieb.

Wir bitten insoweit auch um einen nachrichtlichen Hinweis („Privat- bzw. Wohnhaushalte haben Ihre Abfälle gemäß der Abfallwirtschaftssatzung und dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen. Nichthaushalte und Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung, insbesondere das Trennungs- und Verwertungsgebot, sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.“) in der Satzung.“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Gemäß § 12 Abs. 4 können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Maßgeblich für die Zulassung der Einbeziehung ist, inwieweit dies städtebauliche erforderlich ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird geringfügig um eine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 461, Gemarkung Marzoll erweitert um die Erschließung für das Flurstück Fl.Nr. 379/2 mittels Geh- und Fahrtrecht sicherzustellen.

Der gewünschte Hinweis „Abfallwirtschaft“ wird in die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes aufgenommen.

Abfallwirtschaft:
Privat- bzw. Wohnhaushalte haben Ihre Abfälle gemäß der Abfallwirtschaftssatzung und dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen. Nichthaushalte und Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung, insbesondere das Trennungs- und Verwertungsgebot, sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.

Die weiteren Anmerkungen betreffen v. a. die Planumsetzung, bei der dann die genannten Regeln und Richtlinien einzuhalten sind.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN:

	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zur Sicherstellung der Erschließung geringfügig erweitert. Die Hinweise durch Text werden um den gewünschten Hinweis „Abfallwirtschaft“ ergänzt.
25.	**Landratsamt Berchtesgadener Land – Fachbereich Z3, 24.08.2023** zur Flächennutzungsplanänderung: *„die kommunale Abfallwirtschaft nimmt sehr gerne zu der beabsichtigten 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt aus Sicht der abfallwirtschaftlicher Sicht Stellung:* *Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebauliche Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.* *Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden.* *Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.* *Der Erarbeitung und Überarbeitung von Flächennutzungsplänen kommt dabei ein besonderes Gewicht zu, da ein Ausbau der Wohngebiete und Gebiete mit zulässigem Wohnen einhergehen mit der Zunahme von Bevölkerung. Insoweit steigt auch stetig der Bedarf an öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Einrichtungen der Abfallwirtschaft. Diese Einrichtungen sind zwar wohnort- und zentrumsnah zu errichten, jedoch regelmäßig aufgrund der allgemeinen Lärmthematik auf baurechtlich gewerbefähige Flächen verwiesen.* *Insoweit ist ein Überarbeitung des gesamten FNP wünschenswert, welche die tatsächlichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte aufgreift und insbesondere die Belange der Daseinsvorsorge zukunftsfähig vorantreibt und sichert.* *Das Plangebiet/Planvorhaben ist vorhabenbezogen und betrifft im Wesentlichen einen Gewerbebetrieb sowie eine betriebliche Wohnnutzung und direkt angrenzende Wohngebäude (gleichwohl sind diese außerhalb des Geltungsbereichs). Aufgrund der Erschließungssituation des Gebäudes Untersbergstraße 30, FlNr. 379/2 halten wir eine Einbeziehung in das Plangebiet auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht als dringend geboten.* *Aufgrund der briefmarkenhaften Änderung des FNP werden augenscheinlich keine wesentlichen Aspekte der kommunalen Abfallwirtschaft beeinträchtigt. Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme zum Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Es wird auf die Stellungnahme Nr. 24 des Landratsamts Berchtesgadener Land – Fachbereich Z3 vom 24.08.2023 zum Bebauungsplan verwiesen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
26.	**Landratsamt Berchtesgadener Land - untere Immissionsschutzbehörde, 09.08.2023**

	„die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes nimmt zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ wie folgt Stellung: *1.) 19. Änderung des Flächennutzungsplanes* *Gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundlegenden Einwände. Es wird auf die nachfolgende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Untersbergstraße 28“ samt zugehöriger schalltechnischer Untersuchung verwiesen.* *2.) Aufstellung des Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“* *Die Stadt Bad Reichenhall beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ im Ortsteil Marzoll/Türk um planungsrechtlich die Möglichkeiten der erforderlichen Baumaßnahmen und Umstrukturierungen für den bestehenden Zimmereibetriebs Hauthaler am Standort zu schaffen.* *Die Zimmerei Hauthaler plant zunächst unter anderem die Erweiterung der bestehenden Abbundhalle sowie die Schaffung von zusätzlichem Platz für eine Abbundanlage und für Tische zur Montage. Des Weiteren soll das baufällige Stallgebäude am ehemaligen Bauernhaus abgetragen und durch einen Anbau in Form einer Wiederkehr ersetzt werden, die im Erdgeschoss als Lager dienen soll, während im Obergeschoss zusätzliche Büroflächen entstehen sollen.* *Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung der Handwerkskammer für München und Oberbayern vorgelegt. Diese wurde geprüft die in Ansatz gebrachten Ausgangsdaten sowie die Ergebnisse bzw. das Fazit erscheinen dabei aus fachtechnischer Sicht plausibel.* *Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Erweiterung der bestehenden Zimmerei sowie die Sanierung und Erweiterung des Bürogebäudes auf Grundlage der vorgelegten Betriebsbeschreibung nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten führen.* *Die Festsetzungen der Satzung erscheinen des Weiteren aus immissionsschutzfachlicher Sicht geeignet, um einen ausreichenden Schutz der Nachbarschaft und der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen. Es bestehen daher keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ durch die Stadt Bad Reichenhall.* *Hinweis:* *In der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits Auflagenvorschläge zur Aufnahme in den Baugenehmigungsbescheid formuliert. Diese sollten im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
27.	**Landratsamt Berchtesgadener Land – untere Naturschutzbehörde, 01.09.2023**

„zu den o.g. Vorhaben wird bzgl. der naturschutzfachlichen Belange wie folgt Stellung genommen:

19. Änderung des Flächennutzungsplans

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (19.01.1989) ist der Geltungsbereich der Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden gesondert in untenstehender Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untersbergstraße 28“ abgehandelt.

Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“

Die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ in den FlNrn. 378, 378/1, 378/2T, 378/3 und 392 Gmk. Marzoll zieht, bei Umsetzung der beschriebenen Vorhaben, den Abriss, den Umbau sowie den Neubau von Gebäuden und Stellplätzen nach sich. Der Geltungsbereich zeichnet sich aktuell durch Intensivgrünland, Gartenstrukturen sowie bereits versiegelte Fläche aus.

Eingriffsregelung
Die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stellt im Bestand zwei Gartenflächen auf der FlNr. 378/2 Gmk Marzoll fest. Diesen werden 3 Wertpunkte zugewiesen. Allerdings wird hier kein Biotopnutzungstyp (BNT) festgelegt. Gemäß Biotopwertliste werden Privatgärten und Kleingartenanlagen (P2) je nach Ausprägung 5 bzw. 7 Wertpunkte (P21 bzw. P 22) zugeschrieben. Somit ist die Bilanzierung des Bestandes bzgl. der Gartenflächen aus natur-schutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar.
Zudem ist der Begründung zum Vorentwurf (Stand 25.07.2023) zu entnehmen, dass die Versiegelung auf der FlNr. 378/2 unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt, da hier bereits vollständig versiegelt ist. Da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Erheblichkeitsschwelle nicht zum Tragen kommt, bitten wir um Anpassung und Aufnahme der Flächen in die Eingriffsbilanzierung.
Wir bitten daher um entsprechende Ergänzung des BNT zur Nachvollziehbarkeit bzw. Änderung der Bilanzierung wie oben dargelegt.

Zudem sind in der Eingriffsbilanzierung lediglich Eingriffe auf der FlNr. 378/2 gelistet. Der Bebauungsplan sowie die Eingriffsermittlung im Umweltbericht (Abb. 6) sehen zusätzlich Versiegelung auf der FlNr. 378 Gmk. Marzoll vor.
Wir bitten um entsprechende Anpassung der Angaben in der Bilanzierung zu besseren Nachvollziehbarkeit.

Die im Umweltbericht gelisteten Vermeidungsmaßnahmen sehen unter anderem den Erhalt bestehender Gehölze vor. Gemäß der vorliegenden Planung werden auf der FlNr. 378 Gmk. Marzoll Gehölze (Heckenstrukturen) entfernt. Im Zuge der Vermeidungsmaßnahme wird gemäß den grünordnerischen Darstellungen des Bebauungsplans lediglich ein Baum erhalten. Ein vermeidender Aspekt im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird hier entsprechend kritisch gesehen.

Mit der vorgesehenen Ausgleichfläche (A1) auf der FlNr. 378/2 Gmk. Marzoll besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Das Pflegekonzept sieht aktuell eine

dreischürige Mahd der Streuobstwiese vor. Zielführender ist hier eine zweischürige Mahd der Fläche ab Mitte Juni.
Wir bitten daher um Anpassung des Pflegekonzepts.

Artenschutz
Durch den Abbruch bzw. den Umbau von Gebäuden können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung, Störung von Individuen und/oder Zerstörung von Fortpflanzung- o. Ruhestätten) ausgelöst werden.
Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden artenschutzrechtliche Untersuchungen bzgl. der Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien vorgelegt. Bei Eignung der Bestandsgebäude als Quartiere bzw. Brutstandorte sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen darzulegen. Wir verweisen hierbei bereits im Vorfeld auf das beigefügte Merkblatt „Bauen und Artenschutz“

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Gutachten erfolgen.

Grünordnung
Laut Luftbildrecherche sowie Darlegungen im Umweltbericht fehlen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell Grünstrukturen zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft. Um die bestehenden und vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 15 BNatSchG möglichst gering zu halten ist der geplanten Eingrünung im Norden (südlich der Ausgleichsfläche A1) und Südwesten des Geltungsbereichs aus naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich zuzustimmen. Auch die geplante Fassadenbegrünung ist aus artenschutz- und naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Zudem wären *Einzelbaumpflanzungen entlang der FlNr. 392 Gmk. Marzoll im Geltungsbereich zu begrüßen.*

Die Artenzusammensetzung der Pflanzungen soll laut Umweltbericht zwischen dem Stadtgärtner der Stadt Bad Reichenhall und der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land abgestimmt werden. Damit besteht Einverständnis. Wir verweisen bereits jetzt auf das beigefügte Merkblatt „Eingrünung – Gehölzliste“.

Hinweise
1. ***Gehölzbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden, unvermeidbare Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) stattfinden. Gerodete Gehölze sind durch Pflanzung heimischer Gehölze zu ersetzen.***
2. ***Entnommene Bodenschichten sind getrennt zu lagern und nach Beendigung der Baumaßnahmen in der ursprünglichen Schichtung wiedereinzufüllen.***

Darüber hinaus bitten wir um die oben dargelegten Anpassungen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und weisen nochmals darauf hin, dass eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Gutachten erfolgen kann.

BERCHTESGADENER LAND
Landratsamt Berchtesgadener Land

MERKBLATT EINGRÜNUNG - GEHÖLZLISTE

Das Landratsamt Berchtesgadener Land informiert:

Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Berchtesgadener Land

1 großkroniger Baum
2 kleinkroniger Baum
G Großstrauch
N Normalstrauch

Baumarten		Wuchs-größe	Straucharten		Wuchs-größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	N
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	Berberis vulgaris	Berberitze	N
Acer pseudoplatanoides	Berg-Ahorn	1	Cornus sanguinea	Hartriegel	N
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	1	Cornus mas	Kornelkirsche	N
Alnus glutinosa	Rot-Erle	2	Corylus avellana	Hasel	G
Alnus incana	Grau-Erle	2	Crataegus monogyna	Weißdorn	G
Betula pendula	Sand-Birke	2	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G
Betula pubescens	Moor-Birke	2	Rhamnus frangula	Faulbaum	G
Carpinus betulus	Hainbuche	2	Ligustrum vulgare	Liguster	N
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N
Fraxinus excelsior	Esche	1	Prunus spinosa	Schlehe	N
Juglans regia	Walnuss	2	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G
Populus tremula	Zitter-Pappel	1	Rosa arvensis	Feld-Rose	N
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	Rosa canina	Hunds-Rose	N
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2	Rosa glauca	Hecht-Rose	N
Pyrus pyraster	Wild-Birne	2	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	Salix aurita	Öhrchen-Weide	N
Salix alba	Silber-Weide	1	Salix caprea	Sal-Weide	G
Sorbus aria	Mehlbeere	2	Salix cinerea	Grau-Weide	G
Sorbus aucuparia	Eberesche	2	Salix fragilis	Bruch-Weide	G
Tilia cordata	Winter-Linde	1	Salix purpurea	Purpur-Weide	G
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	N
Ulmus glabra	Berg-Ulme	1	Salix triandra	Mandel-Weide	G
			Salix viminalis	Korb-Weide	G
			Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G
			Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G
			Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	G

BERCHTESGADENER LAND
Landratsamt Berchtesgadener Land

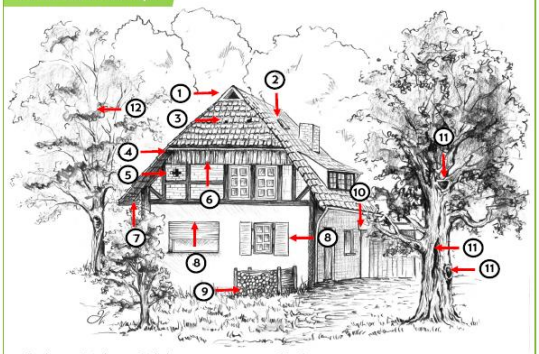
MERKBLATT „BAUEN UND ARTENSCHUTZ"

Das Landratsamt Berchtesgadener Land informiert:

Artenschutz an Gebäuden und Gehölzen - Gebäudesanierungen und Gehölzschnitt: vogel- und fledermausfreundlich

Gebäudebewohnende **Fledermaus- und Vogelarten** haben sich als Kulturfolger den Lebensraum Siedlung erschlossen und sich in besonderer Weise an den Lebensraum des Menschen angepasst. Vielen dieser Arten ist gemeinsam, dass sie ihre natürlichen Habitate heute vielerorts nicht mehr vorfinden und deshalb stark auf künstliche Quartiere angewiesen sind.

Potenzielle Brutbiotope



1 Dachraum, Spitzbogen, Giebel
2 Fenster, Luke, Schlitz
3 Dachziegel
4 Ortgang
5 Öffnungen im Mauerwerk
6 Fassadenverschalung
7 Traufe
8 Fensterläden, etc.
9 Holzgelege
10 Garage (Hütte)
11 Baumhöhlen, Risse, Spalten, etc.
12 Astgabeln

- 1 -

BERCHTESGADENER LAND
Landratsamt Berchtesgadener Land

Merkblatt „Bauen und Artenschutz"

Schutzbestimmungen

Ein Großteil der heimischen **Fledermaus- und Vogelarten** steht unter **besonderem** oder sogar **strengem gesetzlichen Schutz** (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz). Dies bezieht sich nicht nur auf die Tiere selbst, sondern auch auf deren Lebensstätten. Nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der **besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind deshalb bei Gebäudesanierungen, Abrissarbeiten etc. ganzjährig zu beachten.

Durch bestimmte Bauweisen, Sanierungen und Veränderungen können entsprechende **Verbotstatbestände** ausgelöst werden. Um die gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes zu erfüllen ist es nötig, die Tiere und ihre Quartiere bei Baumaßnahmen rechtzeitig zu berücksichtigen, gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen zu treffen und vorausschauend Ersatzquartiere zu schaffen.

In Einzelfällen kann bei unvermeidbaren Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die höhere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung erteilt werden.

Wissenswertes

Die meisten gebäudebrütenden **Vogelarten** wie Schwalben bauen ihre Nester außen an Gebäuden bspw. unter Vorsprüngen, Dachtraufen, Hauseingängen und Durchfahrten.

Die Brutplätze von Mauerseglern finden sich unter Dachziegeln, hinter Regenrinnen und an Dachtraufen. Gerade Koloniebrüter wie Schwalben und Mauersegler sind standorttreu und kommen jedes Jahr an die gleichen Brutplätze zurück. Arten wie der Hausrotschwanz, die Bachstelze oder der Haussperling suchen ihre Nistplätze bevorzugt an Traufe, Ortgang, Fassade und Balkon.





Als nachtaktive, insektenfressende Säugetiere verstecken sich **Fledermäuse** tagsüber oft an Gebäuden hinter Fassadenverkleidungen, Fensterläden, Balken, Windbrettern, in Dachböden oder Kellern und sind dementsprechend meist sehr unauffällige Untermieter im/am Gebäude. Als Einflugöffnungen reichen oft 2-3 cm breite Abstände, Ritzen, Risse u. Ä.

- 2 -

BERCHTESGADENER LAND
Landratsamt Berchtesgadener Land

Merkblatt „Bauen und Artenschutz"

Vorgehen bei Sanierungen und Gebäudeabriss

- **Zeitpunkt** durch die Wahl des richtigen Zeitfensters (siehe nachfolgend) für Baumaßnahmen können die meisten Konflikte von vornherein vermieden werden (beispielsweise außerhalb der Fortpflanzungszeit)
- vorhandene **Niststandorte, Quartiere und Einfluglöffnungen** nach Möglichkeit **erhalten** / wiederherstellen
- rechtzeitige **Information** und Abstimmung mit allen **Beteiligten** (Architekturbüro, Handwerksbetriebe, usw.) und Überprüfung der richtigen Umsetzung der Baumaßnahmen
- direkte **Lichtquellen** bei Einflug- und Ausflugöffnungen **vermeiden**
- möglichst fledermausfreundliche, **ungiftige Holzschutzmittel** verwenden
- bei großen Fensterflächen sollten **vogelfreundliches Glas** verwendet bzw. wirksame Schutzmaßnahmen getroffen werden (Vogelschutzfolie)

Zeitfenster für Baumaßnahmen

Insbesondere Fledermäuse reagieren empfindlich auf Störungen, sodass im Sommer während der Fortpflanzungszeit sogar die Gefahr besteht, dass sie ihre Wochenstuben verlassen und ihre Jungen aufgeben. In seltenen Fällen werden Gebäude auch als Winterquartier (z. B. Keller, große Dachstühle) genutzt. In dieser Zeit wirken sich Störungen negativ auf den Energiehaushalt der Tiere aus und mindern deren Überlebenschance.

Bauzeitenkalender: Sommerquartier

Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez

Bauzeitenkalender: Winterquartier

Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez

Sanierung möglich

bestimmte Arbeiten möglich

Arbeiten im näheren Quartierumfeld i. d. R. nicht möglich

- 3 -

BERCHTESGADENER LAND
Landratsamt Berchtesgadener Land

Merkblatt „Bauen und Arten-

Artenschutz und Gehölzschnitt

Bei Gehölzschnitt und Baumfällungen sieht der **allgemeine Artenschutz** (§ 39 BNatSchG) für die Vogelbrutzeit vorbeugend ein zeitlich befristetes Beseitigungsverbot (1. März bis 30. September) vor.

Daneben gelten die Vorschriften des **besonderen Artenschutzes** (§ 44 BNatSchG) ganzjährig.

Nähere Informationen sind im Merkblatt Gehölzschnitt und Artenschutz zu finden.

Weiterführende Informationen

- https://www.lfu.bayern.de/index.htm
- https://www.lfu.bayern.de/natur/artenhilfsprogramme_zoologie/fledermaeuse/index.htm
- https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/energie/energieeffizienz-und-gebaeudesanierung/artenschutz/index.html
- http://www.artenschutz-am-haus.de/

https://www.lra-bgl.de/lw/umwelt-natur/natur-artenschutz/ naturschutz@lra-bgl.de

- 4 -

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Es wird auf die Stellungnahme Nr. 1 des Amts für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten vom 09.08.2023 verwiesen.

	Die erforderliche Ausgleichsfläche errechnet sich demnach wie folgt: 2.442 WP / 6 WP = 407 m2. Die Ausgleichsfläche wird auf 407 m2 reduziert. Nach Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten sind diese mit der Abwägung einverstanden. (Mail vom 27.08.2023) Die Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden angepasst. Das artenschutzrechtliche Gutachten von Herrn Dr. Manhart (Aufgestellt 17.09.2023) liegt mittlerweile vor. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Die Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden angepasst.
28.	**Polizeiinspektion Bad Reichenhall, 02.08.2023** *„Von hier keine Einwände“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
29.	**Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde, 04.09.2023** *„die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:* ***Planung*** *Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der in der Untersbergstraße in Türk ansässigen Zimmerei Hauthaler geschaffen werden. Im Planbereich befinden sich neben dem Gelände der Zimmerei, bestehend aus einem Komplex mit drei Betriebsgebäuden und Lagerflächen sowie befestigten Zufahrten, ein ehemaliges Bauernhaus und ein privates Wohngebäude der Antragsteller. Konkret vorgesehen ist es, in einem ersten Bauabschnitt die Abbundhalle zu erweitern und den bestehenden Platz bis zum Hochregallager zu überdachen und zu schließen, um Platz für eine Abbundanlage und Tische zur Montage zu schaffen. Ferner soll in dem Zuge das Bürogebäude im Erdgeschoss saniert und im Obergeschoss erweitert werden, um Raum für zusätzlich benötigte Zeichenplätze für den Betrieb der Abbundhalle zu schaffen. In einem zweiten Bauabschnitt sollen das baufällige Stallgebäude am ehemaligen Bauernhaus abgebrochen und durch ein La gergebäude ersetzt sowie im Obergeschoss Büroräume errichtet werden, die zur Vermietung (z.B: für freiberufliche Tätigkeit) zulässig sein sollen. Im privaten Wohnhaus der Antragsteller ist laut textlichen Festsetzungen im Planentwurf im Erdgeschoss ein Schauraum und im Obergeschoss Wohnen für Betriebsangehörige zulässig. Darüber hinaus sollen im Rahmen des zweiten Bauabschnittes im Bereich der ehemaligen Hofstelle 15 Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze angelegt werden.* *Der Geltungsbereich der Bauleitpläne umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 378, 378/1, 378/2 (Teil-fläche), 378/3 und 392 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Marzoll und weist eine Größe von insgesamt ca. 0,71 ha auf, wovon die Ausgleichsfläche im Norden des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 378/2 ca. 0,11 ha einnimmt. Der Geltungsbereich grenzt im Südosten und Südwesten an bestehende Wohnbebauung, im Nordwesten, Norden und im Nordosten an Flächen für die Landwirtschaft. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft*

dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll dieser als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Berührte Belange

Wirtschaft

Die vorliegende Planung dient dem Erhalt und der Sicherung eines in Türk seit langem ansässigen Handwerksbetriebs. Sie trägt daher dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen der Wirtschaftsstruktur im Sinne der Grundsätze 5.1 und 1.1.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern in der Fassung vom 16.05.2023 Rechnung zu tragen.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Auf eine schonende Einbindung der geplanten Neu- bzw. Ergänzungsbauten in das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der Lage in einem im Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet besonders zu achten (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1 Z, B II 3.1 Z, L). Um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) diesbezüglich gerecht zu werden, bitten wir im Detail um eine enge Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde.

Immissionsschutz

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde von der Handwerkskammer für München und Oberbayern eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 05.07.2023

Ob deren Ergebnisse zutreffen und die im Bebauungsplanentwurf getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untersbergstraße 28“ bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange nicht entgegen.

Hinweise

Aus städtebaulicher Sicht weist das Sachgebiet 34.2 (Städtebau, Bauordnung) darauf hin, dass zu den Fragen des Planungserfordernisses nach § 1 Abs. 3 BauGB und der möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte, die sich aus der Nachbarschaft zu überwiegender Wohnbebauung ergeben können, im weiteren Verfahrensverlauf die Stellungnahme der hierfür zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde besonders zu berücksichtigen ist.

Die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist am 01.06.2023 in Kraft getreten. Wir bitten die Begründungen an das geltende LEP anzupassen.

Gemäß Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 30 und 31 bitten wir Sie ferner, uns nach Inkrafttreten Endausfertigungen der entsprechenden Bauleitpläne mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen.“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Es wird auf die Stellungnahme Nr. 27 der unteren Naturschutzbehörde vom 01.09.2023 verwiesen.

	Es wird auf die Stellungnahme Nr. 26 der unteren Immissionsschutzbehörde vom 09.08.2023 verwiesen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Die Begründung wird entsprechend an das geltende LEP angepasst.
30.	**Regierung von Oberbayern - SG 10 - Sicherheit und Ordnung (Brand- und Katastrophenschutz), 11.08.2023** *„bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:* 1. *Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.* 2. *Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.* *Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.* *Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.* 3. *Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.* 4. *Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).* 5. *Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu*

	verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten. *Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.* *Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Es wird auf die Stellungnahme Nr. 20 – Kreisbrandrat verwiesen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Siehe STN Nr. 20 - Kreisbrandrat
31.	**Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern, 25.08.2023** „aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die Aufstellung des vorhabenbezog. Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.“ „aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplans. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.“ ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
32.	**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 13.09.2023** „der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt: Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.“ ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
33.	**Reichenhaller Unternehmerforum e.V. (RUFO), 28.08.2023** *„das Reichenhaller Unternehmerverein, als Träger öffentlicher Belange, nimmt zu dem im Betreff genannten Bauvorhaben wie folgt Stellung:*

	Wir haben keinerlei Einwände gegen das geplante Bauvorhaben und begrüßen eine Umsetzung in der jetzt angedachten Form. *Unsere Stadt benötigt dringend Erweiterungen bei bestehenden Handwerks- und Gewerbebetrieben und wir freuen uns sehr wenn ein einheimischer und fest verwurzelter Handwerksbetrieb, wie die Hauthaler Zimmerei- Holzbau GmbH & Co. KG, ihren Betrieb erweitern will. Wir hoffen sehr, dass eine Erweiterung des Betriebes auch verbunden werden kann mit der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
34.	**Staatliches Bauamt Traunstein, 02.08.2023** „der Geltungsbereich ist ca. 200 m von der Bundesstraße B 21 entfernt, das StBA Traunstein ist hier nicht betroffen.“ ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
35.	**Stadt Bad Reichenhall - Untere Bauaufsichtsbehörde, 15.09.2023** ***„Stellungnahme 31 zum Bebauungsplan Hauthaler*** ***Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf vom 25.07.2023*** ***Untere Bauaufsichtsbehörde*** *Laut Betriebsbeschreibung vom 12.07.2023 stehen für Kunden, Vertreter und Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände insgesamt 23 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die dazu erforderliche Berechnung nach Anlage 1 Ziffer 9.1 der StPLS ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. Neben den Stellplätzen der Mitarbeiter und Kunden sind auch die Betriebsfahrzeuge zu berücksichtigen. Die zeichnerisch dargestellte Lage der Stellplätze östlich außerhalb des Baufensters III ist betrieblich und feuerwehrtechnisch zu prüfen.* *Der zuletzt aus dem Genehmigungsbescheid T 22-2017 beauflagte Baumbestand ist im Plan nicht dargestellt.* *D Festsetzungen durch Text:* *Ziffer 1.2.2* *Die allgemein geltende GRZ von 0,75 als Höchstmaß kann auf den einzelnen Baufenstern und im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden, es ist ggf. eine Festsetzung je Baufenster erforderlich.* *Ziffer 2.1.1* *Aus städtebaulicher Sicht sollten in der eher dörflichen Umgebung in Marzoll die Dachformen der Gebäude 28 und 30 (Baufenster I, Ia und II) mit einen 18 bis 24 Grad geneigtes Satteldach ausgebildet werden und sich bei der Dachgestaltung von der gewerblich genutzten Halle unterscheiden. Ansonsten ergibt sich eine Abweichung zu*

	Ziffer 7.1 BauV, die aber gemäß den textlichen Hinweisen (Bebauungsplanentwurf, Ziffer E.6). im Plangebiet gelten soll. ***Wasserrecht*** *In den Hinweisen (Bebauungsplanentwurf, Ziffer E.4) ist der Antrag auf Entwässerung für Schmutzwasser und Oberflächenwasser nach geltenden EWS zu ergänzen, in der Überschrift fehlt das Wort Schmutzwasser.* *Nach den gesetzlichen Vorschriften ist eine flächenhafte Versickerung von Oberflächenwasser über Sickermulden anzustreben. Aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse sollten diese berechnet und im Plan dargestellt werden.* ***Untere Denkmalschutzbehörde*** *Da keine Denkmalbelange betroffen sind, ist keine Äußerung der Unteren Denkmalbehörde erforderlich. In der Begründung auf Seite 6 ist der Denkmalschutz zu entfernen.* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden um einem Stellplatznachweis sowie um eine GRZ-Berechnung ergänzt. Die zuletzt aus dem Genehmigungsbescheid T 22-2017 beauflagte Blumen- und Schmetterlingswiese wird in der Ausgleichsfläche umgesetzt. Das beauftragte Büro für Landschaftsarchitektur (Schelle Heyse Behr, Bad Endorf) erläutert in der Mail vom 25.10.2023, dass die Blumen- und Schmetterlingswiese als Ortsrandeingrünung gedacht war und dieser im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzungen einer „Ortsrandeingrünung“ und einer „Ausgleichsfläche“ weiterhin Rechnung getragen wird. Die festgesetzte Ausgleichsfläche stellt durch die Pflanzung von Obstbäumen eine zusätzliche Eingrünung des Bauvorhabens dar, die Entwicklung von Extensivgrünland ersetzt qualitativ und quantitativ die Blumen- und Schmetterlingswiese aus dem Freiflächengestaltungsplan vom 29.08.2017. Die naturschutzfachlichen Forderungen aus dem Genehmigungsbescheid T 22-2017 werden somit erfüllt. Die festgesetzte Dachneigung wird entsprechend angepasst. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden um einen Stellplatznachweis sowie um eine GRZ-Berechnung ergänzt. Bzgl. der naturschutzfachlichen Forderung sind keine Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplans notwendig. Die festgesetzte Dachneigung in den Baufenstern Ia, Ib und II wird im Bebauungsplan entsprechend angepasst.
36.	**Stadt Bad Reichenhall - Untere Straßenverkehrsbehörde, 31.08.2023** *„Das Baugrundstück ist ausschließlich über die bereits bestehende Grundstückszufahrt zu erschließen. Die einschlägigen Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) sind einzuhalten. Ferner müssen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Zudem ist gemäß § 2 Abs. 2 GaStellV vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit*

	und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dieser Stauraum sollte nach Ansicht der Straßenverkehrsbehörde aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mindestens 5 m gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche betragen, damit ein Pkw im Regelfall nicht auf der Fahrbahn oder dem Gehweg stehen bleiben muss und somit nicht den fließenden öffentlichen Verkehr behindert. *Die Sicht aus der Grundstückszufahrt auf den öffentlichen Verkehrsgrund darf nicht durch Bebauung oder Bepflanzung eingeschränkt werden.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde um einem Stellplatznachweis ergänzt. Die Regelungen der GaStellV werden eingehalten. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde um einem Stellplatznachweis ergänzt.
37.	**Stadtwerke Bad Reichenhall KU, 01.09.2023** *„Die Grundstücke mit Fl. Nr. 378, 378/1, 378/2 sind mit öffentlichen Versorgungsleitungen Strom und Wasser versorgt. Das Grundstück mit Fl. Nr. ist an das öffentliche Glasfasernetz angebunden.* *Sollten sich Änderungen an den Hausanschlüssen ergeben ist rechtzeitig mit den Stadtwerken Bad Reichenhall KU Kontakt aufzunehmen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn zur weiteren Veranlassung übermittelt. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
38.	**Wasserwirtschaftsamt Traunstein, 10.08.2023** zum Bebauungsplan: *„das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.* ***1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen*** *- entfällt –* ***2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands*** *- entfällt –* ***3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)*** *3.1. Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet*

- entfällt –

3.2. Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- entfällt –

3.3. Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet
- entfällt –

3.4. Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

3.4.1. Einwendung
In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 9 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie in Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.

Der Planungsbereich ist teilweise bei HQextrem (d.h. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) betroffen. In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen u.a. derartige Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 9 WHG nachrichtlich übernommen werden und im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.

3.4.2. Rechtsgrundlagen
BauGB
§ 73 WHG,
§ 76 WHG

3.4.3. Möglichkeiten zur Überwindung
- entfällt -

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1. Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1. Grundwasser
Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

4.1.2. Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.1.3. Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen):
- entfällt –

4.2. Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1. Starkniederschläge
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

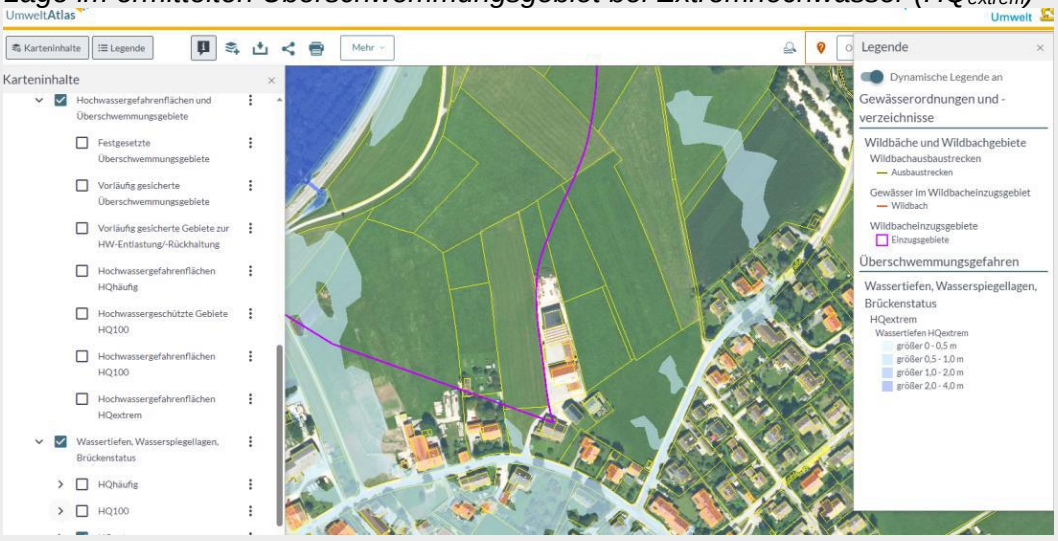
Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2. Oberflächengewässer
Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.3. Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQ_{extrem})



Screenshot aus https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/um-weltatlas/index.html?lang=de&stateId=baad3354-9987-4bbc-ad33-549987cbbce9; Stand 10.08.2023 Hochwassergefahrenflächen bei HQ_{extrem}

Der Planungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern“ im Themenbereich Naturgefahren (siehe Internet www.umweltatlas.bayern.de; (Stand 03.08.2023) bei HQextrem des Kohlerbachs (Gew. 3. Ordnung/Wildbach) teilweise von Überflutung betroffen.

Der Planungsbereich weist im Gelände bei einem HQextrem des Kohlerbachs Wassertiefen von bis zu 0,5 Meter auf.

Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQextrem freizuhalten.

Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen.

Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten (§ 78c WHG).

Wir weisen darauf hin, dass bei Überschwemmungsgebieten an Wildbächen auch große Mengen an Feststoffen wie Geschiebe und Wildholz nicht auszuschließen sind. Deshalb empfehlen wir dringend in den Überschwemmungsflächen des HQextrem eine hochwasserangepasste Bauweise, insbesondere auch in Hinblick auf eine auftriebssichere Ausführung und Anprallkräfte.

4.2.4. Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet
- entfällt -

4.3. Abwasserbeseitigung
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.1. Öffentlicher Schmutzwasserkanal
Das Schmutzwasser ist über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.

4.3.2. Niederschlagswasser
In der Begründung ist zu lesen:

„Die Belange des Umweltschutzes wurden durch folgende Maßnahmen in der Planung beachtet: (…) Ortsnahe Versickerungs- und Retentionsflächen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers“
Ortsnahe Versickerungs- und Retentionsflächen sind in den vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar. Dies wird ggf. im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu behandeln sein.

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Kommune zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- *Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht*

anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

- *Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.*

- *Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen mit nachweislich geringer Verschmutzung möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen.*

4.3.3. Hinweise zur Regenwassernutzung:
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4. Altlastenverdachtsflächen
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

4.5. Vorsorgender Bodenschutz
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Hauwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:
zu Einwendungen:
Die Hochwassergefahrenfläche „HQextrem“ des Kohlerbachs wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.
Zudem wird der Umweltbericht ergänzt.

	Von der Überflutungsgefahr bei einem HQextrem sind bis auf die geplanten Stellplätze keine geplanten oder bestehenden baulichen Anlagen bzw. Gebäude im Planungsbereich betroffen. Auf die Freihaltung von Hochwasser-Abflusskorridoren für das HQextrem kann aus diesem Grund verzichtet werden. zu Grundwasser: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die vorhandene Bebauung erlaubt Rückschlüsse darauf, dass der Baugrund bebaubar ist. Folgender Hinweis wird ergänzt: *Im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.* zu Wasserversorgung: Ein entsprechender Hinweis wird wie folgt ergänzt: *Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.* zu Starkniederschläge: Der Hinweis zu Niederschlagswasser wird wie folgt ergänzt: *Niederschlagswasser Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung sind im jeweiligen Bauantrag zu prüfen und nachzuweisen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. der Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und des Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger führt. Es wird empfohlen §37 WHG entsprechend zu berücksichtigen. Bei einer Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteil mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.* *Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind mindestens die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.* *Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.* zu Niederschlagswasser: Folgende textliche Festsetzung zu Niederschlagswasser wird ergänzt: *Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.*

	Folgender Hinweis wird ergänzt: *Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.* zu Altlastenverdachtsflächen: Folgender Hinweis wird ergänzt: *Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.* *Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.* AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Die Planunterlagen werden wie folgt geändert/ergänzt: • Nachrichtliche Übernahme HQextrem • Ergänzung der textlichen Festsetzungen um das Thema Niederschlagswasser • Ergänzung der Hinweise um die Themen Grundwasser, Wasserversorgung (*Trink-, Brauch- und Löschwasser),* Niederschlagswasser und Altlastenverdachtsflächen)
39.	**Wasserwirtschaftsamt Traunstein, 10.08.2023** zur Flächennutzungsplanänderung: *„das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.* ***1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen*** *- entfällt -* ***2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands*** *- entfällt -* ***3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)*** *3.1. Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet* *- entfällt -* *3.2. Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet* *- entfällt -*

3.3. Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet
- entfällt -

3.4. Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

3.4.1. Einwendung
In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 9 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie in Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.

Der Planungsbereich ist teilweise bei HQextrem (d.h. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) betroffen. In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen u.a. derartige Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 9 WHG nachrichtlich übernommen werden und im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.

3.4.2. Rechtsgrundlagen
BauGB
§ 73 WHG,
§ 76 WHG

3.4.3. Möglichkeiten zur Überwindung
- entfällt -

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1. Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1. Grundwasser
Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

4.1.2. Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.1.3. Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen):
- entfällt -

4.2. Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1. Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

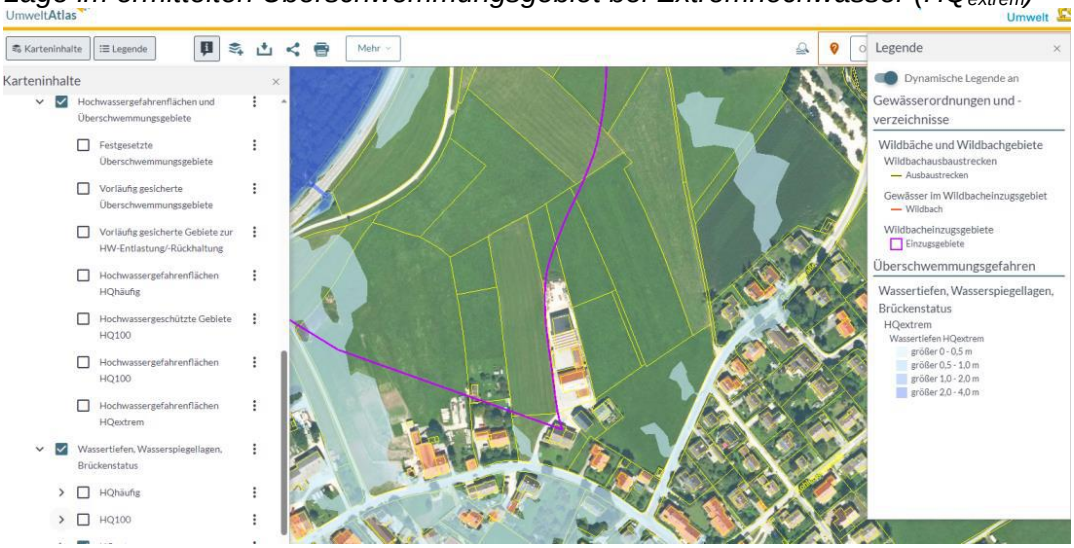
Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2. Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.3. Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQ_{extrem})



Screenshot aus https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/um-weltatlas/index.html?lang=de&stateId=baad3354-9987-4bbc-ad33-549987cbbce9; Stand 10.08.2023 Hochwassergefahrenflächen bei HQ_{extrem}

Der Änderungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern“ im Themenbereich Naturgefahren (siehe Internet www.umweltatlas.bayern.de (Stand 03.08.2023) bei HQ_{extrem} des Kohlerbachs (Gew. 3. Ordnung/Wildbach) teilweise von Überflutung betroffen.

Der Planungsbereich weist im Gelände bei einem HQ_{extrem} des Kohlerbach Wassertiefen von bis zu 0,5 Meter auf.

Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQ_{extrem} freizuhalten.

Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen.

Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ_{extrem}) grundsätzlich verboten (§ 78c WHG).

Wir weisen darauf hin, dass bei Überschwemmungsgebieten an Wildbächen auch große Mengen an Feststoffen wie Geschiebe und Wildholz nicht auszuschließen sind. Deshalb empfehlen wir dringend in den Überschwemmungsflächen des HQ_{extrem} eine hochwasserangepasste Bauweise, insbesondere auch in Hinblick auf eine auftriebssichere Ausführung und Anprallkräfte.

4.2.4. Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet
- entfällt –

4.3. Abwasserbeseitigung
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.1. Öffentlicher Schmutzwasserkanal
Das Schmutzwasser ist über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.

4.3.2. Niederschlagswasser
Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Kommune zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- *Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.*

- *Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der*

Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

- *Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen mit nachweislich geringer Verschmutzung möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen.*

4.3.3. Hinweise zur Regenwassernutzung:
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4. Altlastenverdachtsflächen
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

4.5. Vorsorgender Bodenschutz
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu Einwänden:
Das HQextrem wird in der Änderung des Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
Es wird auf die Stellungnahme Nr. 38 des Wasserwirtschaftsamts zum Bebauungsplan verwiesen.

zu Grundwasser:
Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die vorhandene Bebauung erlaubt Rückschlüsse darauf, dass der Baugrund bebaubar ist. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan ergänzt.
Es wird auf die Stellungnahme Nr. 38 des Wasserwirtschaftsamts zum Bebauungsplan verwiesen.

	zu Wasserversorgung: Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt. Es wird auf die Stellungnahme Nr. 38 des Wasserwirtschaftsamts zum Bebauungsplan verwiesen. zu Niederschlagswasser: Eine entsprechende textliche Festsetzung sowie ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt. Es wird auf die Stellungnahme Nr. 38 des Wasserwirtschaftsamts zum Bebauungsplan verwiesen. zu Altlastenverdachtsflächen: Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt. Es wird auf die Stellungnahme Nr. 38 des Wasserwirtschaftsamts zum Bebauungsplan verwiesen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Die Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans werden wie folgt geändert/ergänzt: • Nachrichtliche Übernahme HQextrem

Eingegangene Stellungnahmen von hausintern:	
Nr.	**Stellungnahme**
40.	**Stadt Bad Reichenhall - AL 2, 03.08.2023** *„seitens des Liegenschaftsamts der Stadt werden keine Bedenken erhoben.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
41.	**Stadt Bad Reichenhall - SG 12, 01.08.2023** *„keine Äußerung“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
42.	**Stadt Bad Reichenhall - SG 34, 01.08.2023** *„Die Bezugnahme der Höhenkote auf einen Kanaldeckel birgt die Gefahr von Messfehlern. Die Höhen der Kanaldeckel, die über eine Luftbildauswertung ermittelt worden sind, können im Dezimeterbereich von der tatsächlichen Höhe abweichen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Die Höhenfestsetzungen beziehen sich mit absoluten Maßen auf den Kanaldeckel. Die exakte Höhenlage des Kanaldeckels zum Meeresspiegel ist somit ohne Bedeutung.

	Eine Vermessung des Kanaldeckels wurde veranlasst. Die genaue Höhenlage wird in die Planzeichnung übernommen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Die Planzeichnung wird um die eingemessene Meereskote des Kanaldeckels ergänzt.

Eingegangene Stellungnahmen der anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigungen:	
Nr.	**Stellungnahme**
43.	**Isartalverein e.V. München, 04.09.2023** *„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.08.2023.* *Von unserer Seite aus gibt es weder Bedenken noch Anregungen zum Verfahren.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.
44.	**Grünzug-Netzwerk Würmtal e.V., 22.08.2023** *„auch für dieses Verfahren gilt, was ich in meiner vorherigen E-Mail zum B-Plan 'Reber' geschrieben habe.* *Wir sind räumlich nur in unserem satzungsmäßigen Bereich tätig, der die Münchener Stadtbezirke 20 und 21 (Hadern und Pasing-/ Obermenzing) sowie die Gemeindegebiete von Neuried, Gräfelfing, Planegg, Krailling und Gauting umfasst.* *https://gruenzugnetzwerk.de/index.php/wir-ueber-uns/satzung* *Ich hoffe, dass das LfU meiner Anregung nachkommt, die Tabelle auf deren Webseite, die anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigungen enthält, um eine Spalte mit dem räumlichen Tätigkeitsbereich zu ergänzen.* *https://www.lfu.bayern.de/wir/anerkennung/index.htm* *Sie haben sicher auch in diesem Fall den Bund Naturschutz in Bayern e.V. verständigt, der die entsprechenden Befugnisse hat.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAULEITPLAN: Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.