19. FNP-Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Beteiligung

Stellungnahmen (STN) zum Bebauungsplan „Untersbergstraße 28“ und zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im folgenden Abwägungsdokument findet sich die Abwägung der Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung. Die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ wird gesondert behandelt.

Zeitraum der Beteiligung: 20. Dezember 2023 bis einschließlich 26. Januar 2024.

Übersicht beteiligter Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange die mit Schreiben vom 19.12.2023 am Verfahren beteiligt wurden				
Behörden u. sonstige Träger	Rückmeldung / STN frühzeitige Beteiligung	Rückmeldung / STN öffentliche Beteiligung		
	liegt vor	liegt vor	mit Schreiben vom	STN Nummer
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Freilassing	/	/		
Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Traunstein (AELF)	X	X	15.01.2024	01 / 02
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (ALE)	/	/		
Bayerische Staatsforsten, Berchtesgaden	/	/		
Bayerischer Bauernverband, Berchtesgadener Land	/	/		
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Bau- und Kunstdenkmalpflege, Landkreis Berchtesgadener Land	/	/		
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Bodendenkmalpflege, Landkreis Berchtesgadener Land	X	/		
Bayrisches Landesamt für Umwelt (LfU)	/	/		
Bezirk Oberbayern - Fachberatung für Fischerei	X	/		
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	X	X	22.12.2023	03
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle München (BImA)	/	/		
DB Energie GmbH - Region Süd in München	/	/		
DB Netz AG Regionalbereich Süd	/	/		

DB Services Immobilien GmbH (DB Imm), Niederlassung Bayern	/	/		
Deutsche Telekom Technik GmbH	X	X	11.01.2024	04
Die Autobahn GmbH des Bundes	/	/		
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München (EBA)	X	X	20.12.2023	05
Elektrizitätsgenossenschaft Karlstein eG	X	X	19.12.2023	06
Energie Südbayern GmbH	X	X	24.01.2024	07
Erzdiözese München und Freising, Erzbischöfliches Ordinariat München - R ,FB Pastoralraumanalyse	X	/		
Euregio Salzburg - Berchtesgadener Land - Traunstein	X	/		
Evang.-Luth. Kirchengemeinde Bad Reichenhall	X	X	19.12.2023	08
Handelsverband Bayern e. V.	X	/		
Handwerkskammer für München und Oberbayern	X	/		
Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung München	/	/		
Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern	X	X	17.01.2024	09
Kath. Pfarramt St. Zeno	/	/		
Kreisbrandrat Berchtesgadener Land	X	X	21.12.2023	10
Kreisjugendring Berchtesgadener Land	/	X	25.01.2024	11
Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Stabsstelle Landkreisentwicklung (Mobilität, Klimaschutz, Bildungsregion, LEADER- und Biosphärenregion)	X	X	04.01.2024	12
Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Fachbereich Z3 - Kommunale Abfallwirtschaft	X	X	08.01.2024	13 / 14
Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Fachbereich 11 - Amt für Kinder, Jugend und Familien	/	/		
Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Fachbereich 12 - Soziales und Senioren	/	/		
Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Fachbereich 21 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbewesen	/	/		
Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Fachbereich 22 - Ausländerwesen, Personenstandsrecht	/	/		
Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Fachbereich 32 - Umwelt	X	X	15.01.2024	15
Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Fachbereich 33 - Naturschutz und Jagdwesen	X	X	23.01.2024	16
Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Fachbereich 41 - Gesundheitswesen	X	X	05.01.2024	17
Polizeiinspektion Bad Reichenhall	X	/		
Polizeipräsidium Oberbayern Süd, München	/	/		

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	X	X	25.01.2024	18
Regierung von Oberbayern - SG 10 - Sicherheit und Ordnung (Brand- und Katastrophenschutz)	X	X	19.12.2023	19
Regierung von Oberbayern - SG 24.1 - Regionsbeauftragter für die Region Südostoberbayern	/	/		
Regierung von Oberbayern - SG 25 - Luftamt Südbayern	/	/		
Regierung von Oberbayern - SG 26 - Bergamt Südbayern	X	X	23.01.2024	20
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern - Geschäftsstelle Region 18	X	/		
Regionalverband Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden	/	/		
Reichenhaller Unternehmerforum (RUFO)	X	X	24.01.2024	21
Staatliches Bauamt Traunstein (StBA TS) - Fachbereich Straßenbau (S2)	X	X	11.01.2024	22 / 23
Stadt Bad Reichenhall - Untere Denkmalschutzbehörde (SG 31)	X	/		
Stadt Bad Reichenhall - Untere Bauaufsichtsbehörde (SG 31)	X	X	09.01.2024	24
Stadt Bad Reichenhall - Untere Straßenverkehrsbehörde (Abt. 1 - SG 13 Ordnungsamt)	X	X	20.12.2023	25
Stadtheimatpfleger	/	/		
Stadtwerke Bad Reichenhall KU	X	X	26.01.2024	26
Südwestdeutsche Salzwerke AG - Salzbergwerk Berchtesgaden	/	/		
Wasserwirtschaftsamt Traunstein (WWA TS)	X	X	22.01.2024	27 / 28
Zentrum Staatsbäder Bayern - Besitzverwaltung Staatsbad Bad Reichenhall	/	/		
Behörden u. sonstige Träger (Nachbargemeinden)	liegt vor	liegt vor	mit Schreiben vom	STN Nummer
Gemeinde Bayerisch Gmain	X	X	19.01.2024	29
Gemeinde Großgmain	/	/		
Gemeinde Inzell	/	/		
Gemeinde Piding	X	X	18.01.2024	30
Gemeinde Schneizlreuth	X	X	03.01.2024	31
Gemeinde Wals-Siezenheim		/		
Amt der Salzburger Landesregierung - Referat 10/04: Raumplanung	/	/		
Stadt Salzburg - 0500-Raumplanung und Baubehörde	/	/		
Behörden u. sonstige Träger (Stadt Bad Reichenhall - hausintern)	liegt vor	liegt vor	mit Schreiben vom	STN Nummer

Abteilung 1 - Zentrale Aufgaben, Allgemeine Verwaltung, Rechtsamt	/			
Abteilung 2 - Finanzverwaltung	X	/		
SG 12 - Kinder, Bildung und Freizeit	X	X	19.12.2023	32
SG 13 - Ordnungsamt	/	/		
SG 21- Kämmereiamt (Liegenschaften)	/	/		
SG 22 - Steueramt	/	/		
Abteilung 3 - Stadtbauamt	/	/		
SG 31 - Bauverwaltung und Baugenehmigung	/	/		
SG 32 - Planung und Bauordnung (technischer Vollzug)	/	/		
SG 33 - Hochbau, Bauunterhalt	/	/		
SG 34 - Tiefbau, Stadtentwässerung	X	X	21.12.2023	33
SG 35 - Bauhof mit Stadtgärtnerei	/	/		
Umwelt- oder Naturschutzvereinigung	liegt vor	liegt vor	mit Schreiben vom	STN Nummer
Baum-Allianz Augsburg e.V.	/	/		
Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BUND) - Fachabteilung München	/	/		
Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BUND) - Ortsgruppe Bad Reichenhall	X	/		
Denkmalnetz Bayern beim Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.	/	/		
Deutscher Alpenverein e.V. - Bundesgeschäftsstelle	/	/		
Deutscher Alpenverein e.V. - Sektion Bad Reichenhall	/	/		
Fluglärm e.V. Interessengemeinschaft zur Erhaltung der Lebensqualität im Naherholungsgebiet Fünfseenland	/	/		
Interkommunale Lärmschutz-Initiative e.V.	/	/		
Isartalverein e.V. München	X	/		
Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.	/	/		
Landesfischereiverband Bayern e.V.	/	/		
Landesjagdverband Bayern e.V.	/	/		
Landesverbandes für Amphibien- und Reptilienschutz in Bayern e. V. (LARS e.V., c/o Zoologische Staatssammlung)	/	/		
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.	/	/		

Münchner Entomologische Gesellschaft e. V.	/	/		
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.	/	/		
Schutzgemeinschaft Ebersberger Forst e.V.	/	/		
Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal Landesverband Bayern e.V.	/	/		
Schutzverband für das Ostufer des Starnberger Sees e.V.	/	/		
Verein für Landschaftspflege, Artenschutz & Biodiversität e.V. (VLAB)	/	/		
Verein Wildes Bayern e. V. – Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern	/	/		
Verein zum Schutz der Bergwelt e.V.	/	/		
Verkehrsclub Deutschland (VCD) Landesverband Bayern e.V.	/	/		
Wanderverband Bayern	/	/		

Von Seiten der Öffentlichkeit ergingen keine Stellungnahmen ein.

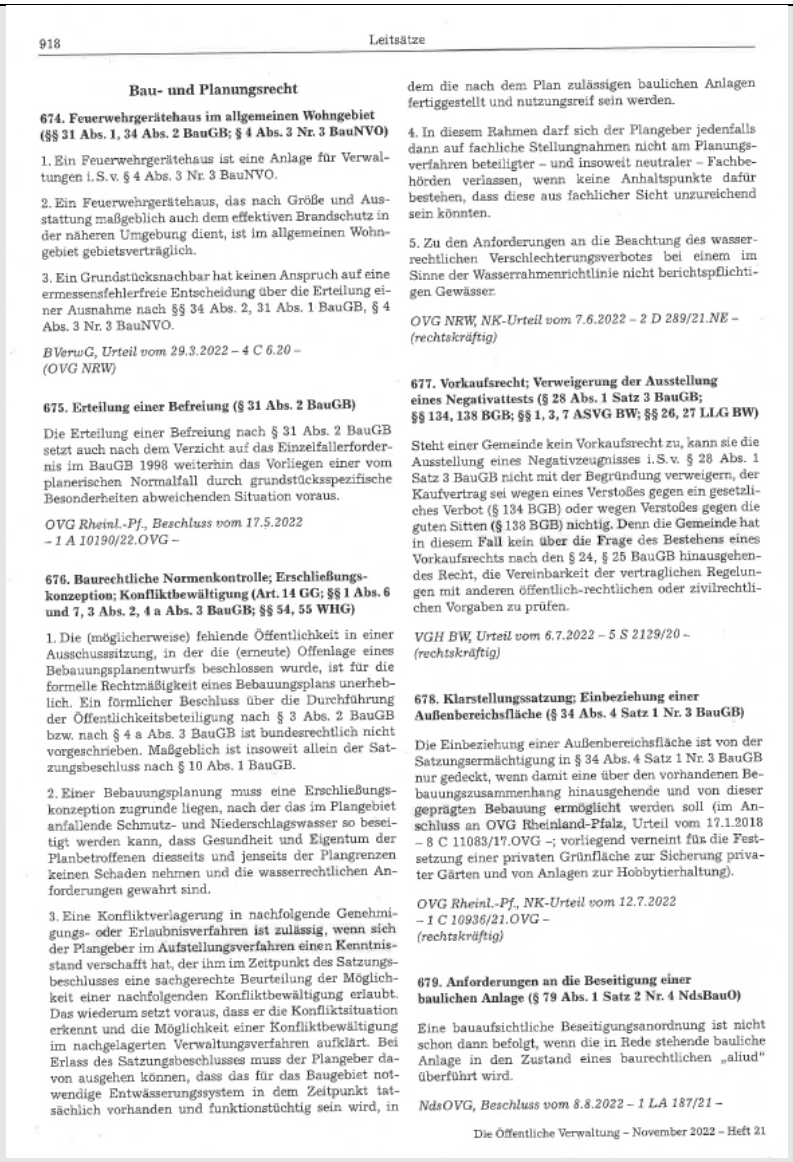
Eingegangene Stellungnahmen von Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:	
Nr.	**Stellungnahme**
1.	**Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Traunstein, 15.01.2024** Zur Flächennutzungsplanänderung: *„Keine Einwände“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. Die Abwägung zum Bebauungsplan erfolgt gesondert. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
2.	**Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Traunstein, 15.01.2024** Zum Bebauungsplan: *„Keine Einwände“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
3.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 22.12.2023** *„hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 11.08.2023 zu o.g. Beteiligung aufrecht.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Die Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
4.	**Deutsche Telekom Technik GmbH, 11.01.2024** *„unsere Stellungnahme vom 29.08.23 gilt unverändert weiter.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Die Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.

5.	**Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München (EBA), 20.12.2023** *„Ihr Schreiben ist am 19.12.2023 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 „Untersbergstraße 28“ und Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans in der Stadt Bad Reichenhall nicht berührt. Insofern bestehen im Rahmen der erneuten Beteiligung weiterhin keine Bedenken, s.a. unsere Stellungnahme vom 09.08.2023, Gz: 65118-651pt/011-2023#597.* *Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
6.	**Elektrizitätsgenossenschaft Karlstein eG, 19.12.2023** *„das erwähnte Grundstück liegt nicht in unserem Netzgebiet. Somit erübrigt sich eine Stellungnahme.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
7.	**Energie Südbayern GmbH, 24.01.2024** *„gegen die oben genannten Bebauungsplanaufstellung sowie Flächennutzungsplanänderung bestehen unsererseits keine Einwände.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

	Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
8	**Evang.-Luth. Kirchengemeinde Bad Reichenhall, 19.12.2023** *„vielen Dank für die Übersendung der überarbeiteten Planunterlagen zur Untersbergstraße 28. Das Evang.-Luth. Pfarramt gibt keine Stellungnahme ab.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
9.	**Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern, 17.01.2024** *„aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben gewerbliche Bauflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden, um den Zimmereibetrieb Hauthaler zu sichern.* *Der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans "Untersbergstraße 38" können wir zustimmen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
10.	**Kreisbrandrat Berchtesgadener Land, 21.12.2023** *„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: Die Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.

11.	**Kreisjugendring Berchtesgadener Land, 25.01.2024** *„der KJR BGL hat keine Einwände zu genanntem Vorhaben.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
12.	**Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Stabsstelle Landkreisentwicklung, 04.01.2024** *„seitens der Stabsstelle Landkreisentwicklung geben wir zu den beiden oben stehenden Verfahren folgende Stellungnahmen ab:* *Klimaschutzmanagement:* *Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anregungen.* *Verkehrsmanagement:* *Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anregungen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
13.	**Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - FB Z3 - Kommunale Abfallwirtschaft, 08.01.2024** Zur Flächennutzungsplanänderung: *„die kommunale Abfallwirtschaft nimmt sehr gerne zu der beabsichtigten 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt, Planstand 12.12.2023, aus Sicht der abfallwirtschaftlicher Sicht Stellung:* *Aus abfallwirtschaftlicher Sicht liegen keine weiteren Anregungen vor.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
14.	**Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - FB Z3 - Kommunale Abfallwirtschaft, 08.01.2024** Zum Bebauungsplan: *„die kommunale Abfallwirtschaft nimmt sehr gerne zu der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“, Planstand 12.12.2023, Stellung:* *Aus abfallwirtschaftliche Sicht bestehen keine weiteren Anregungen.“*

	ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
15.	**Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - Fachbereich 32 – Umwelt, 15.01.2024** *„der Fachbereich Umwelt nimmt zur genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:* ***untere Wasserbehörde:*** *Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wurden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Punkt 6 allgemeine Hinweise zur Umsetzung einer etwaigen örtlichen Versickerung aufgenommen. Diese sind entsprechend auch unter den Hinweisen und nicht unter den Festsetzungen aufzunehmen.* *Einer Bebauungsplanung muss außerdem im Sinne der Konfliktbewältigung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Auch für eine Konfliktverlagerung muss im Aufstellungsverfahren ein Kenntnisstand erreicht werden, nach welchem eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung möglich ist (siehe Auszug Rechtsliteratur im Anhang). Der bloße Verweis auf die Durchführung der Versickerung nach Möglichkeit ist nicht ausreichend, um im Rahmen des Bebauungsplans von einer gesicherten Erschließung ausgehen zu können. Gerade bei lehmigen Bodenschichten o.Ä. ist eine ordnungsgemäße Versickerung oftmals nicht möglich. Ggf. wäre dann eine Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal erforderlich. Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein 10.08.2023 ist die Möglichkeit einer örtlichen Versickerung aus den Unterlagen zur Bauleitplanung nicht ersichtlich. Es sind daher noch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Bodenuntersuchungen/Sickertests durchzuführen und zu bewerten.* *Die erneute Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.* ***untere Immissionsschutzbehörde:*** *Seit der letztmaligen fachtechnischen Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 09.08.2023 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich offensichtlich keine immissionsschutzfachlich relevanten Änderungen ergeben. Es bestehen daher aus fachtechnischer Sicht weiterhin keine grundlegenden Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ durch die Stadt Bad Reichenhall.“*



918 Leitsätze

Bau- und Planungsrecht

674. Feuerwehrgerätehaus im allgemeinen Wohngebiet (§§ 31 Abs. 1, 34 Abs. 2 BauGB; § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

1. Ein Feuerwehrgerätehaus ist eine Anlage für Verwaltungen i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

2. Ein Feuerwehrgerätehaus, das nach Größe und Ausstattung maßgeblich auch dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung dient, ist im allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich.

3. Ein Grundstücksnachbar hat keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme nach §§ 34 Abs. 2, 31 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

BVerwG, Urteil vom 29.3.2022 – 4 C 6.20 – (OVG NRW)

675. Erteilung einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB)

Die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB setzt auch nach dem Verzicht auf das Einzelfallerfordernis im BauGB 1998 weiterhin das Vorliegen einer vom planerischen Normalfall durch grundstücksspezifische Besonderheiten abweichenden Situation voraus.

OVG Rheinl.-Pf., Beschluss vom 17.5.2022 – 1 A 10190/22.OVG –

676. Baurechtliche Normenkontrolle; Erschließungskonzeption; Konfliktbewältigung (Art. 14 GG; §§ 1 Abs. 6 und 7, 3 Abs. 2, 4 a Abs. 3 BauGB; §§ 54, 55 WHG)

1. Die (möglicherweise) fehlende Öffentlichkeit in einer Ausschusssitzung, in der die (erneute) Offenlage eines Bebauungsplanentwurfs beschlossen wurde, ist für die formelle Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans unerheblich. Ein förmlicher Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist bundesrechtlich nicht vorgeschrieben. Maßgeblich ist insoweit allein der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

2. Einer Bebauungsplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind.

3. Eine Konfliktverlagerung in nachfolgende Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren ist zulässig, wenn sich der Plangeber im Aufstellungsverfahren einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihm im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erlaubt. Das wiederum setzt voraus, dass er die Konfliktsituation erkennt und die Möglichkeit einer Konfliktbewältigung im nachgelagerten Verwaltungsverfahren aufklärt. Bei Erlass des Satzungsbeschlusses muss der Plangeber davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertiggestellt und nutzungsreif sein werden.

4. In diesem Rahmen darf sich der Plangeber jedenfalls dann auf fachliche Stellungnahmen nicht am Planungsverfahren beteiligter – und insoweit neutraler – Fachbehörden verlassen, wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese aus fachlicher Sicht unzureichend sein könnten.

5. Zu den Anforderungen an die Beachtung des wasserrechtlichen Verschlechterungsverbotes bei einem im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie nicht berichtspflichtigen Gewässer.

OVG NRW, NK-Urteil vom 7.6.2022 – 2 D 289/21.NE – (rechtskräftig)

677. Vorkaufsrecht; Verweigerung der Ausstellung eines Negativattests (§ 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB; §§ 134, 138 BGB; §§ 1, 3, 7 ASVG BW; §§ 26, 27 LLG BW)

Steht einer Gemeinde kein Vorkaufsrecht zu, kann sie die Ausstellung eines Negativzeugnisses i. S. v. § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht mit der Begründung verweigern, der Kaufvertrag sei wegen eines Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) oder wegen Verstoßes gegen die guten Sitten (§ 138 BGB) nichtig. Denn die Gemeinde hat in diesem Fall kein über die Frage des Bestehens eines Vorkaufsrechts nach den § 24, § 25 BauGB hinausgehendes Recht, die Vereinbarkeit der vertraglichen Regelungen mit anderen öffentlich-rechtlichen oder zivilrechtlichen Vorgaben zu prüfen.

VGH BW, Urteil vom 6.7.2022 – 5 S 2129/20 – (rechtskräftig)

678. Klarstellungssatzung; Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche ist von der Satzungsermächtigung in § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nur gedeckt, wenn damit eine über den vorhandenen Bebauungszusammenhang hinausgehende und von dieser geprägten Bebauung ermöglicht werden soll (im Anschluss an OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17.1.2018 – 8 C 11083/17.OVG –; vorliegend verneint für die Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Sicherung privater Gärten und von Anlagen zur Hobbytierhaltung).

OVG Rheinl.-Pf., NK-Urteil vom 12.7.2022 – 1 C 10936/21.OVG – (rechtskräftig)

679. Anforderungen an die Beseitigung einer baulichen Anlage (§ 79 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 NdsBauO)

Eine bauaufsichtliche Beseitigungsanordnung ist nicht schon dann befolgt, wenn die in Rede stehende bauliche Anlage in den Zustand eines baurechtlichen „aliud" überführt wird.

NdsOVG, Beschluss vom 8.8.2022 – 1 LA 187/21 –

Die Öffentliche Verwaltung – November 2022 – Heft 21

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Die Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.

16. **Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - FB 33 - Naturschutz und Jagdwesen, 23.01.2024**

„19. Änderung des Flächennutzungsplans

Wir verweisen auf die naturschutzfachliche Stellungnahme vom 01. September 2023.

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.

<u>Eingriffsregelung</u>
Bezüglich der Eingriffsbilanzierung verweisen wir weiterhin auf die Anmerkungen der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 01. September 2023 und bitten entsprechend um Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die im Umweltbericht gelisteten Vermeidungsmaßnahmen sehen unter anderem den Erhalt bestehender Gehölze vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden auf der FlNr. 378 Gmk. Marzoll Gehölze (Heckenstrukturen) entfernt. Im Zuge der Vermeidungsmaßnahme wird gemäß den grünordnerischen Darstellungen des Bebauungsplans lediglich ein Baum erhalten. Ferner wurde gegenüber dem letzten Umweltbericht (Stand 25.07.23) die Minimierungsmaßnahme „Festsetzungen zu Fassadenbegrünung“ gestrichen. Ein vermeidender Aspekt im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird hier weiterhin 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 weiterhin um Anpassung des Pflegekonzepts.

<u>Artenschutz</u>
Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung zur Erweiterung der bestehenden Abbundhalle sowie Sanierung/Erweiterung des Bürogebäudes der Zimmerei Hauthaler vom 17.09.2023 erkennt keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange. Dem kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden.

Um die Habitateignung für Vögel und Fledermäuse zu verbessen wird empfohlen Vogelnist- und Fledermauskästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.

Ferner sind die untenstehenden Formulierungen in den Satzungstext des Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“, auch entsprechend Kap. 4.1 des vorliegenden Umweltberichts, zu übernehmen:

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundli-che LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig.

1) *Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.*
2) *Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.*
3) *Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.*
4) *Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.*
5) *Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.*

	6) *Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.* *<u>Grünordnung</u>* *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. Mit Entfall der Fassadenbegrünung sowie Wegfall der o.g. Heckenstruktur auf der FlNr. 378 Gmk. Marzoll sind die in der Stellungnahme vom 01. September 2023 vorgeschlagenen Einzelbaumpflanzungen entlang der FlNr. 392 Gmk. Marzoll im Geltungsbereich aus naturschutzfachlicher Sicht umso relevanter, um den grünordnerischen Aspekten im Bebauungsplan gerecht werden zu können.* *Ferner sei weiterhin auf das bereits vorliegende Merkblatt „Eingrünung – Gehölzliste“ verwiesen. Für die geplanten Pflanzungen sind gebietsheimische (autochthone) Pflanzen der Herkunftsregion 6.2 „Alpen“ folgender Pflanzqualität zu verwenden: Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm; Bäume: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 –12 cm.* ***Abschließend bitten wir weiterhin um die erforderlichen Anpassungen zur Beurteilung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Erst dann ist eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme möglich.*** ***Zusätzlich sei auf die gewünschte Anpassung des Pflegekonzepts der geplanten Ausgleichsfläche A1, die Ergänzungen bzgl. des § 11a BayNatSchG sowie die Ausführungen zur Grünordnung hingewiesen.“*** <u>ABWÄGUNGSVORSCHLAG:</u> Die Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen. <u>AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:</u> Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
17.	**Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) - FB 41 – Gesundheitswesen, 05.01.2024** *„Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen bei dem Bauvorhaben "vorhabenbezogener Bebauungsplan "Untersbergstr. 28" und 19. Änderung des Flächennutzungsplans" keine Einwände“* <u>ABWÄGUNGSVORSCHLAG:</u> Nicht erforderlich. <u>AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:</u> Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
18.	**Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde, 25.01.2024** *„zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Untersbergstraße 28" hat die Regierung von Oberbayern als höhere*

	Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 04.09.2023 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir. *Wir sind darin zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie des Immissionsschutzes die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.* *In der Abwägung im Zusammenhang mit der vorherigen Beteiligung wird ersichtlich, dass die untere Naturschutzbehörde erst nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme abgeben kann. Des Weiteren hat sie um Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gebeten. Auch die untere Bauaufsichtsbehörde hat erforderliche Anpassungen der textlichen Festsetzungen eingebracht.* *Inzwischen liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten vor, in den überarbeiteten Planunterlagen wurden die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angepasst. Zusätzlich wurden die textlichen Festsetzungen um einen Stellplatznachweis und eine GRZ-Berechnung ergänzt, die festgesetzte Dachneigung wurde angepasst.* *Die abschließende Bewertung, ob diese Ergänzungen und Anpassungen den Anforderungen genügen, obliegt den Fachstellen.* *Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.* *Die Anpassung der Begründung an das geltende LEP nehmen wir zur Kenntnis.* *Im Ergebnis stellen wir fest, dass unter weiterer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, einschließlich des Artenschutzes, die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegensteht.* *Hinweis:* *Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkraft-treten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüll-ten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Die Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
19.	**Regierung von Oberbayern - SG 10 - Sicherheit und Ordnung, 19.12.2023** *„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: Die Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
20.	**Regierung von Oberbayern - SG 26 - Bergamt Südbayern, 23.01.2024**

	„aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“. Bergrechtliche Belange werden durch die Vorhaben nicht berührt.“ ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
21.	**Reichenhaller Unternehmerforum (RUFO), 24.01.2024** *„sehr gerne geben wir die nachfolgende Stellungnahme ab:* *Das Reichenhaller Unternehmerforum (RUFO) begrüßt außerordentlich die geplante Erweiterung dieses heimischen Handwerksbetriebs. Dadurch werden nicht nur qualifizierte Arbeitsplätze gesichert sondern auch noch weitere geschaffen. Die regionale Wertschöpfung und der Baustoff Holz werden weiter gestärkt. Für die Umgebung ist ein Betrieb dieser Art absolut verträglich und die Belastungen durch Emissionen und Verkehr denkbar gering.* *Daher unterstützt das RUFO diese Entwicklung und erhebt keinerlei Einwände gegen die Aufstellung dieses Baubauungsplans.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
22.	**Staatliches Bauamt Traunstein, 11.01.2024** Zur Flächennutzungsplanänderung: „*Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
23.	**Staatliches Bauamt Traunstein, 11.01.2024** Zum Bebauungsplan: „*Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

	Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
24.	**Stadt Bad Reichenhall - Untere Bauaufsichtsbehörde, 09.01.2024** *„**19. Änd. des Flächennutzungsplans*** *(keine Äußerung)* ***Bebauungsplanentwurf vom 25.07.2023, geändert am 12.12.2023*** *A. Planzeichnung Bebauungsplan* *Bei der Zufahrt sind an zwei Gebäudeecken Engstellen von nur etwa 3 m Breite vorhanden. Da die Zufahrt aufgrund der Zufahrtslänge von mehr als 50 m zu zwei Gebäuden auch eine Feuerwehrzufahrt ist, ist auf geraden Strecken eine Breite von bis zu 3,50 m und in Kurven eine Breite von ca. 5 m erforderlich. Dies ist in einem Brandschutzkonzept zu erarbeiten.* *Ein Stellplatz ist in der Zu- bzw. Abfahrt der Lagerfläche östlich neben dem Baufenster III situiert und behindert die Zuwegung.* *Einige Stellplätze links neben der Einfahrt können nicht genutzt werden, weil wegen des geringen Abstandes zum Baufenster I a keine Rangiermöglichkeit vorhanden ist.* *Der Abstand des Baufensters II (aktuell Musterhaus mit Wohnung) zum Nachbarhaus Untersbergstraße 30 beträgt derzeit ca. 7,50 m. Warum wird dieser Abstand laut Planzeichnung auf 6 m reduziert? Wurde die bestandsgeschützte Abstandsfläche des Nachbarhauses ermittelt? Nachdem das Nachbargebäude nicht im Bebauungsplan enthalten ist, sollte sich die Vermassung auf die Grundstücksgrenze beziehen und nicht auf das Nachbargebäude.* *Für das Baufenster I a ist neben einer Firsthöhe von 9,20 m eine Wandhöhe von 7,60 m festgesetzt. Da für Baufenster 1 a und b die gleiche Dachneigung (je 18-24 Grad) festgesetzt ist, ist die unterschiedliche Wandhöhe – im Baufenster I a WH 6,90m – nicht nachvollziehbar. Der Bauherr könnte das Gebäude dadurch hinsichtlich der WH höher als im VEP dargestellt ausführen. Die Unterlagen sollten übereinstimmen, die First- und Wandhöhe ist daher gleichlautend in die Festsetzungen des Bebauungsplans und in die Darstellung des VEP (hier Bauabschnitt 2) aufzunehmen.* ***D Festsetzungen durch Text:*** *<u>Ziffer 1.2.</u>* *Das Maß der baulichen Nutzung ist textlich nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.* *Allerdings wurden im VEP (s. u.) die Flächen für Stellplätze nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingerechnet, der Abs. 4 müsste daher auch bei den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden. Es sollte klargestellt werden, dass auch mit Einbeziehung der Flächen nach Abs. 4 die GRZ von 0,8 nicht überschritten werden darf.* *<u>Ziffer 2.1.1</u>* *Unser Hinweis zu den Dachformen der Gebäude in den Baufenstern Ia, Ib und II wurde lediglich hinsichtlich der Festsetzung der Dachneigung im Bebauungsplanentwurf vom 12.12.2023 aufgenommen.* *Es wird davon ausgegangen, dass der Plangeber unterschiedliche Dachformen zulassen will. Dann sollte die BauV hinsichtlich der Dachneigung und -formen nicht für anwendbar*

	erklärt werden. Ansonsten ergibt sich weiterhin ein Widerspruch zu Ziffer 7 BauV, die aber gemäß den textlichen Hinweisen (Ziffer E.9) im Plangebiet gelten soll. *<u>Ziffer 4. Eingriffsregelung Ausgleichsfläche</u>* *Nachdem die ROB als Landesplanungsbehörde hinsichtlich der Belange Natur- und Landschaft sowie Artenschutz auf die enge Abstimmung mit der UNB und die UAB verweist, ergeht der folgende Hinweis:* *Die von der UNB in der Stellungnahme vom 01.09.2023 angeregte Änderung der Bilanzierung hinsichtlich des Biotopnutzungstyps und der Grundstücksbezeichnung sowie die hinsichtlich der Pflege der Ausgleichsfläche bemängelte dreischürige Mahd (u.a. Festsetzung 4.3) wurden in der Planung bisher nicht beachtet.* *Außerdem ist die geplante Abwägung des Kompensationsbedarfs nach Stellungnahme des AELF vom 09.08.2023 fachlich mit der UNB abzustimmen, die – unbeschadet des § 15 BNatschG – für diese fachlichen Belange zuständig sind.* *<u>Ziffer 6 Niederschlagswasser</u>* *Bei der Ziffer 6 handelt es sich inhaltlich ab Satz 2 um Hinweise, nicht um Festsetzungen. Der Text ist unter Ziffer 8 Hinweise in ähnlicher Form enthalten, sollte daher der Text bei Ziffer D.6 ab Satz 2 entfallen.* ***<u>Hinweise Ziffer E</u>*** *Die Hinweise zur Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser betreffen beide Abwasser, die Ziffer 6 und 8 sind daher zu verbinden bzw. die Ziffer 7 (Grundwasser) sollte Ziffer 6 werden.* *Die Ziffer mit der Überschrift Niederschlagswasser sollte inhaltlich überarbeitet werden:* *Zu Beginn sollte der Regelfall beschrieben werden, also sollte der Text mit der Versickerung beginnen (jetzt überwiegend Absatz 4) und erst danach die Hinweise zu den Starkregenereignissen und die Möglichkeit der Regenwassernutzung. Die Sätze des Absatzes 1 zum Niederschlagswasser (beginnend ab Satz 7) sind dort aufzunehmen.* *Die „Kreisverwaltungsbehörde“ ist durch „Stadt Bad Reichenhall“ zu ersetzen. Sowohl für die Anträge auf Einleitung von Schmutzwasser sowie für Versickerung von Oberflächenwasser ist die Stadt Bad Reichenhall, Sachgebiet 31, zuständig.* *Der Satz 4 in der bisherigen Ziffer 8 ist aus den Hinweisen zu löschen, da Starkregenereignisse im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden, außer wenn es sich um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt.* *Wiederholt wird der bisher nicht beachtete Hinweis, dass aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse und zahlreicher zu entwässernden Gebäude diese Versickerungsanlagen berechnet und im Plan dargestellt werden sollten (siehe auch Stellungnahme des WWA TS). Ein Baugrundgutachten sollte dazu beauftragt werden, die Angaben werden sowohl im Bauantrag als auch im Entwässerungsantrag benötigt.* ***Vorhaben und Erschließungsplan vom 22.11.2023*** *<u>Planzeichnung</u>* *Bei den Grundrissen sollte die Beschriftung „Erdgeschoss“ und „Obergeschoss“ ergänzt werden.* *<u>Berechnungen:</u>* *Bei der Bemessung der GRZ ist die östlich des Baufensters gelegene Zufahrt nicht in die Grundfläche nach § 19 BauNVO eingerechnet worden. Auch das Baufenster I b wurde augenscheinlich nicht komplett erfasst.*

	Die Stellplatzberechnung im Vorhaben- und Erschließungsplan ist hinsichtlich der anzuwendenden Ziffern der Anlage 1 zur StPlS anzupassen: *Sowohl beim Musterhaus als auch beim Bauernhaus sind für die Wohnungen Ziffer 1.2 anzuwenden, da es sich nicht um EFH handelt.* *Nachdem die Wohnflächenberechnungen für Musterhaus und Bauernhaus und die Nutzflächenberechnung des geplanten Büros aus den Unterlagen nicht hervorgehen, kann die Bemessung der Stellplätze nicht geprüft werden.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Die Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
25.	**Stadt Bad Reichenhall - Untere Straßenverkehrsbehörde, 20.12.2023** *„anbei befindet sich die Verkehrsrechtliche Stellungnahme für das Bauvorhaben in der Untersbergstraße 38.* *Die Sicht aus den Grundstückszufahrten auf den öffentlichen Verkehrsgrund darf nicht durch Bebauung oder Bepflanzung eingeschränkt werden.* *Insbesondere sind auf dem Grundstück die notwendigen Stellplätze nach § 20 GaStellV und so eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu schaffen* *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.* *Wenn die zukünftige Baustelle den öffentlichen Straßenraum tangiert, ist ein Antrag für eine Verkehrsanordnung zu stellen.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Die Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
26.	**Stadtwerke Bad Reichenhall KU, 26.01.2024** *„die Stadtwerke Bad Reichenhall KU wurden informiert, eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan „Untersbergstraße 28" abgeben zu können.*

	Die Unterlagen zu dem Bebauungsplan wurde von den Stadtwerken Bad Reichenhall KU eingesehen und hinsichtlich ihrer öffentlichen Telekommunikationsnetze der Strom- (Mittel- und Niederspannung), der Fernwärme-, der Gas- und der Wasserversorgung überprüft. *In Anbetracht der Belange und unter Einhaltung der nachfolgenden Punkte haben die Stadtwerke keine Einwände gegen das weitere Planverfahren.* *Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.* *Die Stadtwerke als öffentlicher Energie- und Wasserversorger, weisen darauf hin, dass sich auf dem vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücken und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Trinkwasser-, Niederspannungs- und Glasfaserleitungen befinden.* *Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen oder Hausanschlüssen bitten wir Sie, vor Beginn von Abbruch- oder Baumaßnahmen auf das Einholen von Lage- und Spartenplänen hinzuweisen. Diese Pläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei den Stadtwerken Bad Reichenhall KU angefordert werden.* *Aus sicherheitstechnischen Gründen weisen die Stadtwerke bereits im Vorfeld darauf hin, dass der Rückbau oder Verbleib der genannten Kabel und Leitungen rechtzeitig vor Abbruch/Baubeginn mit den Stadtwerken abzustimmen ist, um diese zu sichern und zu schützen oder rückzubauen.* *Eine Versorgung der geplanten Neubauten im Bebauungsplan aus den öffentlichen Versorgungsnetzen der Stadtwerke Bad Reichenhall KU ist möglich.* *Die technischen Details und Leistungswerte zur Versorgung des geplanten Projektes können im Zuge des Verfahrens einer Baugenehmigung mit den Stadtwerken geklärt und abgestimmt werden.* *Eine Stromversorgung für das Bauvorhaben kann aus dem öffentlichen Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung oder eine Trafostation erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf für die Gebäude bekannt ist Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.* *Grundsätzlich wäre eine Niederdruck-Erdgasversorgung für das Bauvorhaben aus dem öffentlichen Versorgungsnetz möglich. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Die Gasversorgung wird als Rohrnetz ausgeführt.* *Für die Gasversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Rohrleitungen und Schieber dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.* *Eine Grundversorgung mit Trinkwasser für das Bauvorhaben kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Die Trinkwasserversorgung wird als Rohrnetz ausgeführt.* *Für die Trinkwasserversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Rohrleitungen und Schieber dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.*

	Ein Anschluss an das Telekommunikations-/Glasfasernetz der Stadtwerke ist technisch ebenso möglich. Das Telekommunikations-/Glasfasernetz wird als Kabelnetz ausgeführt und die Bereitstellung von unterschiedlichen Bandbreiten ist nach Bedarf möglich. *Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.* *Wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über ein mögliches Inkrafttreten des Bebauungsplanes.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Die Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
27.	**Wasserwirtschaftsamt Traunstein, 22.01.2024** Zur Flächennutzungsplanänderung: *„das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.* *Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untersbergstraße 28" der Stadt Bad Reichenhall zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4621-BGL B.Rei-17581/2023 vom 10.08.2023 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.* *Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 12.12.2023 im für einen Flächennutzungsplan erforderlichen Rahmen berücksichtigt.“* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
28.	**Wasserwirtschaftsamt Traunstein, 22.01.2024** Zum Bebauungsplan: *„das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.* *Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untersbergstraße 28" der Stadt Bad Reichenhall zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL B.Rei-17575/2023 vom 10.08.2023 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.*

	Auf folgenden Punkt aus dieser Stellungnahme dürfen wir noch einmal hinweisen und um Berücksichtigung bitten: *Zu Punkt 4.3.2 Niederschlagswasser:* *Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung sollte im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens nachgewiesen werden."* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
29.	**Gemeinde Bayerisch Gmain, 19.01.2024** *„Gegen die geplanten Bauleitplanungen bestehen von Seiten der Gemeinde Bayerisch Gmain keine Einwendungen und Anregungen."* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
30.	**Gemeinde Schneizlreuth, 03.01.2024** *„Keine Bedenken, keine Äußerung"* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.

Eingegangene Stellungnahmen von hausintern:	
Nr.	**Stellungnahme**
31.	**Stadt Bad Reichenhall – SG 12 - Kinder, Bildung und Freizeit, 19.12.2023** *„von Seiten des SG 12 gibt es keine Einwände gegen die Planung."* ABWÄGUNGSVORSCHLAG: Nicht erforderlich. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.
32.	**Stadt Bad Reichenhall – SG 34 – Tiefbau, 21.12.2023**

	„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 Belange der Flächennutzungsplanänderung sind durch die vorgebrachte Stellungnahme nicht betroffen. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Änderungen an den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.

Eingegangene Stellungnahmen der anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigungen:	
Nr.	**Stellungnahme**
/	/