

---

**Peter Aicher**

landschaftsarchitekt

83435 Bad Reichenhall  
Salzburger Str. 15  
Tel +49 (0)176-444 64 529  
Mail [office@aicher-landschaftsarchitekt.com](mailto:office@aicher-landschaftsarchitekt.com)  
Web [www.aicher-landschaftsarchitekt.com](http://www.aicher-landschaftsarchitekt.com)

## **BEBAUUNGSPLAN „AM PULVERTURM“**

STADT BAD REICHENHALL

GEMARKUNG BAD REICHENHALL

---

# **U M W E L T B E R I C H T**

---

Bearbeiter:

Dipl.Ing.(FH) Kai Kellermann , Landschaftsarchitekt

Robert-Koch-Str. 13 91257 Pegnitz Tel. 09241/974355 3 Fax 09241/974355 4

Stand:

Bad Reichenhall, 15.Mai 2012

Geändert: 22.11.2012

# Inhalt

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Einleitung.....   | 1  |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....   | 1  |
| 1.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung ..... | 2  |
| 2   | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....  | 3  |
| 2.1 | Schutzgut Klima und Lufthygiene .....   | 4  |
| 2.2 | Schutzgut Boden .....   | 5  |
| 2.3 | Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser.....  | 6  |
| 2.4 | Schutzgut Tiere und Pflanzen .....  | 7  |
| 2.5 | Schutzgut Landschaft .....  | 8  |
| 2.6 | Schutzgut Mensch.....   | 9  |
| 2.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....   | 12 |
| 3   | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung... 13   |    |
| 4   | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....   | 13 |
| 4.1 | Vermeidung und Verringerung.....  | 13 |
| 4.2 | Ausgleich .....   | 14 |
| 5   | Alternative Planungsmöglichkeiten .....   | 19 |
| 6   | Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....                                     | 20 |
| 7   | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....   | 20 |
| 8   | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....  | 20 |
| 9   | Abbildungen.....  | 23 |
| 10  | Quellen .....   | 24 |

Anlage:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

In der Sitzung vom 14.09.2011 hat die Stadt Bad Reichenhall die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Pulverturm“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Geschäften für Textilien, Schuhe, Lebensmitteleinzelhandel sowie Apotheke und Arztpraxen auf dem Areal des ehemaligen Gaskraftwerkes auf den Flurstücken 829, 839 und 839/2 am südlichen Stadtrand Bad Reichenhalls zu schaffen.

Zu diesem Zweck wurde der bislang bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ aufgehoben. Der Abbruch der baulichen Anlagen des ehemaligen Gaskraftwerkes fand bereits zwischen Anfang November 1999 und Ende Januar 2000 statt. Darauf folgend wurden auf dem Grundstück Bodensanierungsmaßnahmen im Zeitraum September 2000 bis April 2001 durchgeführt. Seitdem liegt das Gelände brach.

Neben den Gebäudeflächen mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 4.250 m<sup>2</sup> umfassen die befestigten Flächen für Zufahrt und Stellplätze ca. 4.180 m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind ca. 1.260 m<sup>2</sup> für oberirdische Pkw-Stellplätze, die in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Die übrigen Erschließungsflächen werden in bituminöser Bauweise ausgeführt. Verbleibende Grünflächen belaufen sich auf ca. 3.350 m<sup>2</sup>, inkl. der Biotopfläche 8243-0118, Teilfläche 003, von der ca. 240 m<sup>2</sup> Fläche für die geplante Bebauung beansprucht werden. Die Baukörper weisen z.T. ein Vollgeschoss (angrenzend zum Wohngebiet "Glück im Winkel" und im nordwestlichen Grundstücksbereich) und z.T. zwei Vollgeschosse (entlang der B20 und im östlichen Grundstücksbereich) auf.

Unter Baukörper A ist eine Tiefgarage geplant. Die Grundflächenzahl beträgt zum gegenwärtigen Planungsstand etwa 0,72.

#### Benachbarte Grundstücke:

Im Süden des Plangrundstücks verläuft die Bundesstraße B20 in Richtung Bayerisch Gmain / Berchtesgaden und in deren Anschluss befindet sich 2 bis 4-geschoßige Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Die westlichen Nachbargrundstücke unterliegen einer gewerblichen Nutzung mit eingeschossigem Fachmarkt (Tengelmann) inkl. oberirdischer Stellplätze.

Auf den nordwestlichen Nachbarflächen erstreckt sich das Wohngebiet „Glück im Winkel“ mit zweigeschossigen Reihenhäusern sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Im Norden überragt auf einem bewaldeten Steilhang (Biotop 8243-0118) der Pulverturm, einer von zwei noch erhaltenen Wehrtürmen der Bad Reichenhaller Stadtbefestigung, das Baugrundstück. Im weiteren Verlauf in Richtung Osten knüpfen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangrundstück.

#### Erschließung:

Erschlossen wird das Grundstück über die Bundesstraße B 20.

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Hinsichtlich der Immissionsschutz-Gesetzgebung wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, um festzustellen, ob an der benachbarten Wohnbebauung durch das Bauvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind und wie sich der bestehende Verkehrslärm auf die geplante Bebauung auswirkt.

#### Übergeordnete Planungsvorgaben:

- Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall (veröffentlicht am 17.01.1989) werden die Grundstücke Fl.Nr. 829 und 839 als „Sondergebiet für großflächigen

Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO sowie im Biotopbereich als schützenswerte Landschaftsbestandteile dargestellt. Die restlichen betroffenen Teilflächen sind als Mischgebiet dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Pulverturm“ sollen die gesamten Flächen zugleich auch im Flächennutzungsplan als „SO-Einzelhandel“ definiert werden.

- Landschaftsplan

Die Stadt Bad Reichenhall beauftragte Ende der 1970er Jahre den Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Walter Blendermann mit der Erstellung eines Landschaftsplanes. Das Planwerk wurde im Anschluss jedoch nicht erlassen und besitzt damit keine Rechtsverbindlichkeit. Stattdessen hat die Stadt Bad Reichenhall die Grundlagen, Ergebnisse und Ziele dieser Landschaftsplanung in Abwägung mit sonstigen zu berücksichtigenden Belangen in die Flächennutzungsplanung eingearbeitet. Die Darstellung der Flächen im Planwerk entspricht somit der des Flächennutzungsplanes.

- Biotopkartierung

Im Norden und Osten des Plangrundstücks befindet sich das kartierte Biotop 8243-0118-003, ein artenreicher Restbestand des Eschen-Ahorn-Waldes im oberen Steilhangbereich zum Pulverturm hin. Die Biotopkartierung stammt jedoch aus den Jahren 1985/86. Das heutige Vegetationsbild entspricht daher auch nicht mehr genau dem der Kartierung.

- FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) sind im Plangebiet und seiner planungsrelevanten Umgebung weder ausgewiesen noch gemeldet.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Stellt sich bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter heraus, dass sich durch die Planung keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung ergibt und somit auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind, so führt dies zu einer Reduktion des Kompensationsfaktors.

In den folgenden Punkten werden die brach liegende, sanierte Fläche und die Biotopfläche, die in Teilbereichen einer Bebauung weichen soll, teils getrennt betrachtet, da beide Teilflächen als Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu werten sind.

## **2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Beschreibung: Das Plangrundstück befindet sich am Stadtrand Bad Reichenhalls. Frischluftschneisen sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Hinsichtlich der Lufthygiene besteht durch die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B20 und die großflächigen Parkplätze des angrenzenden Tengelmann-Marktes bereits eine Vorbelastung. (Eine Kfz-Zählung für die B 20 kann dem Punkt 2.6 entnommen werden.) Aufgrund des Bodenaustauschs, der im Zuge der Baugrundsanie rung des Grundstücks durchgeführt wurde, und dem Einbau einer Kiesschicht, trägt die Fläche des Sanierungsbereichs mit seinem geringen Pflanzenbesatz gegenwärtig nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Das betrifft auch den Bereich der von der Bebauung betroffenen Biotopfläche, wo sich aufgrund von Erosion des lockeren Hangmaterials nur sehr wenig Bewuchs etablieren kann.

Auswirkungen: Über tägliche Kfz-Bewegungen zur Zeit des Betriebs des Gaskraftwerkes besteht keine Kenntnis. In den letzten Jahren seit der Sanierung des Geländes im Jahre 2001 wird die Fläche verkehrlich nicht genutzt. Eine direkte Gegenüberstellung früherer und durch die gegenwärtige Planung zu erwartender Belastung ist aufgrund der vorliegenden Daten also nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es durch Bodenversiegelung, Gebäude und die aufgrund erhöhtem Kundenverkehrs ansteigenden Kfz-Bewegungen, zu einer geringfügigen klein-klimatischen Verschlechterung der Ausgangssituation kommt.

Ergebnis: Frischluftschneisen oder Frischluftentstehungsgebiete sind von dem Bauvorhaben nicht bzw. nur in geringem Maß betroffen. Großflächige Bebauung / Bodenversiegelung (Gebäude, Erschließung) fördert jedoch eine stärkere Überwärmung sowie Luft- und Bodentrockenheit insbesondere durch eine stärkere Aufheizung der bodennahen Luftschichten wodurch sich eine geringfügige Verschlechterung für Mikro- und Lokalklima ergibt. Eine weitere geringfügige Verschlechterung resultiert aus dem erhöhten Maß an Kfz-Bewegungen auf dem Grundstück.

Durch die neue Planung eines Fachmarktzentrums ergeben sich für das Schutzgut anlage- und betriebsbedingt voraussichtlich Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima / Lufthygiene sowohl auf der Biotopfläche, als auch auf der gegenwärtigen Brachfläche.

## 2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Wie bereits eingangs erwähnt, wurden auf dem Gelände des ehemaligen Gaskraftwerks nach Abbruch der Gebäude umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen im Zeitraum September 2000 bis April 2001 durchgeführt. In diesem Zug wurden auch unterirdische Baulichkeiten wie Teer-, Schlamm- und Ammoniakgruben vollständig rückgebaut sowie die vorgefundenen Untergrundverunreinigungen mit gaswerktypischen Schadstoffen (PAK, Phenole, BTEX, Cyanide, MKW) bis maximal 13,6 m u. GOK mittels Bodenaushub beseitigt. Das Ausmaß der Kontaminationen und die Schadstoffkonzentrationen waren dabei weit größer als nach den damals vorliegenden Daten zu erwarten war. Als Ursache hierfür wurde die Undichtigkeit der unterirdischen Teer- und Ammoniakgruben sowie deren Zu- und Abläufe genannt. Das führte dazu, dass auf dem Gelände insgesamt ca. 18.200 to Bodenaushub und Bauschutt einer geregelten Entsorgung zugeführt werden mussten. Für die Verfüllung der so entstandenen Baugruben wurden zumeist angelieferte, nachweislich unbelastete, gemischtkörnige und kiesige Böden verwendet. In tieferen Lagen wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein z.T. auch unbelasteter bzw. schwach belasteter Voraushub eingebaut.

Während im Bereich des ehemaligen Gaskraftwerks keine natürlich gewachsenen Böden mehr anstehen, zählt der im Norden und Osten verlaufende Hangbereich mit Biotopfläche nach freundlicher Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde zu den so genannten Reichenhaller Schichten, einer geologischen Formation fossilarmen Karbonate, die örtlich teils einer starken Erosion unterliegt.

Auswirkungen: Baubedingt werden durch die neue Planung nun große Flächen des Grundstücks verändert, wieder befestigt bzw. versiegelt. Durch die Anlage von Gebäuden, Parkplätzen, Zufahrt und befestigten Eingangsbereichen ergibt sich im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von ca. 0,72. Die Flächenbilanz ist dem Gliederungspunkt 4.2 zu entnehmen.

Es ist geplant, den Bereich der Zufahrt und der Erschließungsstraßen der Parkplätze in bituminöser Bauweise auszuführen. Die ausgewiesenen Bereiche für Kfz-Stellplätze sollen mit sickerfähigen Belägen befestigt werden. Die betroffene Fläche beträgt ca. 1.260 m<sup>2</sup>.

Auf einer Grundfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> wird Bauteil A laut aktuellem Planungsstand in den nördlichen Hangbereich unterhalb des Pulverturms schneiden, was mit einer Abtragung der natürlich anstehenden Bodenschichten in diesem Bereich und weiteren Hangsicherungsmaßnahmen verbunden sein wird. Insgesamt wird jedoch nur ein geringer Flächenanteil des Biotops beansprucht.

Ergebnis: Mit der Planung einhergehen großflächiger Bodenaustausch, Bodenverdichtung und –versiegelung. Da im Bereich des ehemaligen Gaswerks von diesen Maßnahmen jedoch kein natürlich anstehender Boden, sondern nur standortfremdes Verfüllungsmaterial, das im Rahmen der Geländesanierung eingebaut wurde, betroffen ist, ist in diesem Bereich von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen. Dagegen wird im Bereich des kartierten Biotops ein geringer Teilbereich natürlich gewachsenen Bodens entfernt, was dort bau- und anlagebedingt mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit verbunden ist.

## **2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

### Beschreibung:

Oberflächenwasser: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen weder fließende noch ruhende Gewässer vor. Nächstgelegenes Fließgewässer ist die Saalach, die ca. 300 m westlich des Plangrundstücks in nordöstliche Richtung fließt.

Grundwasser: Gemäß Abschlussbericht über die Sanierung von Untergrundverunreinigungen auf dem Grundstück besitzt der Grundwasserspiegel einen Flurabstand von ca. 16 m. Gegenwärtig versickern alle Niederschläge auf dem Grundstück und tragen somit zur Grundwasserneubildung bei.

Auswirkungen: Auf der gesamten Fläche wird durch den hohen Grad der Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Die Grundwasserneubildungsrate ist daher sehr gering. Das Oberflächenwasser soll vorzugsweise versickert werden. Dies ist möglich in Bereichen, in denen Bodenaustausch stattgefunden hat. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Restaltlastenbereiche nicht tangiert werden dürfen. Nicht versickerbares Oberflächenwasser kann bis zu einem maximalen Wert von 20l/s in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.



Ein Eindringen der Baulichkeiten in Grundwasser führende Schichten scheint zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht gegeben.

Die wasserdurchlässige Ausbildung der 102 geplanten oberirdischen Stellplätze trägt in geringem Maß zur Grundwasserneubildung bei. Die Reduktion des Versiegelungsgrades und die Verwendung sickerfähiger Beläge können als Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsschwere bezogen auf das Schutzgut Wasser betrachtet werden.

Ergebnis: Der hohe Grad an Bodenversiegelung bringt bau- und anlagebedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Grundwasser auf beiden Teilflächen (Brachfläche und Biotopfläche) mit sich. Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Einhaltung aller Auflagen durch die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft / LRA BGL als gering zu beurteilen.

## **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Beschreibung:

Sanierte Fläche: Nach Abschluss der Bodensanierungsmaßnahmen mit großflächigem Bodenaustausch hat sich in den vergangenen zwölf Jahren auf der sanierten Fläche in Folge einer Sukzession ein spärlicher Bewuchs mit Moosen, Gräsern, Stauden sowie Purpur-Weiden eingestellt. Eine Kartierung der Krautschicht liegt nicht vor. Dies betrifft ebenso das Schutzgut Fauna. Generell bieten derartige Magerstandorte in sonniger Lage oft Lebensraum für spezialisierte Blütepflanzen, Gräser und Insekten, und sind aus naturschutzfachlicher Sicht daher von Wert.

Biotopfläche: Das kartierte Biotop 8243-0118-003 erstreckt sich in teils steiler Südhanglage entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets. Dabei handelt es sich um artenreiche Reste eines Eschen-Ahorn-Waldes, dessen älterer Baumbestand mit größeren, ca. 20 Meter hohen Gehölzen vor allem im Oberhang zu finden ist. In der Biotopkartierung sind insgesamt 26 Arten für Baum-, Strauch- und Krautschicht vermerkt. Leitart ist der Spitz-Ahorn. Im unteren Hangbereich, von dem eine Teilfläche zu Zwecken der Bebauung entfernt werden soll, ist der Besatz mit Pflanzen aufgrund von Erosion der schütterten Reichenhaller Schichten deutlich geringer. Bäume sind in dieser Zone nicht zu finden. Aufgrund des labilen Untergrundes und der Gefahr von Hangrutschungen wurde laut Auskunft der unteren Naturschutzbehörde in der Vergangenheit der Bewuchs wiederholt (ca. alle 15 Jahre) zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt, weshalb von einer Vorbelastung durch wiederholte Eingriffe gesprochen werden

kann. Generell ist anzumerken, dass die Biotopkartierung aus den Jahren 1985/86 stammt. Das heutige Vegetationsbild entspricht daher auch nicht mehr genau dem der Kartierung.

#### Auswirkungen:

Durch die geplante Baumaßnahme wird die Sukzessionsfläche auf magerem Standort und somit potentieller Lebensraum spezialisierter Tier- und Pflanzenarten vollkommen verschwinden.

Tatsächlich konnten sich die Entwicklungsstadien dieses Lebensraums jedoch nur deshalb etablieren, da durch die Sanierungsmaßnahmen vor ca. zwölf Jahren die Voraussetzungen für eine neue Bebauung geschaffen werden sollten.

Die Planung sieht 23 Baumpflanzungen mit einem Stammdurchmesser von 20 bis 25 cm und ergänzende Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und im Parkplatzbereich vor, was zur Verminderung der Eingriffsschwere für das Schutzgut beiträgt. Der Anteil an geplanter Grünfläche auf dem Plangrundstück beträgt insgesamt ca. 1.870 m<sup>2</sup>. Im Bereich der kartierten Biotopfläche (Stand 1985/86) sollen ca. 240 m<sup>2</sup> des unteren, artenarmen Hangbereichs überbaut werden. Für den artenreicheren, felsigen Oberhang mit schützenswerter Flora und Fauna ergeben sich durch die näher rückende Bebauung ebenfalls bedingt negative Auswirkungen, da dort künftige Maßnahmen zur Gewährleistung der Objektsicherheit der Gebäude, wie etwa regelmäßige Gehölzrückschnitte oder technische Verbauungen, nicht ausgeschlossen werden können. Zudem erfährt die Biotopfläche aufgrund der nun unmittelbaren Nähe zu baulichen Anlagen eine weitere Beeinträchtigung hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit.

Ergebnis: Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich für den Bereich „Sanierte Fläche“ und aufgrund bestehender Vorbelastungen auch für den Bereich „Biotopfläche“ bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Sollten im oberen Hangbereich aus Gründen der Objektsicherung größere Einzelbäume entfernt werden müssen, ist hierzu vom zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine entsprechende Genehmigung einzuholen.

## **2.5 Schutzgut Landschaft**

Beschreibung: Aufgrund der Lage am Stadtrand gilt es an dieser Stelle sowohl das städtebauliche Umfeld des Plangrundstücks als auch den Übergang zur Landschaft zu betrachten. Angaben hierzu können dem Gliederungspunkt 1.1 entnommen werden.

Auswirkungen: Mit der Festsetzung des Bebauungsplans auf maximal zwei Vollgeschosse fügen sich die neuen Gebäude problemlos an die bestehenden Bebauungen im Süden, Westen und Nordwesten. Der bereits erwähnte Steilhang entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen mit teils 20 m hohem Baumbestand im oberen Hangbereich gewährleistet eine gute Objekteingrünung und bildet den natürlichen Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten des Baugrundstücks. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen in diesem Bereich werden somit hinfällig. Im Westen, entlang der Grenze zum benachbarten Wohngebiet „Glück im Winkel“ sieht der Bebauungsplan dagegen eine Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern vor.

Ergebnis: Das geplante Fachmarktzentrum rückt an die Stelle des ehemaligen Gaskraftwerks. Somit entspricht das Vorhaben den Vorgaben des § 1a BauGB, wonach zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen anzustreben sind. Vor allem das natürliche Relief in Grenznähe gewährleistet eine Abschirmung gegenüber der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Landschaft. Für das Schutzgut ergeben sich durch die neue Bebauung daher kaum negative Auswirkungen. Lediglich die Inanspruchnahme einer Teilfläche des kartierten Biotops / Steilhanges muss als Eingriff in die Landschaft bzw. das Geländere Relief betrachtet werden. Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs unter Punkt 4 werden beide Teilflächen daher separat betrachtet und mit unterschiedlichen Faktoren belegt. Für den Hangbereich ergeben sich bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut, im Bereich der Brachflächen dagegen nur geringer Erheblichkeit. Betriebsbedingt ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

## **2.6 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärmimmissionen)**

Beschreibung:

Erholung: Gebiete zur Naherholung der Bevölkerung sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

Lärmimmission: Um das Planareal besteht eine schalltechnische Vorbelastung, die sich maßgeblich durch Verkehrslärm der nahe gelegenen B 20 ergibt. Gemäß Verkehrsmengenatlas Bayern wurde auf der B 20 im Jahr 2005 eine Verkehrsmenge von 12.575 Kfz/24h ermittelt. Zu berücksichtigen ist dabei der Prognosezuschlag bis zum Jahr 2025 mit ca. ca. 12 %, was zu

14.084 Kfz/24h führt. Der Schwerverkehrsanteil ist mit 4,0 % tags und 5,5 % nachts anzusetzen. Des Weiteren befindet sich auf dem westlichen Nachbargrundstück ein Einzelhandelsmarkt (Tengelmann) mit oberirdischen Stellplätzen, von dem ebenfalls Geräuschemissionen ausgehen (An- und Abfahren, Starten von Kfz, Tür- und Kofferraumschlagen).

Auswirkungen: Mit einer gesonderten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde das Ingenieurbüro Greiner aus Gauting beauftragt. Die Gutachten vom 25.01.2012 und 28.11.2012 klären die Aufgabenstellung ob 1) durch den Betrieb der geplanten Bebauung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung eingehalten werden und 2) ob die Verkehrsgeräuschbelastung ausgehend von der B 20 zu negativen Auswirkungen auf die geplante Bebauung führt bzw. Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung erforderlich werden. Schließlich wird 3) nach Festsetzung des Plangebiets als „SO-Einzelhandel“ die Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen gemäß DIN 4569 berechnet. Für die Bearbeitung von Punkt 1) erfolgte eine typisierende Betrachtung der Fachmärkte im Sinne einer Maximalabschätzung der geplanten Nutzung. Ausgehend von 202 Stellplätzen (102 oberirdisch, 100 unterirdisch) errechnen sich laut Parkplatzlärmstudie und unter Berücksichtigung aller Synergieeffekte (eine Fahrt – mehrere Erledigungen) 3.760 Pkw-Bewegungen als Frequentierung während der Tageszeit. Ferner werden in der Untersuchung theoretische Werte für Warenanlieferung (Lkw-Bewegungen) und stationäre Schallquellen (haustechnische Anlagen) ermittelt und als Grundlage zur Berechnung der Schallimmissionen ausgewertet. Der Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation (Punkt 2) werden o.g. Kfz-Bewegungen auf der B 20 zugrunde gelegt.

Gemäß der Berechnungsergebnisse (in dB(A)) werden zu Punkt 1) im nördlich angrenzenden WA-Gebiet die Immissionsrichtwerte tags genau erreicht und nachts um mindestens 8 dB(A) unterschritten. An den Immissionsorten im angrenzenden MI-Gebiet werden die Richtwerte tagsüber um mindestens 3 dB(A) und nachts um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Auch bei Betrachtung des Maximalpegelkriteriums und kurzzeitiger Pegelspitzen ist mit keiner Überschreitung zu rechnen.

Betrachtet man die Auswirkungen auf Verkehrsgeräusche auf der B 20, so resultiert aus den zu erwartenden zusätzlichen Pkw-Bewegungen (3.760) eine Erhöhung des Emissionspegels der B 20 und somit die Geräuschbelastung an der Bebauung um 0,5 dB(A). Die optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen gem. TA Lärm ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich, da die unter Punkt 7.4 der TA Lärm genannten drei Kriterien, welche kumulativ zutreffen müssen, nicht erfüllt sind.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der B 20 (Punkt 2) kommt es an der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 67 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MK-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden an den straßenzugewandten Hausfassaden also um bis zu 2 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz in Form von erhöhten Gesamtschalldämm-Maßen für die geplanten Außenbauteilflächen.

Hinsichtlich der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 4569 (Punkt 3) wird ergänzend zu den Punkten 1 und 2 im Bebauungsplan festgesetzt, wie viel Schall im Gebiet des Fachmarktzent-rums je Quadratmeter Grundfläche emittiert werden darf, ohne dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung überschritten werden. Für die Beurteilung werden zwölf Immissionsorte innerhalb der Wohngebiete im Westen und Süden festgelegt. In die Berechnung fließt ebenso die Vorbe-lastung durch eine Schreinerei im Westen des Plangrundstücks (Fl.Nr. 839/3) mit ein.

Für die SO-Fläche werden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 vergeben. Diese Emis-sionskontingente  $L_{EK}$  liegen bei der Gesamtfläche von 8.646 m<sup>2</sup> tagsüber bei 58 dB(A) je m<sup>2</sup> und nachts bei 43 dB(A) je m<sup>2</sup>. Bei Einsatz dieser festgelegten Emissionskontingente und unter Be-rücksichtigung der Vorbelastung können laut Berechnung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen zwölf Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Ferner werden im Rahmen der Untersuchungen folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, um die Einhaltung der Immissionsschutzwerte zu gewährleisten:

- Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m und einer Länge von etwa 70 m zu errichten
- Die Fahrwege des Parkplatzes sind zu asphaltieren bzw. mit einem Pflasterbelag mit engem Fugenabstand zu versehen.
- Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
- Erbringung des Nachweises im Baugenehmigungsverfahren, dass die festgesetzten Emis-sionskontingente eingehalten werden.

Ergebnis: Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmemission wurden in der vorliegenden Studie des Ingenieurbüros Greiner nicht untersucht.

Hinsichtlich anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen lautet das Fazit, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, sofern der in der Untersuchung genannte Schallemissionsansatz und die genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden. In diesem Sinne ergeben sich für das Schutzgut Mensch Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf beiden betrachteten Teilflächen.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe. Im Bereich der sanierten Fläche, wo großflächiger Bodenaustausch stattgefunden hat, kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist in diesem Bereich somit von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist jedoch darauf hin, dass sich im nördlichen Teil des Planungsgebiets die Bodendenkmäler Nr. 1-8243-0137 (Untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Bad Reichenhall) und Nr. 1-8243-0138 (Vermutlich untertägige und obertägig sichtbare Teile eines vermutlich mittelalterlichen oder neuzeitlichen Vorwerks der Burg Gruttenstein) befinden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind diese Bereiche von der Baumaßnahme nicht betroffen. Da die Denkmäler in ihrem derzeitigen Zustand gem. Art. 1 DSchG vor Ort zu erhalten sind, gilt es laut Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege gesichert zu klären, ob das ganze von der vorliegenden Planung betroffene Gebiet bzw. welche Teilbereiche davon bereits rezent gestört sind. Die Ausdehnung gestörter Bereiche ist dann ggf. in einem Plan zu kartieren und an das Landesamt für Denkmalschutz zu senden, so dass das weitere Procedere abgestimmt werden kann.

Weiterhin zu erwähnen der Pulverturm und weitere Reste der ehemaligen Stadtbefestigung Bad Reichenhalls, die sich in unmittelbarer Grenznähe im Norden des Plangrundstücks befinden. Da die Baulichkeiten deutlich höher liegen als das Plangrundstück, ergibt sich für sie durch die geplante Bebauung keine negative Auswirkung, da auch der Blick auf die Denkmäler durch die geplante Bebauung nicht verstellt wird.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Abbruch des alten Gaskraftwerks und die anschließenden, aufwändigen Bodensanierungsarbeiten auf dem Plangrundstück sollten die Grundlage für eine neue Bebauung schaffen. Planungen wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ vorgenommen, jedoch nicht realisiert. Daher muss die Schließung der entstandenen Baulücke / Brachfläche generell als langfristiges Entwicklungsziel der Stadt Bad Reichenhall betrachtet werden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird sich die bereits eingesetzte Sukzession der Brachfläche fortsetzen, was zu Entwicklungsstadien einer Strauchlandschaft bzw. von Hochstaudenfluren auf magerem, trockenem Standort führt.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidung und Verminderung**

Im folgenden Text werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bezogen auf die betroffenen Schutzgüter dargestellt.

Boden und Wasser: Für das Niederschlagswasser wird zumindest im Bereich der Stellplätze durch wasserdurchlässige Belagsflächen eine flächige Versickerung ermöglicht, was geringfügig zur Grundwasserneubildung innerhalb des Plangrundstücks beiträgt. Hierdurch wird ebenso die Bodenversiegelung auf dem Grundstück reduziert.

Mensch (Lärm): Festlegung von Schallschutzmaßnahmen durch Text in der Satzung des Bebauungsplan gemäß Vorschlag in der Schalltechnischen Verträglichkeitsstudie des Ingenieurbüros Greiner sowie die zusätzliche Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Eine Baumreihe mit ergänzenden Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zum benachbarten Wohngebiet „Glück im Winkel“ trägt zum Sichtschutz gegenüber den Anwohnern bei.

Tiere und Pflanzen: Die geplante Pflanzung von 22 Bäumen und mehreren Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen trägt außerhalb der versiegelten oder befestigten Flächen zu einer Aufwertung der Lebensraumqualität bei. Vor allem für Singvogel und Insektenarten ergeben sich hierdurch Lebensräume. Bei der Artenauswahl wird auf Verwendung von Vogelnährgehölzen geachtet.

Sollte aus Sicherheitsgründen Eingriffe in den Altbaumbestand im Bereich des Hanges notwendig werden, sind diese außerhalb der Fortpflanzungszeiten heimischer Vogelarten vorzunehmen, um die Störung, die Beschädigung oder Zerstörung von zum Bauzeitpunkt belegten Fortpflanzungsstätten und somit die Tötung oder Verletzung einzelner Individuen zu vermeiden.

Zu den Schutzgütern Klima und Lufthygiene sowie Kultur- und Sachgüter werden an dieser Stelle keine Aussagen getroffen.

Die Maßnahmen zur Verminderung werden bei der Berechnung des Kompensationsfaktors gesondert berücksichtigt.

## **4.2 Ausgleich**

Es folgt die Berechnung der erforderlichen Ausgleichflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Einstufung des Plangebiets in seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild vor der Bebauung: Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet zu ermitteln, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft durch die Betrachtung der betroffenen Schutzgüter (wie unter Punkt 2 erfolgt) als Gebiet geringer (Kategorie I), Gebiet mittlerer (Kategorie II) oder Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Brachfläche als ehemaliger Standort des Gaskraftwerkes - **Teilfläche 1**

und der betroffene Hang mit kartiertem Biotop - **Teilfläche 2**

unterschiedlich zu werten.

**Teilfläche 1** ist als Sanierungsbereich / Schotterfläche gemäß Liste 1a von oben genanntem Leitfaden als anthropogen stark beeinflusster Biotoptyp ohne bekanntes Vorkommen von Arten der Roten Liste zu klassifizieren und somit als **Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, unterer Wert (Kategorie I)**.

**Teilfläche 2** ist als sichtbarer Höhenrücken mit Südhanglage und Restbeständen eines naturnah aufgebauten, standortgemäßen Eschen-Ahorn-Waldes mit hohem Anteil standortheimischer Baum- und Straucharten generell als Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) einzustufen. Aufgrund wiederholter anthropogener Eingriffe in den Bestand zur Sicherung des Hanges und geringerer Artendichte im Unterhang lässt sich jedoch eine Klassifizierung als **Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert (Kategorie II)** argumentieren.

Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung: Die Beschreibung der Auswirkung des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft kann nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Wesentlichen dient dazu die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche im Bebauungsplan als Kennwert.

Grundsätzlich werden zwei Typen von Plangebieten unterschieden:

- Typ A: Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad;  $GRZ > 0,35$
- Typ B: Gebiete mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad;  $GRZ < 0,35$

Teilfläche 1: Bei einer GRZ von etwa 0,72 ist die Teilfläche somit als **Typ A** einzustufen.

Teilfläche 2: Bei einer GRZ von etwa 0,13 ist die Teilfläche somit als **Typ B** einzustufen.

Festlegung des Kompensationsfaktors: Der Kompensationsfaktor ergibt sich aus der Matrix im oben genannten Leitfaden, in der die Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung und der des Planungsgebiets entsprechend der Planung überlagert werden.

**Für Teilfläche 1 liegt der Kompensationsfaktor bei Schutzgütern, für die sich durch die neue Planung negative Auswirkungen ergeben, demnach zwischen 0,3 und 0,6.**

**Für Teilfläche 2 ergibt sich ein niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad und somit ein Faktor zwischen 0,5 und 0,8 anzuwenden.**

**Teilfläche 1**

| <b>Schutzgut</b>      | <b>Baubedingte Auswirkungen</b> | <b>Anlagebedingte Auswirkungen</b> | <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b> | <b>Kompensationsfaktor</b> |
|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Klima / Lufthygiene   | geringe Erheblichkeit (0,3)     | geringe Erheblichkeit (0,3)        | geringe Erheblichkeit (0,3)          | 0,3                        |
| Boden                 | geringe Erheblichkeit (0,3)     | geringe Erheblichkeit (0,3)        | geringe Erheblichkeit (0,3)          | 0,3                        |
| Wasser                | geringe Erheblichkeit (0,3)     | geringe Erheblichkeit (0,3)        | geringe Erheblichkeit (0,3)          | 0,3                        |
| Tiere / Pflanzen      | geringe Erheblichkeit (0,3)     | geringe Erheblichkeit (0,3)        | geringe Erheblichkeit (0,3)          | 0,3                        |
| Landschaft            | geringe Erheblichkeit (0,3)     | geringe Erheblichkeit (0,3)        | keine negativen Auswirkungen (0)     | 0,2                        |
| Mensch (Lärm)         | geringe Erheblichkeit           | geringe Erheblichkeit              | geringe Erheblichkeit                | 0,3                        |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen                 | nicht betroffen                    | nicht betroffen                      | nicht betroffen            |
| <b>Durchschnitt</b>   |                                 |                                    |                                      | <b>0,28</b>                |

Minderungsmaßnahmen (siehe Punkt 4.1) werden mit einer Reduktion des Kompensationsfaktors von 5% angerechnet.

Für das vorliegende Bauvorhaben / Teilfläche 1 ist somit in Rücksprache mit dem LRA BGL – Sachgebiet Naturschutz ein **Kompensationsfaktor von (abgerundet) 0,265** anzuwenden.

**Teilfläche 2**

| <b>Schutzgut</b>      | <b>Baubedingte Auswirkungen</b> | <b>Anlagebedingte Auswirkungen</b> | <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b> | <b>Kompensationsfaktor</b> |
|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Klima / Lufthygiene   | geringe Erheblichkeit (0,5)     | geringe Erheblichkeit (0,5)        | geringe Erheblichkeit (0,5)          | 0,5                        |
| Boden                 | mittlere Erheblichkeit (0,65)   | mittlere Erheblichkeit (0,65)      | geringe Erheblichkeit (0,5)          | 0,6                        |
| Wasser                | geringe Erheblichkeit (0,5)     | geringe Erheblichkeit (0,5)        | geringe Erheblichkeit (0,5)          | 0,5                        |
| Tiere / Pflanzen      | geringe Erheblichkeit (0,5)     | geringe Erheblichkeit (0,5)        | geringe Erheblichkeit (0,5)          | 0,5                        |
| Landschaft            | mittlere Erheblichkeit (0,65)   | mittlere Erheblichkeit (0,65)      | keine negativen Auswirkungen (0)     | 0,43                       |
| Mensch (Lärm)         | geringe Erheblichkeit (0,5)     | geringe Erheblichkeit (0,5)        | geringe Erheblichkeit (0,5)          | 0,5                        |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen                 | nicht betroffen                    | nicht betroffen                      | nicht betroffen            |
| <b>Durchschnitt</b>   |                                 |                                    |                                      | <b>0,51</b>                |

Minderungsmaßnahmen (siehe Punkt 4.1) für Teilfläche 2 liegen nicht vor.

| <b>Flächenbilanz</b>                            |  |
|---|--|
| Bestand   |  |
| Gesamtfläche Grundstück                         | ca. 11.777 m <sup>2</sup>                                    |
| Hiervon entfallen auf                           |  |
| Teilfläche 1                                    | ca. 9.925 m <sup>2</sup>                                     |
| Teilfläche 2                                    | ca. 1.852 m <sup>2</sup>                                     |
| Planung   |  |
| Grundfläche Gebäude (ohne Erschließungsflächen) | ca. 4.247 m <sup>2</sup>                                     |
| Verkehrsflächen / Erschließung                  | ca. 4.180 m <sup>2</sup>                                     |
| Hiervon versiegelte Fläche                      | ca. 2.920 m <sup>2</sup>                                     |
| Verbleibe Grünflächen                           | ca. 3.350 m <sup>2</sup>                                     |
| Beanspruchte Biotopfläche                       | ca. 240 m <sup>2</sup>                                       |
| Berechnung des Kompensationsumfangs             |  |
| Teilfläche 1                                    | 9.925 m <sup>2</sup> x 0,265 = <b>2.630 m<sup>2</sup></b>    |
| Teilfläche 2                                    | <u>1.852 m<sup>2</sup> x 0,51 = <b>945 m<sup>2</sup></b></u> |
| <b><u>Summe Ausgleichsbedarf</u></b>            | <b><u>3.575 m<sup>2</sup></u></b>                            |

**Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme):**

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Reichenhall, kann der gesamte Ausgleichsbedarf von 3.575 m<sup>2</sup> zur Gänze auf der Fl.Nr. 1960, Gemarkung Leobendorf (Weitmoos) erbracht werden. Die Fläche grenzt unmittelbar östlich an eine bereits im Jahr 2007 für ein Bauvorhaben im Stadtgebiet von Bad Reichenhall festgesetzte Teilfläche desselben Flurstücks.

Bei der Fläche handelt es sich gegenwärtig um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Ziel der nachfolgend beschriebenen ökologischen Aufwertungsmaßnahme der betroffenen Teilfläche ist die Entwicklung von extensivem Grünland.

Um dies zu erreichen, sind folgende Pflege maßnahmen nötig:

- In den ersten drei Jahren nach Satzungsbeschluss ist die Fläche mindestens 2 mal / Jahr nach dem 01.07. zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf Düngung ist zu verzichten.
- In den Folgejahren ist die Fläche nur noch 1 mal / Jahr nach dem 01.09. zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Auf Düüngereintrag ist außerdem weiterhin zu verzichten.

#### Örtliche Einmessung / Dingliche Sicherung:

Die Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1960 mit der festgesetzten Fläche von 3.575 m<sup>2</sup> ist örtlich einzumessen und auszupflocken. Die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken muss gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers / des Erwerbers der Ausgleichsfläche in das Grundbuch, bei sonstiger Überlassung, z.B. bei Verpachtung durch entsprechende vertragliche Regelung.

Die Dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB zugunsten des Freistaats Bayern (vertreten durch die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land) auszugestalten. Im vorliegenden Fall erstreckt sich die Reallast über die vorgehend aufgelisteten Maßnahmen zur Entwicklungspflege.

Der notarielle Eintrag ist **vor** dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungen zur Erschließung: Die Erschließung erfolgt von der B 20. Alternative Vorschläge sind nicht sinnvoll.

Alternative Planung auf dem Grundstück: Der Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ wurde 2012 aufgehoben. Aktuell liegen zum Bebauungsplan „Am Pulverturm“ keine alternativen Planungen vor.

## **6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden generell drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht oder nur schwer ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft.

Für das Schutzgut Boden wurde bislang kein Baugrundgutachten erstellt. Über gegenwärtige Standortverhältnisse gibt der Abschlussbericht über die Sanierung von Untergrundverunreinigungen der BGI AG aus dem Jahr 2001 Auskunft.

Für das Schutzgut Mensch (Lärm) wurde ein gesondert durchgeführtes Gutachten herangezogen, das vom Ingenieurbüro Greiner ausgearbeitet wurde.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gerade in den ersten beiden Jahren ist der Anwuchserfolg der neu gepflanzten Einzelbäume und Gehölzgruppen auf dem Plangrundstück zu überprüfen. Ggf. sind Nachpflanzungen durchzuführen.

Der Hangbereich im Norden des Grundstücks sollte regelmäßig überprüft werden. Ggf. sind Gehölze im Hangbereich zurückzuschneiden, um zur Sicherheit der Gebäude beizutragen.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für die geplante Ansiedelung eines Fachmarktzentrums wurde die Fläche des ehemaligen Gaskraftwerks an der B 20 gewählt. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO sowie im Hangbereich als schützenswerte Landschaftsbestandteile dargestellt. Die restlichen betroffenen Teilflächen sind als Mischgebiet dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung wird die gesamte Fläche als „SO-Einzelhandel“ festgesetzt. Das Plangrundstück grenzt unmittelbar an den Tengemann-Markt und an das Wohngebiet „Glück im Winkel“ im Westen und Nordwesten, im Süden verläuft die B 20. Im Norden erhebt sich der Pulverturm mit Resten der alten Stadtbefestigung.

Nach Abbruch der Anlagen des alten Gaswerks wurden umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt und Altlasten beseitigt. Zu diesem Zweck wurden 18.200 to Bodenaushub und Bauschutt einer geregelten Entsorgung zugeführt. Für die Verfüllung der so entstandenen Baugruben wurden zumeist angelieferte, nachweislich unbelastete, gemischtkörnige und kiesige Böden verwendet.

Aufgrund des Fehlens natürlich anstehender Böden sind durch die Maßnahme für das Schutzgut Boden trotz des künftig zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Das trifft ebenso auf die Schutzgüter Klima, Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu, die in enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden stehen. Frischluftschneisen sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Die gegenwärtige Brachfläche besitzt aufgrund des Bodenaustauschs und des spärlichen Bewuchses nur geringes Potential für Frischluftentstehung. Oberflächenwässer (Flüssen, Seen) sind von der Maßnahme nicht betroffen. Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist beim gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu befürchten. Niederschlagswässer sollenvorzugsweise versickert werden. Nicht versickerbares Oberflächenwasser kann bis zu einem maximalen Wert von 20l/s in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit, da die von der Bebauung betroffenen Bereiche nur einen geringen Bewuchs aufweisen. Die Planung sieht das Pflanzen von 23 heimischen Bäumen und zusätzlichen Sträuchern vor. Von der angrenzenden Biotopfläche (Hang im Norden und Osten) werden nur ca. 240 m<sup>2</sup> von der Bebauung beansprucht.

Vor allem dieses natürliche Relief in Grenznähe gewährleistet eine Abschirmung gegenüber der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich durch die neue Bebauung daher kaum negative Auswirkungen.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch (Lärm) wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsstudie erarbeitet. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern der in der Untersuchung genannte Schallemissionsansatz und die genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden. In diesem Sinne ergeben sich auch für das Schutzgut Mensch Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht nicht betroffen. Nach Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege hat der Antragsteller vor Beginn der baulichen Maßnahmen zu prüfen, ob die Bodendenkmäler Nr. 1-8243-0137 und Nr. 1-8243-0138 im Norden des Planungsgebietes durch die Maßnahme Schaden nehmen.

Der berechnete Kompensationsumfang beläuft sich auf 3.575 m<sup>2</sup>.

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Reichenhall, kann der gesamte Ausgleichsbedarf von 3.575 m<sup>2</sup> zur Gänze auf der Fl.Nr. 1960, Gemarkung Leobendorf (Weitmoos) erbracht werden. Bei der Fläche handelt es sich gegenwärtig um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Ziel der nachfolgend beschriebenen ökologischen Aufwertungsmaßnahme der betroffenen Teilfläche ist die Entwicklung von extensivem Grünland, was durch schrittweise Ausmagerung, gezielte Herbstmahden, Abtransport des Schnittguts und Verzicht auf Düngereintrag erreicht werden soll.



## 9 Abbildungen



Abb. 2 (*links*): Blick vom Planungsareal nach Westen in Richtung Tengelmänn-Markt.

Abb. 3 (*rechts*): Blick von der B20 über den sanierten Bereich des Planungsareals nach Norden zum bewaldeten Hang mit sog. Pulverturm und Resten der ehemaligen Stadtbefestigung.



Abb. 4 (*links*): Blick entlang der B20 in Richtung Osten. Der teils bewaldete Hang im Norden und Osten des Planungsareals sorgt für eine Einbindung der geplanten Baulichkeiten in die Landschaft.

Abb. 5 (*rechts*): Blick nach Westen in Richtung Wohngebiet „Glück im Winkel“



Abb. 6 und 7: Blicke vom bewaldeten Hang im Nord-Osten über das Planungsgebiet in Richtung Bad Reichenhall / Wohngebiet „Glück im Winkel“ / Tengelmänn-Markt.

## 10 Quellen

BAUGESETZBUCH, 39. Auflage, in der Fassung vom 1. Juli 2006;

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003, München;

BGI AG, Ehemaliges Gaswerkgelände, Bad Reichenhall – Sanierung von Untergrundverunreinigungen, Gutachterliche Begleitung der Rückbaumaßnahmen, sanierungsbegleitende Grundwasseruntersuchungen – Abschlussbericht, 19.10.2001, München;

BKI - BAUKOSTENINFORMATIONSZENTRUM, Objektdaten F4, Freianlagen, 2009, Stuttgart;

BLENDERMANN, WALTER, Landschaftsplan der Stadt Bad Reichenhall, Eurasburg Berg, Juli 1980;

BUNZEL, ARNO – DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (Hrsg.), Umweltprüfung in der Praxis, 1. Auflage, April 2005, Berlin;

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998, geändert am 27. Dezember 1999;

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE (BNatSchG), in der Fassung vom 25. März 2002;

INGENIEURBÜRO GREINER, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan „Am Pulverturm“ der Stadt Bad Reichenhall, Bereich Nr. 211162 / 2, Gauting, 2012;

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung, 2. Auflage, Januar 2007, München;

ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR OBERBAYERN, Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall, veröffentlicht am 17.01.1989, München;

SPRINGER, SIEGFRIED, Biotopkartierung Teilbiotop 8243-0118-003, 21.08.1986, Aktualisierungsdatum 27.03.2008, Bad Reichenhall.

### Weitere Grundlagen:

- Vorabzug Bebauungsplan, Stand 08.12.2011 und Auskünfte Planungsbüro Mitschelen & Gerstl, Passau im Zeitraum 01/2012
- Auskünfte Frau Wipperfürth (Stadt Bad Reichenhall, Stadtbauamt) im Zeitraum 01/2012
- Auskünfte Herr Böhmer (UNB, Fachlicher Naturschutz - Landratsamt BGL) im Zeitraum 12/2011 – 01/2012

## **Anlage:**

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)**

#### **1 Ermittlung der artenschutzrechtlichen Verbotbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzgl. der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie aller europäischen Vogelarten)**

Die Beschreibung des Bauvorhabens, der vorliegenden Biotopstrukturen sowie der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

#### **2 Bestand und Betroffenheit der Tier- und Pflanzenarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Es existieren keine ortsbezogenen Bestandserhebungen, die das Vorkommen einer der gelisteten Arten belegen. Die Biotopkartierung 8243-0118-003 enthält keine Pflanzenarten gem. Anhang IV B) FFH-Richtlinie. Bei einer Ortsbegehung im Januar 2012 wurden ebenfalls keine Pflanzenarten nach Anhang IV B) der FFH-Richtlinie gefunden, die durch den Eingriff betroffen wären. Der Verbotsbestand ist daher nicht erfüllt.

Im Rahmen der Baumaßnahme werden keine Baumfällungen oder der Abbruch alter Gebäude vorgenommen, die als potentielles Habitat heimischer Vogel- und / oder Fledermausarten gewertet werden können. Die Brachfläche, die sich seit Abschluss der Bodensanierungsmaßnahmen im Frühjahr 2001 auf eingebauten, kiesigen Substraten entwickelt hat, bietet jedoch potentiellen Lebensraum für eine Reihe heimischer Insekten (Schmetterlinge, Käfer) und u.U. Reptilien. Eine Bestandserhebung ist zu aktueller Jahreszeit nicht möglich. Das Vorhandensein streng zu schützender Arten von gemeinschaftlichem Interesse ist jedoch als sehr unwahrscheinlich zu betrachten.

Nicht auszuschließen ist, dass sich baubedingt vorübergehende Störungen auf Populationen in unmittelbar angrenzenden Gebieten, wie dem bewaldeten Oberhang im Norden und Nordosten der geplanten Baukörper, ergeben. Keinesfalls ist jedoch eine lokale Population durch die Baumaßnahme in ihrem Erhaltungszustand gefährdet.

Sollten aus Sicherheitsgründen Eingriffe in den Altbaumbestand im Bereich des Hanges notwendig werden, sind diese außerhalb der Fortpflanzungszeiten heimischer Vogelarten vorzunehmen, um die Störung, die Beschädigung oder Zerstörung von zum Bauzeitpunkt belegten Fortpflanzungsstätten und somit die Tötung oder Verletzung einzelner Individuen zu vermeiden.

### **3 Bestand und Betroffenheit weiterer Arten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus**

Im Untersuchungsraum sind keine streng nach BArtSchV geschützten Tier- oder Pflanzenarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, nachgewiesen. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens gem. § 15 BNatSchG (ehemals Art. 6a Abs.2 Satz 2 BayNatschG) ist gegeben.

### **4 Zusammenfassung**

Für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG (ehemals § 42) erfüllt.

Zum aktuellen Kenntnisstand werden weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört noch der Erhaltungszustand einer eventuellen lokalen Population von Tier- und Pflanzenarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie oder BArtSchV verschlechtert.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Zulassung des Bauvorhabens.