Bebauungsplan „Loferer Straße 41/43“
für die Grundstücke Fl. Nr. 399 (Loferer Straße 43) und 95/4 (Loferer Straße 41), jeweils Gemarkung St. Zeno

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
mit Umweltbericht

Stand: 10.02.2023

Impressum
Umweltbericht
Johannes Heyse
Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
Rupert Schelle • Johannes Heyse • Tobias Behr
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf

Nikolaus Magg, Florian Binkert
Magg Architekten
Partnerschaft mbB
Flori Magg, Architekt + Stadtplaner
Nikolaus Magg, Architekt
Stephanie Magg, Architektin
Laufener Str. 55
83395 Freilassing

Stadtbauamt Bad Reichenhall

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand 5
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit 5
1.1 Ziele und Zwecke der Planung 5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit 5
2. Beschreibung des Plangebiets 5
2.1 Räumliche Lage 5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 6
2.3 Gebiets-/Bestandssituation 6
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation 9
2.5 Erschließung 9
2.5.1 Technische Infrastruktur 9
2.6 Planunterlage 10
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen 10
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung 10
3.2 Landschaftsplanung 11
3.3 Überörtliche Fachplanungen 11
3.4 Flächennutzungsplan 11
3.5 Stadtentwicklungskonzepte 12
3.6 Benachbarte Bebauungspläne 12
3.7 Sonstige Satzungen / Nachrichtliche Übernahmen 12
4. Untersuchungsrahmen – Überblick betroffener öffentlicher u. privater Belange 12
II. Planinhalte und Planfestsetzungen 13
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen 13
1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen 13
1.2 Verkehrskonzept und Erschließung 14
1.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept 15
1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept 16
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 17
3. Begründung und Abwägung der Planfestsetzungen 18
3.1 Art der baulichen Nutzung 18
3.2 Maß der baulichen Nutzung 19
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen 20
3.4 Bauweise 20
3.5 Versorgung 21
3.6 Sonstiges 21
3.7 Textliche Festsetzungen 21
III. Umweltbericht 22
1. Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 22
1.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 22
1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 24

2. Beschreibung/Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung 25
2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz 25
2.2 Schutzgut Fläche 26
2.3 Schutzgut Boden 26
2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser 28
2.5 Schutzgut Klima / Luft 29
2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung 30
2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) 30
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 31
2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 31
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 33
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 33
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 33
4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 34
4.3 Artenschutzrechtliche Belange 36
5. Alternative Planungsmöglichkeiten 37
6. Zusätzliche Angaben 37
6.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 37
6.2 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken 37
6.3 Datengrundlage 38
6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 38
6.5 Quellenverzeichnis 39
IV. Auswirkungen des Bebauungsplans 39
1. Auswirkungen auf die Umwelt 39
2. Soziale Auswirkungen 39
3. Stadtplanerische Auswirkungen 39
4. Ökonomische Auswirkungen 40
4.1 Auswirkungen auf die Grundstückswerte (Erhöhung von Grundstücksausnutzungen / Planungsschaden 40
4.2 Fiskalische Wirkungsanalyse 40
4.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur 40
4.4 Weitere Auswirkungen 40
V. Verfahren 42
1. Übersicht über den Verfahrensablauf 42
1.1 Aufstellung 42
1.2 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB 42
1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind 42
1.3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein 43
1.3.2 Deutsch Bahn AG – DB Energie GmbH 44
1.3.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) 45
1.3.4 Landratsamt Berchtesgadener Land – Umwelt und Wasserrecht 46
1.3.5 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde 48

1.3.6 Staatliches Bauamt Traunstein 50
1.3.7 Wasserwirtschaftsamt Traunstein 50
1.3.8 Zusammenfassung der Planänderungen 51
2. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden 51
2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit 51
2.2 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind 51
2.2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 52
2.2.2 Bauverwaltung 52
2.2.3 Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) 52
2.2.4 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 53
2.2.5 DB AG - DB Immobilien 53
2.2.6 Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Bad Reichenhall / Kreisbrandrat 54
2.2.7 Landratsamt Berchtesgadener Land – Arbeitsbereich Wasserrecht und Altlasten 55
2.2.8 Ordnungsamt – im Hause 55
2.2.9 Regierung von Oberbayern- höhere Landesplanungsbehörde 57
2.2.10 Regierung von Oberbayern – Brand- und Katastrophenschutz 58
2.2.11 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 59
2.2.12 Staatliches Bauamt Traunstein 59
2.2.13 Tiefbauamt – im Hause 59
2..14 Wasserwirtschaftsamt Traunstein 60
2.2.15 Liegenschaftsamt – im Hause 60
2.2.16 Zusammenfassung der Planänderungen 60
2.2.16.1 Änderungen aufgrund vorgetragener Belange in den Stellungnahmen 60
2.2.16.2 Änderungen im Rahmen der Planentwicklung 61
VI. Rechtsgrundlagen 62
VII. Anhang 62

I. Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

„Die zentrale Aufgabe einer nachhaltigen Verkehrspolitik besteht darin, die gesellschaftlich notwendige Mobilität möglichst umweltverträglich zu gestalten. Eine besondere Herausforderung liegt dabei in der Bewältigung stetig wachsender Verkehrsmengen. Die Umweltpolitik hat in vielen Bereichen dafür gesorgt, dass die Umweltbelastungen reduziert werden konnten. Ein Beispiel dafür ist der deutliche Rückgang des Ausstoßes verschiedener Luftschadstoffe (zum Beispiel Stickoxide, Kohlenwasserstoffe, Kohlenmonoxid).“(Umweltbundesamt: Luft · Lärm · Mobilität | BMUV, abgerufen am 18.08.2022)

„Der öffentliche Personennahverkehr soll mit Fahrzeugen bedient werden, die bei der Beschaffung dem Stand der Technik und den Belangen des Umweltschutzes sowie den Anforderungen an Sicherheit, Bequemlichkeit, Verkehrsbeschleunigung und Aufwandssenkung entsprechen.“ (Art. 3 Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr in Bayern (BayÖPNVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1996 (GVBl. S. 336)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

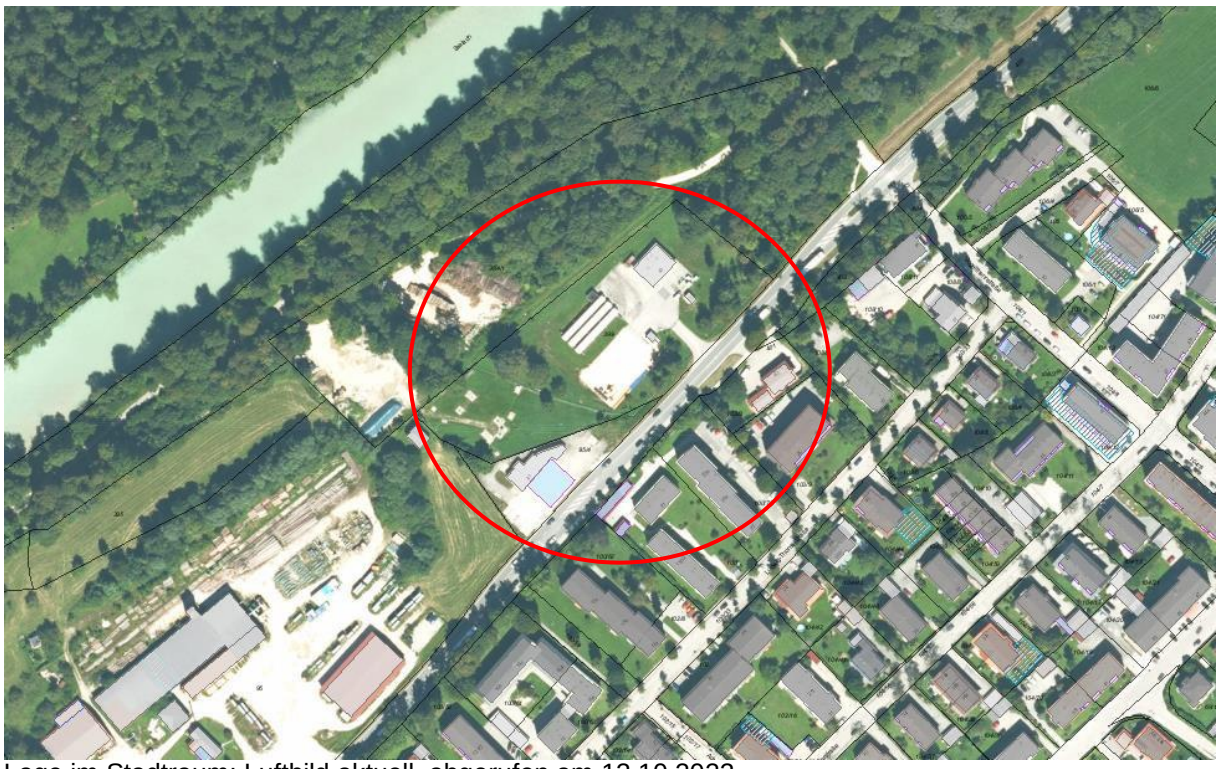
Die Stadtwerke Bad Reichenhall KU haben mit dem Grundstückseigentümer Loferer Straße 41 einen Erbbaupachtvertrag abgeschlossen. Die Stadtwerke haben die Absicht, eine grundstücksübergreifende Bebauung der Grundstücke Loferer Straße 41 (ehemalige HEM Tankstelle) und Loferer Straße 43 (bestehende Gasübergabestation der Stadtwerke KU) baurechtlich zu beantragen, um auf dem Grundstück zusammen mit dem Grundstück Loferer Straße 41 die Errichtung von Bushallen für Elektrobusse zu ermöglichen. Derzeit sind die vorhandenen baulichen Anlagen der Gasübergabestation gem. § 35 Abs. 3 BauGB bauplanungsrechtlich genehmigt. Die nunmehr aufgegebene Nutzung des Grundstücks Loferer Straße 41 wurde gem. § 35 Abs. 4 BBauG in der Fassung von 1976 bauplanungsrechtlich genehmigt. Durch die Aufgabe der Nutzung ist für diese Fläche auch eine Bauleitplanung erforderlich.
Die mit der Errichtung von Bushallen für die Elektrobusse verbundene Änderung der Nutzung ist nach § 35 BauGB als nicht privilegiertes Vorhaben einzustufen und bedarf einer Bauleitplanung. Den o. g. Zielen kann mit der Anschaffung und Umstellung der vorhandenen Busflotte auf Elektrobusse Rechnung getragen werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Gemarkung St. Zeno, angrenzend am Ortsteil Vogelthenn, etwa 1,5 km von der Altstadt entfernt. Es liegt auf einer Höhe zwischen ca. 461,50 m üNN bis ca. 462,80 m üNN. Direkt östlich grenzt die Bundesstraße 21 an.

2.1 Räumliche Lage

Die Stadt Bad Reichenhall liegt im Reichenhaller Becken an der Saalach in der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) D66 Voralpines Moor- und Hügelland. Die Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et.al.) ist 039 Salzach-Hügelland mit Naturraum-Untereinheit (ABSP) 039-B Salzachaue.



Lage im Stadtraum: Luftbild aktuell, abgerufen am 13.10.2022

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 399 (Loferer Straße 43) und 95/4 (Loferer Straße 41), jeweils Gemarkung St. Zeno in Bad Reichenhall. Die Grundstücke befinden sich im Privat-Eigentum.



Geltungsbereich im Rahmen, Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits heute durch eine ehemalige Tankstelle, Lagerplätze, Gastanks und eine Gasverteilungsanlage gewerblich geprägt. Die baulichen Anlagen vermitteln einen sehr heterogenen, ungeordneten Eindruck.

Vegetation, Fauna und Biotopfunktion
Da das Gelände bereits als Standort für eine Tankstelle und das Gaswerk genutzt wird, bestehen auf dem Gelände bereits mehrere kleinere Gebäude, Gastanks sowie versiegelte Zufahrten und Lagerflächen. Die um die Gebäude liegenden Grünflächen werden intensiv gepflegt (Rasen).
An der Straße bestehen ca. 16 größere Fichten. Im nordöstlichen Teil des Planungsbereiches besteht zudem eine Baumgruppe (Linde, Ahorn, Hainbuche) und einige einzelne Bäume.
Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald.
(Quelle: Finweb, Abfrage Dezember 2021)

Baugrund und Versickerung
Laut Baugrundgutachten liegt der Planungsbereich im Bad Reichenhaller Talkessel auf einer quartären, postglazialen Schotterfläche der Saalach. Die sandigen, teilweise schluffigen Kiesablagerungen wurden nach der letzten Eiszeit von der Saalach abgelagert.
Das anstehende, nicht mehr vom Gletscher ausgeräumte Gestein (ausgelaugtes Haselgebirge mit Reichenhaller Kalk und Reichenhaller Dolomit) beginnt im Bereich des Baugeländes in einer Tiefe von mehr als 90 m.

Die für die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse maßgebliche Schicht – sandiger Kies mit hoher Wasserdurchlässigkeit - ist im gesamten Gebiet um das Baugelände aufgrund derselben geologischen Entstehung ähnlich ausgebildet.
Es sind hier im Detail sehr inhomogene Bodenverhältnisse vorhanden. Der sandige Kies wurde von der Saalach in einer Auenlandschaft abgelagert und enthält immer wieder Auelehm, einzelne, gut sortierte Sand- und Kieslagen sowie untergeordnet Torf- und Holzanteile.
Teilweise wurde das alte Flussbett der Saalach im Zuge der Saalachverlegung an den nordwestlichen Talrand mit Bodenaushub oder anderem Material aufgefüllt.
Die im Bad Reichenhaller Talkassel und im Kirchhholz immer wieder auftretenden Bodensenkungen aufgrund von Dolinenbildung beschränken sich auf den östlichen Talrand im Bereich Alte Saline – Hotel Axelmannstein und Kurpark. Im Bereich der B 20 sind Erdfälle
oder Bodensenkungen nicht zu erwarten, weil das über dem auslaugungsfähigen Haselgebirge vorhanden Quartär mehr als 90 m mächtig ist.

Bodenaufschlüsse auf dem Baugelände zeigen folgende Schichtung: Oberflächlich steht Mutterboden oder stellenweise Auffüllung an. Dann folgt bis ca. 70 m sandiger Kies. Es sind einzelne Auelehm- bzw. Schlufflagen vorhanden. Sie erreichen in den Bohrungen Mächtigkeiten von ca. 1,0 m.
(Quelle: Baugrundbeurteilung vom 26.03.2022 von Dr. Stefan Kellerbauer, Geologie und Geotechnik, Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg)

Die Recherche nach Altlasten blieb ohne Ergebnisse bei der ABuDIS (Altlasten,- Bodenschutz und Deponieinformationssystem) Abfrage Dezember 2021. Der Boden im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde bereits auf Schadstoffe untersucht. Es wird hier auf dieses Gutachten verwiesen (Sanierungsbegleitung ehem. Hem Tankstelle FDGeo 332-19L vom 12.2.2020, Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Bayerwaldstr. 49, 81737 München).
Darin wird zusammengefasst erläutert, dass eine Gefährdung von Schutzgütern im Bereich der rückgebauten Tankstelle nicht gegeben ist.

Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmittelfunden aufgrund der Bombardierung Bad Reichenhalls im Krieg muss gerechnet werden. Am 19.05.2022 wurde von der Süddeutschen Kampfmittelräumung eine EDV-gestützte Sondierung zur möglichen Belastungsermittlung hinsichtlich möglicher Kampfmittel durchgeführt. Auf der sondierten Fläche besteht eine mäßige bis starke Belastung magnetischer Störfelder, welche eine Kampfmittelfreigabe im Vorgriff nicht zugelassen hätte. Aufgrund der hohen Störkörperbelastung wäre aus wirtschaftlichen Gründen die Einzelbergung der erkannten Messungen und Befunde nicht sinnvoll gewesen. Es wird empfohlen, bei den anstehenden Abschiebe- bzw. Baggerarbeiten diese durch Fachpersonal überwachen zu lassen. Über diesbezügliche Funde ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines sog. wassersensiblen Bereiches. Solche Standorte werden vom Wasser beeinflusst und können folgende Beeinträchtigungen mit sich führen: Flüsse und Bäche, die über die Ufer treten, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch

anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden. Somit gibt es für diese keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und/oder Verbote).

Schutzgebiete
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb mehrerer Schutzgebiete.
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land (Entwicklungszone)

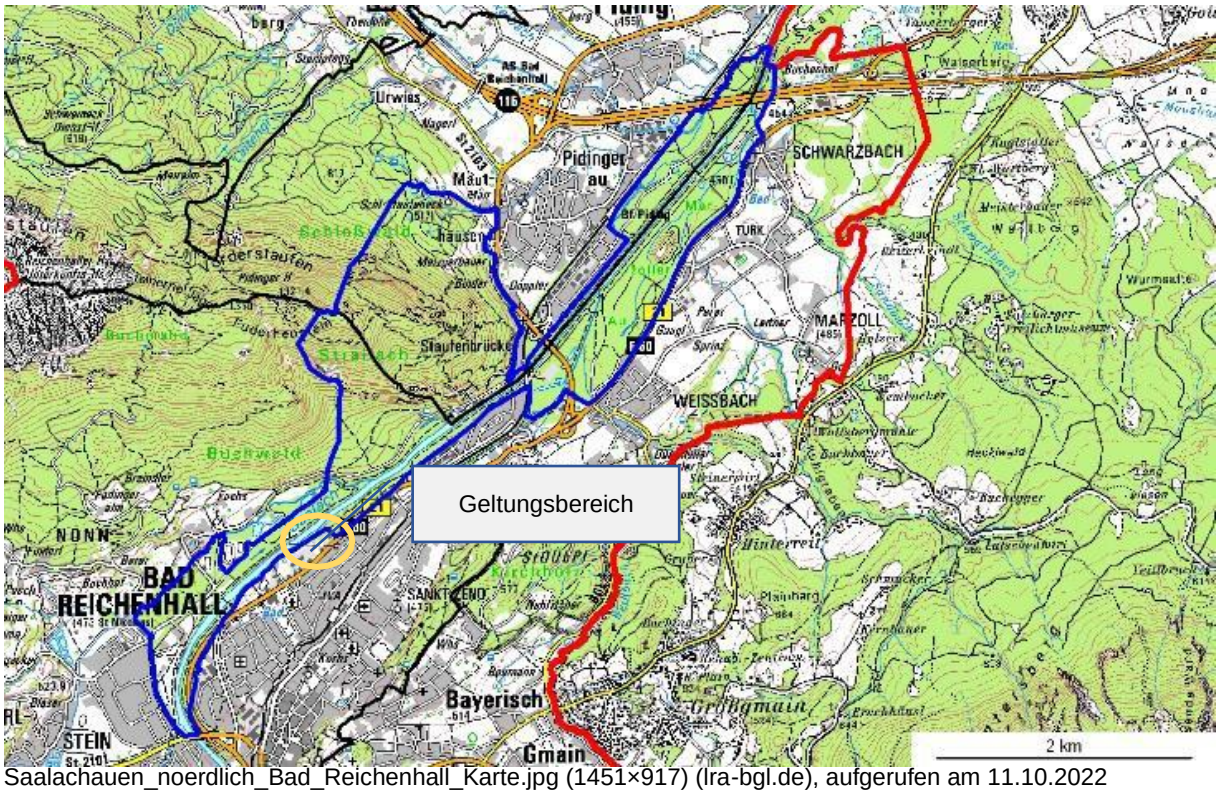
„Die Biosphärenregion Berchtesgadener Land gehört zum Weltnetz der bedeutendsten Landschaftstypen, die von der UNESCO ausgezeichnet sind. Sie umfasst einen repräsentativen Ausschnitt der Nördlichen Kalkalpen samt Vorland und ist das einzige alpine UNESCO-Biosphärenreservat in Deutschland. Die Grundlage für die Arbeit der Biosphärenregion ist das Programm „Der Mensch und die Biosphäre“, aktuell gilt der „Lima-Aktionsplan“.
Die Inhalte des Lima-Aktionsplans sollen im Zeitraum von 2016 bis 2025 verstärkt ins Bewusstsein der Gesellschaft rücken: So sollen die Bedeutung der Biosphärenreservate als Modellregionen für eine nachhaltige Entwicklung und der Status als einzigartige Schutzgebiete weltweit gesteigert werden.
Zu den wichtigsten Maßnahmen des Aktionsplanes gehören der Erhalt der biologischen Vielfalt, die Unterstützung einer nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen und die Stärkung der Regionalwirtschaft durch die Zusammenarbeit mit externen Partnern. Außerdem geht es um Beiträge zur Mäßigung des globalen Klimawandels und die Entwicklung von Anpassungsstrategien.“ (Startseite - Biosphärenregion Berchtesgadener Land (brbgl.de) aufgerufen am 11.10.2022)

Landschaftsschutzgebiet Saalachauen nördlich Bad Reichenhall

Der Geltungsbereich grenzt westlich und nördlich direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Saalachauen nördlich Bad Reichenhall“.
„Landschaftsschutzgebiete sind Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft oder besondere Pflegemaßnahmen

- zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

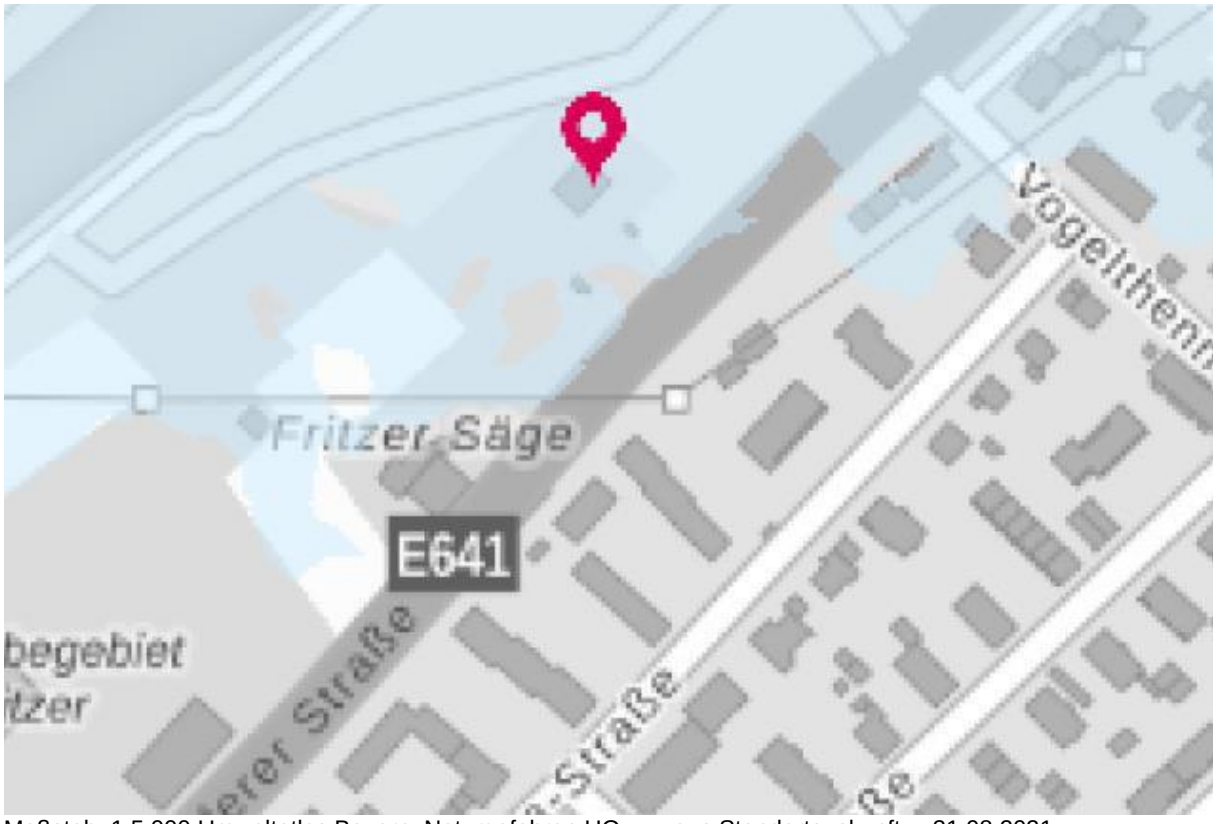
erforderlich sind.“ Landschaftsschutzgebiete - Landratsamt BGL (lra-bgl.de), abgerufen am 11.10.2022



Saalachauen_noerdlich_Bad_Reichenhall_Karte.jpg (1451×917) (lra-bgl.de), aufgerufen am 11.10.2022

Wasserschutz- / Quellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Er befindet sich allerdings zum großen Teil im Risikogebiet Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Daraus folgt, dass der Standort vom Gewässer Saalach bei einem seltenen Extremereignis gefährdet ist. Dabei ist bei einem HQ_{extrem} am gewählten Standort mit einer Wassertiefe von voraussichtlich größer 0 bis 0,5 m zu rechnen.



Maßstab: 1:5.000 Umweltatlas Bayern: Naturgefahren HQ_{extrem} aus Standortauskunft v. 31.08.2021

Heilquellenschutzgebiete
Der Geltungsbereich liegt im Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8).

Schutzwald (Landschaftsschutzgebiet)
Der nördlich und nordöstlich angrenzende Waldbestand ist laut Waldfunktionskarte Schutzwald. Im Norden besteht zusätzlich die Funktion Erholungswald. (Quelle: Finweb, Abfrage Dezember 2021)

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
Die Grundstücke Loferer Straße 41 und 43 sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusehen. Dies begründet sich damit, dass die Loferer Straße als Bundesstraße eine trennende Wirkung zum Ortsteil Vogelthenn aufweist. Die bisherigen Nutzungen konnten als sonstige bauliche Anlagen gem. § 35 BauGB bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig sein. Dies ist für die geplante Nutzung nur bedingt möglich. Um eine langfristige bauplanungsrechtliche Sicherheit für die Stadtwerke Bad Reichenhall KU herzustellen, ist die Durchführung von Bauleitplanungen erforderlich. Zudem ergibt sich das Erfordernis, den gesetzlichen Vorgaben des BayÖPNVG zu entsprechen.

2.5 Erschließung
Das Plangebiet ist durch die planfestgestellte Bundesstraße B 21 erschlossen. Die bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten erschließen das zukünftige Plangebiet.

2.5.1 Technische Infrastruktur

Das Grundstück ist an die öffentlich Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen. Strom und eine Internetanbindung sind vorhanden.

Die städtische Regenabwasserentsorgungsanlage und überörtliche Gasversorgung werden im Bebauungsplan berücksichtigt und gesichert.

Im Geltungsbereich verläuft eine 110kV Bahnstromleitung. Damit der Bestand und Betrieb der Leitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleitet ist muss beidseitig der Stromleitung ein Schutzstreifen von jeweils 30m bezogen auf die Leitungsachse vorgesehen werden.

Verkehrserschließung
Die Grundstücke grenzen an die Bundesstraße B 20/21 an. Die Bundesstraße ist eine im Rahmen der Planfeststellung errichtete überörtliche Verkehrsfläche. Eine Begriffsbestimmung der „Ortsdurchfahrt“ enthält das BauGB nicht. Maßgebend sind die einschlägigen Straßengesetze. Für Bundesstraßen sind die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) maßgeblich.
Eine Ortsdurchfahrt ist danach der Teil einer Bundesstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient. Geschlossene Ortslage ist der Teil des Gemeindebezirks, der in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend bebaut ist. Einzelne unbebaute Grundstücke, zur Bebauung ungeeignetes oder ihr entzogenes Gelände oder einseitige Bebauung unterbrechen den Zusammenhang nicht (vgl. § 5 Abs. 4 FStrG). Nach dieser Definition handelt es sich im Bereich der Loferer Straße 41/43 um eine Ortsdurchfahrt und dient damit der verkehrlichen Erschließung.

2.6 Planunterlage
Die Planunterlage basiert auf der amtlichen Flurkarte des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung
Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 1.1.2020 (LEP 2020)
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das gemäß Artikel 1 des Landesentwicklungsgesetzes Bayern (BayLplG) das landesplanerische Instrument für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns.
Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

- Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.
- Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das LEP hat zur Aufgabe:

- die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen,
- vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden,
- alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren,
- Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Das LEP ist in insgesamt 8 Sachgebiete mit Unterpunkten gegliedert:

Grundlagen
Raumstruktur
Siedlungsstruktur
Verkehr
Wirtschaft
Energieversorgung
Freiraumstruktur
Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Stadt Bad Reichenhall ist im LEP 2020 mit der Stadt Freilassing als Oberzentrum eingestuft, umgeben vom Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing bzw. Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Landesentwicklungsprogramm nennt u. a. folgende Ziele und Grundsätze:

- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft und ungegliederter, bandartiger Siedlungsentwicklung durch Anbindung neuer Siedlungseinheiten an bestehenden Siedlungsstrukturen;

- Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotentialen;

Die Stadt Bad Reichenhall gehört zum Alpengebiet.
Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebietes werden durch die Planung nicht berührt.

Regionalplan Region 18
Die Stadt Bad Reichenhall ist landesplanerisch der Region Südostoberbayern zugeordnet. Laut Regionalplan Südostoberbayern (2020) sollen für diesen Planungsbereich folgende Ziele verfolgt werden:

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die landschaftliche Schönheit und Vielfalt soll erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden.
- Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein. Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden.
- In allen Teilen der Region kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile und Denkmäler in ihrer Charakteristik zu erhalten. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden.

3.2 Landschaftsplanung
Der Landschaftsplan der Stadt Bad Reichenhall stammt aus dem Jahr 1980 und ist nicht als integraler Bestandteil des Flächennutzungsplans anzusehen. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich für eine kleine Fläche als

- Landwirtschaftliche Freifläche ohne besondere ökologische und gestalterische Funktion und
- Wald naturnah (Biotopwald) dar.

Entlang der Loferer Straße wird eine übergeordnete Wegeverbindung dargestellt. Diese ist westlich des Geltungsbereichs realisiert.

3.3 Überörtliche Fachplanungen
Fachplanungen, die durch eine bestehende privilegierte Fachplanung getroffen worden sind, sind zu respektieren und dürfen nicht anderweitig überplant werden. Dazu regelt § 38 BauGB, dass auf Planfeststellungsverfahren und sonstige Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung die §§ 29 bis 37 BauGB nicht anzuwenden sind, wenn die Gemeinde beteiligt wird. Also ist die Zulässigkeit auch nicht an die Festsetzungen eines Bebauungsplans gebunden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Saalachauen nördlich Bad Reichenhall“, welches auf Grundlage des Bayerischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 26 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgesetzt ist.

Die Bundesstraße B 20/21 dient als Erschließung für den Geltungsbereich. Die Bundesstraßen werden nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) planfestgestellt.
Im Geltungsbereich verläuft eine 110 kV-Stromleitung der Deutschen Bahn AG.

3.4 Flächennutzungsplan
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung vom 19.1.1989 stellt für den Planbereich Fläche für die Forstwirtschaft und Landwirtschaft dar.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen der geplanten Nutzung im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Loferer Straße 41 – 43“.

Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

3.5 Stadtentwicklungskonzepte
Für die Stadt Bad Reichenhall liegen keine Stadtentwicklungskonzepte vor.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne
Angrenzend an die Loferer Straße ist auf der Ostseite der Straße ist der Bebauungsplan Vogelthenn – Süd rechtskräftig festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962 fest. Das Maß der Nutzung wird durch Festsetzung von Baufenstern und einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,21 und 0,24 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,46 bis 0,66 bei einer Vollgeschosszahl zwischen zwei und fünf Vollgeschossen festgesetzt
.
3.7 Sonstige Satzungen / Nachrichtliche Übernahmen

- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Stadt Bad Reichenhall in der jeweils gültigen Fassung
- die Werbeanlagensatzung vom 22.09.1999
- die Örtliche Bauvorschrift vom 15.09.1992

Nachrichtliche Übernahmen
Die im Geltungsbereich verlaufende Stromtrasse der Deutschen Bahn AG ist nachrichtlich übernommen.

Das Risikogebiet für Überschwemmung –$HQ_{extrem-}$ ist erläuternd eingetragen.
Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Saalachauen“ ist nachrichtlich übernommen
Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal Transformatorenhaus, welches in der Kartengrundlage nachrichtlich eingetragen wurde.

Die Heilquellenschutzgebiete der Solequellen in Bad Reichenhall; Kennzahl 2220824300103 und Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“; sind ebenfalls nachrichtlich übernommen.

4. Untersuchungsrahmen – Überblick betroffener öffentlicher u. privater Belange

„Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind nur solche Belange zu berücksichtigen, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben und die darum für die Abwägung von Bedeutung sind.“ (Gierke/Schmidt-Eichstädt: Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Auflage 2019, Rn 162)
Unter dieser Prämisse ist der Untersuchungsrahmen anhand eines Prüfprogramms bzgl. möglicher Belange auf den Geltungsbereich angewandt worden. Dabei wurden nur die Belange aufgenommen, die durch den Bauleitplan mehr als nur unerheblich betroffen sind.
In folgender Tabelle sind die wesentlichen öffentlichen und privaten Belange aufgelistet:

Denkmalschutz und Denkmalpflege – fachlicher Denkmalschutz	Naturschutz und Landschaftspflege
Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere u. Pflanzen, einschließlich Biotopschutz u. Artenschutz	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden einschließlich Bodenschutz und Altlasten
Auswirkungen auf das Schutzgut Flächen	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, einschließlich Gewässerschutz
Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, einschließlich Luftreinhaltung	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Umweltschutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft u. Klima
Auswirkungen auf die Landschaft	Schutz vor Lärm
Nutzung erneuerbarer Entergien sowie die sparsame u. effiziente Nutzung von Energie	Erhaltung, Sicherung u. Schaffung von Arbeitsplätzen
Personenverkehr einschließlich Vermeidung und Verringerung von Verkehr	Hochwasserschutz
Sparsamer u. schonender Umgang mit Grund und Boden – Bodenschutzklausel	Belange der Stadt
Nachhaltige städtebauliche Entwicklung	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

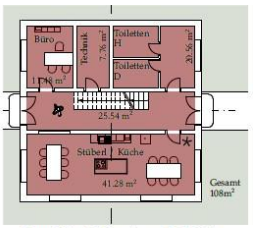
Die Stadtwerke Bad Reichenhall KU haben sich schon seit 1983 mit der Frage ökologisch nachhaltigerer Antriebsformen befasst und Busse, die mit Erdgas betrieben werden können, angeschafft. Aus diesem Grund wurde auf dem Grundstück Loferer Straße 43 durch Bauantrag die noch in Betrieb befindliche Gastankstelle betrieben.
Mit dem am 15.06.2021 in Kraft getretenen Saubere-Fahrzeuge-Beschaffungs-Gesetz (SaubFahrzeugBeschG) sind die Rahmenbedingungen nochmals geändert worden, was den Betrieb von ökologisch nachhaltigeren Antriebsformen betrifft.

Danach sind nach diesem Gesetz die als saubere und energieeffiziente Fahrzeuge zu fördern, die einen Beitrag des Verkehrssektors zur Umwelt-, Klima- und Energiepolitik der Europäischen Union leisten sollen. Anlass für dieses Gesetz ist die Richtlinie 2019/1161/EU, die am 01.08.2019 in Kraft getreten ist und bis zum 02.08.2021 in deutsches Recht umgesetzt werden musste.
Auf dieser Grundlage entstand der Gedanke bei den Stadtwerken, auf Elektromobilität in der Fahrzeugflotte umzustellen. Dies wurde auch durch die rasante technische Entwicklung effizienter Batterieleistungen attraktiv, die mittlerweile nach Auskunft der Stadtwerke bis zu 400 km Reichweite für die anzuschaffenden Busse aufweisen. Damit müssen die E-Busse im Linienbetrieb nur einmal am Tag geladen werden. Dieser Ladevorgang wird nachts stattfinden. Der gewählte Standort ist aus mehreren Gründen gut geeignet. So wird noch eine ganze Weile die Nutzung der Erdgasbusse erforderlich sein. Zum anderen sind mit dem aufgelassenen Nachbargrundstück die räumlichen Voraussetzungen für eine langfristige Nutzung gegeben. Die Erschließung über die Bundesstraße B 20/21 (Loferer Straße) ist ideal bzgl. des Störgrades bei Betriebsabläufen gegenüber der östlich an der Loferer Straße vorhandenen Wohnbebauung. Die Intensivierung der Grundstücksflächen der Grundstücke Loferer Straße 41 und 43 vermindert die Inanspruchnahme zusätzlich zu versiegelndem Boden, da das Grundstück Loferer Straße durch die aufgegebene Tankstellennutzung fast vollständig versiegelt ist.
Die Stadtwerke Bad Reichenhall KU sind auch Versorgungsunternehmen für Strom und Wärme in den öffentlichen und privaten Haushalten. Im Rahmen der Wärmeversorgung in der Stadt haben die Stadtwerke den Ausbau eines Fernwärmenetzes vorangetrieben und beabsichtigen aus diesem Grund, die dafür notwendigen Anlagen für die Fernwärme auch auf dem Betriebshof-Grundstück unterzubringen.
Mit der Umstellung auf Fernwärme werden CO^2-Emissionen und erhebliche Mengen von Schwefeldioxid, Feinstaub und Stickoxide im Vergleich von konventionellen Methoden der Wärmeerzeugung mit Heizkessel und Brennstoff vermieden. Zudem übersteigt die Effizienz von Fernwärme die von konventioneller Wärmeerzeugung deutlich.

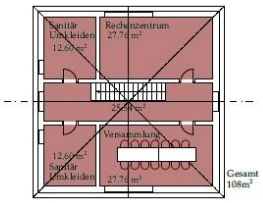
1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Vorhaben, wurden seitens der Stadtwerke und des städtischen Liegenschaftsamtes Prüfungen mehrerer im Eigentum der Stadt bzw. der Stadtwerke Bad Reichenhall KU befindlichen Grundstücke im Hinblick auf die Geeignetheit unterzogen. Im Ergebnis stellten sich alternative Standorte für die Bewältigung der Aufgabe erforderlichen Anforderungen als nicht geeignet heraus. Aus diesem Grund wurde das bereits für den Omnibusbetrieb vorhandene Grundstück Loferer Straße 43 in die Wahl des künftigen Standorts einer Unterbringungsmöglichkeit für E-Busse einbezogen und ausgewählt. Da durch die Regenrückhalteanlage auf dem Grundstück und den Einschränkungen der vorhandenen Leitungen auf dem Grundstück die Grundstücksflächen des Grundstücks nicht ausreichen, wurde mit Hilfe einer vertraglichen Regelung die Zugriffsmöglichkeit der Stadtwerke auf das angrenzende Grundstück Loferer Straße 41 ermöglicht.
In Bezug auf das städtebauliche Konzept wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zwei Konzepte vorgestellt.

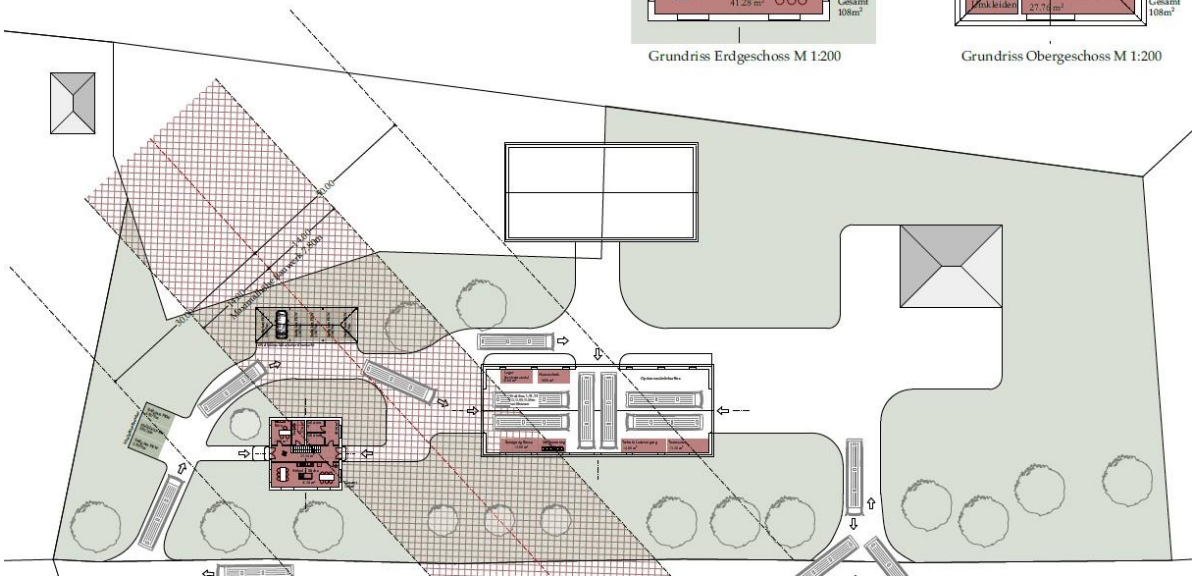
Variante 1



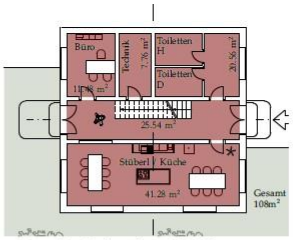
Grundriss Erdgeschoss M 1:200



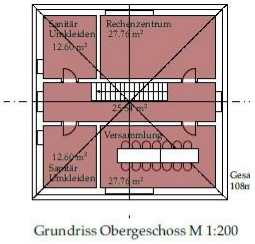
Grundriss Obergeschoss M 1:200



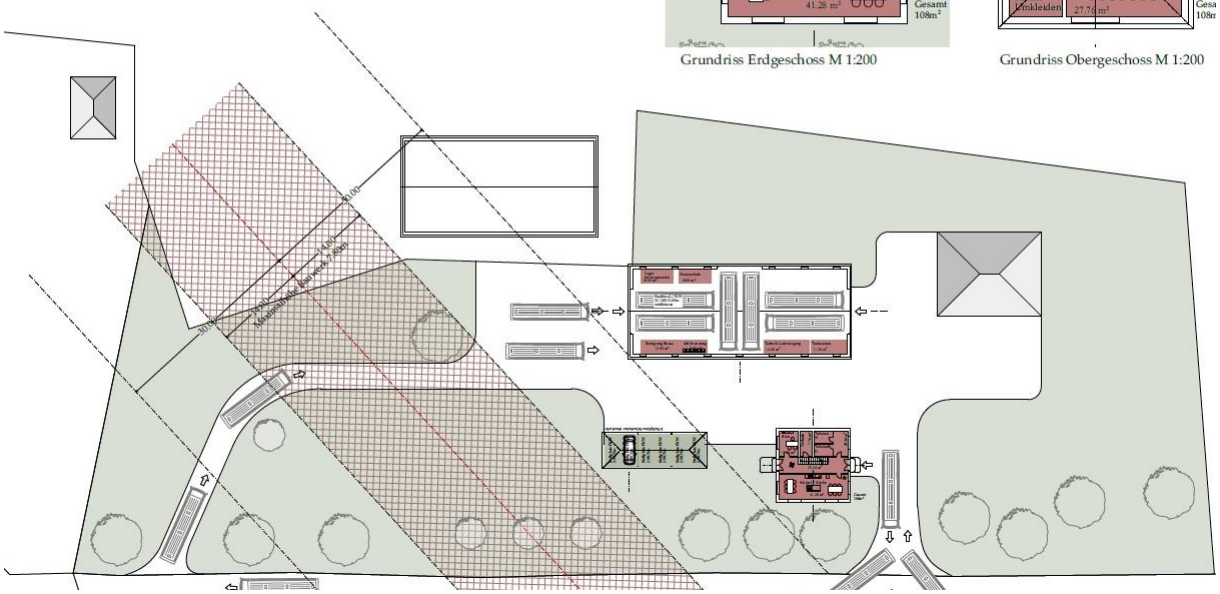
Variante 2



Grundriss Erdgeschoss M 1:200



Grundriss Obergeschoss M 1:200



Magg Architekten, 26.01.2022

In diesem frühen Planungsstadium war noch davon ausgegangen, dass lediglich sechs E-Busse angeschafft werden sollten.

1.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Verkehrskonzept und Erschließung orientieren sich vorwiegend am Omnibusbetrieb und in diesem Zuge der Vermeidung von Rückstau auf die Bundesstraße und der Reduzierung von Rangiervorgängen.
Die Busse befahren das Gelände über die Zufahrt (Linksabbiegespur) Loferer Straße 41 (Flur Nr. 95/4).

Parallel zur Bundesstraße erreichen die Busse ihren Lade- respektive Stellplatz auf Flur Nr. 95/4 und Fl. Nr.399, Gemarkung St. Zeno. In die Hallen stoßen die Busse in Rückwärtsfahrt.
Durch Schrägstellung der Hallenbauten werden Rangierflächen optimiert und versiegelte Flächen minimiert.
Über die vorhandene Zu-/Abfahrt im Nordosten auf dem Grundstück Loferer Straße 43 (Flur Nr. 399) soll künftig ausschließlich ausgefahren werden.
Jeweils an Zu- und Abfahrt sollen Wartezonen für je einen Omnibus vor/nach Toren vorgesehen werden.

1.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept
a) Nutzungskonzept
- Lade- und Stellplätze für elektrobetriebene Omnibusse der Stadtwerke Bad Reichenhall in geschlossenen Hallen mit entsprechender Infrastruktur.

- Sozialtrakt für die Mitarbeiter der Verkehrsbetriebe mit Aufenthalts-, Umkleide und Sanitärräumen. Technikräume für allfällige PV Anlagen und ein Rechenzentrum der Multimedia Stadtwerke.

- Offene Stellplätze für PKW der Mitarbeiter der Stadtwerke.

- Stellplätze betriebsinterner PKW und Transporter in offenen Carports.

- Hochregallager für Gasleitungen und offene Lagerplätze für diverse Baumaterialien der Stadtwerke. Beides möglichst uneinsichtig hinter den Hallen.

- Geschlossenes Lager für Straßenlaternen der Stadt Bad Reichenhall.

- Gebäude zur alternativen Energiegewinnung

b) Städtebauliches Konzept

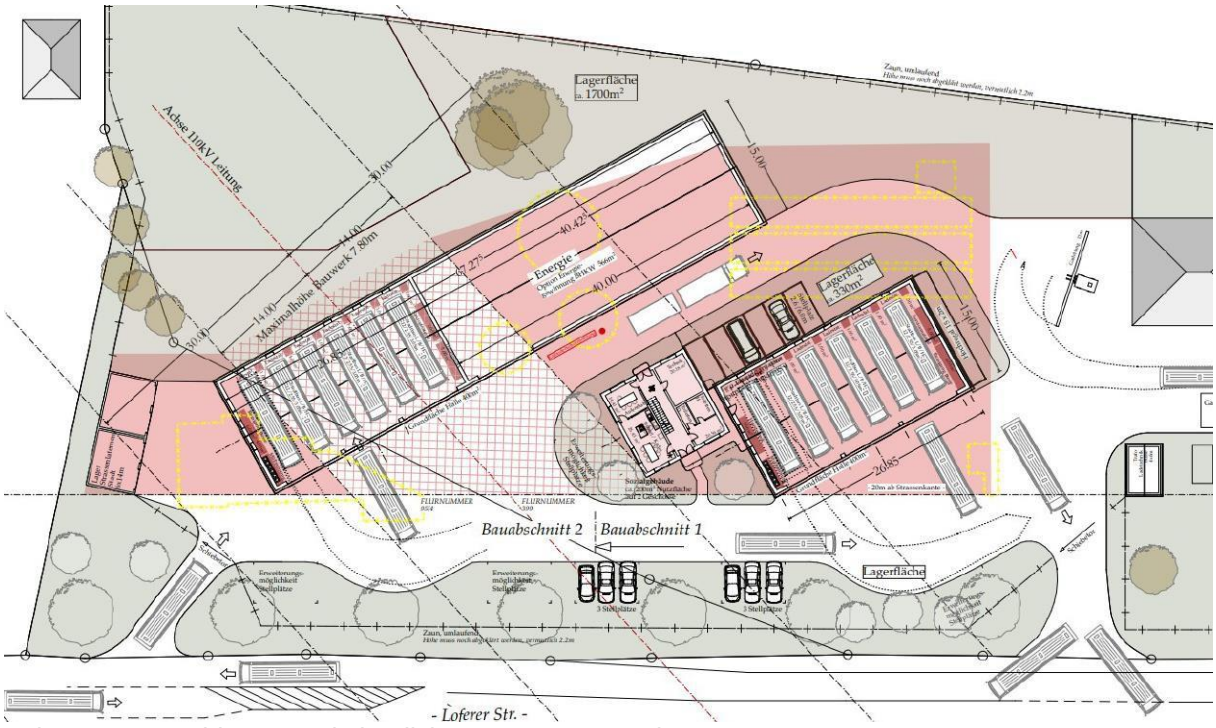
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die brachliegenden Flächen der ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 95/4 und die bisher heterogen genutzten Restflächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 399 einer kohärenten und dauerhaften Nutzung zugeführt.

Der Adressbildung der Stadt Bad Reichenhall von der Umgehungsstraße aus gesehen soll im städtebaulichen Konzept Rechnung getragen werden.
Die Tankstelle und die voluminösen Gastanks sollen zu gegebener Zeit ersatzlos entfernt werden.
Die Aufgliederung der überdachten Nutzungen in einzelne Baukörper stellt die Durchlässigkeit zum Landschaftsschutzgebiet Saalachauen sicher.
Im Gegensatz zu einer durchgehenden Bebauung begünstigt dies auch den Kaltlufteintrag in die Stadt in Hitzeperioden und die Reduzierung von Schallreflexionen des Verkehrslärms zurück in das stadtseitige Wohnquartier südöstlich der Loferer Straße.

Angemessene Grünflächenbreiten zwischen Bundesstraße und internen Verkehrsflächen begünstigen die städtebauliche Einordnung und ermöglichen damit einen positiven Effekt und die Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Belange des Denkmalschutzes
In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich auf dem Grundstück Loferer Straße 35 ein unter Denkmalschutz gestelltes Baudenkmal mit der Bezeichnung Trafostation. Das Baudenkmal wird in der Denkmalliste unter der Nummer **D-1-72-114-52** geführt. Das landesgesetzliche Denkmalrecht ist materiell stärker als die kommunale Bauleitplanung - es kann von letzterer nicht überwunden werden. Besonders der vom Landesrecht verlangte Umgebungsschutz von Denkmalen muss in die Abwägung eingestellt werden. (vgl. Gierke/Schmidt-Eichstädt: Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Auflage 2019, Rn 614)

Mit der aufgelockerten Bebauung und der zur Straßenachse leicht nach Norden ausgerichteten Baukörperstellung des Bebauungsvorschlags kann dem Umgebungsschutz des Denkmals in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesdenkmalamt (BLfD) gewährleistet werden.



Bebauungsvorschlag – Städtebauliches Konzept, Stand: 6.04.2022

1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Grünordnungskonzept

Das Planungsgebiet ist nördlich und östlich durch den angrenzenden Waldbestand wirksam eingegrünt. Ziel des Grünordnungskonzeptes ist eine angemessene und qualitativ hochwertige Begrünung des Planungsgebietes mit Gehölzen sowie eine städtebaulich wirksame Bepflanzung entlang der Loferer Straße zu erreichen. Im Rahmen des erforderlichen Umweltberichts (siehe unten) fand eine Eingriffsbilanzierung im Sinne des BauGB statt. Die sich aus dieser Eingriffsbilanzierung ergebenden Ausgleichsflächenbedarfe sind innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, aufgeteilt in drei Bereiche, festgesetzt. Für die einzelnen Flächen sind Maßnahmen und Anforderungen in den textlichen Festsetzungen 3.8 konkretisiert. Ziel war es zudem, den angrenzenden Waldcharakter, der sich auch auf den Flächen im Geltungsbereich durch hohe und alte Bäume ausdrückt, weitestgehend zu erhalten, um dem Belang der Berücksichtigung des Landschaftsbilds weitestgehend Rechnung zu tragen.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurde bei der Planung auf eine möglichst effiziente Erschließung geachtet.
Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben zu Gehölzentnahmen und Beleuchtungsanlagen.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Untersuchung, ob artenschutzrechtliche Belange vom Bauvorhaben betroffen sind, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Dr. Christof Manhart durchgeführt.
Insgesamt kommt es nicht zur Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 B Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
Vermeidungsmaßnahmen zu Gehölzentnahme und Beleuchtungsanlagen sind im Umweltbericht Punkt 4.1 aus der saP übernommen worden. Das Ergebnis der Prüfung ist im Umweltbericht Punkt 4.3 Artenschutzrechtliche Belange zusammengefasst.
Die genauen Ergebnisse sowie Vermeidungsmaßnahmen sind dem Gutachten im Anhang zu entnehmen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleich
Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.
Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen getroffen.
Eingriffsermittlung und Ausgleich werden detailliert im Umweltbericht Punkt 5 erläutert.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

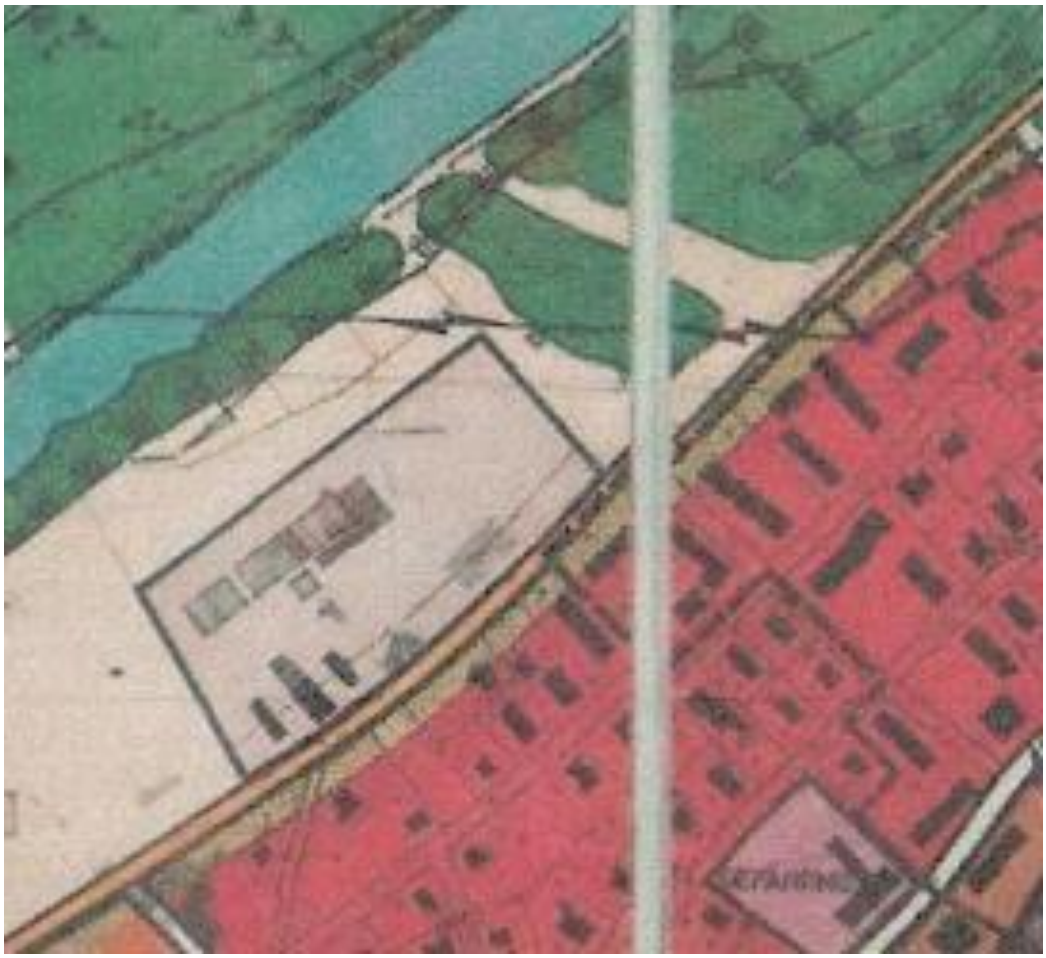
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung vom 19.1.1989 stellt für den Planbereich als Fläche für die Forstwirtschaft und die Landwirtschaft dar.
Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen der geplanten Nutzung im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Loferer Straße 41 – 43“.

Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
„Wird für den Zeitpunkt des „Entwickeltseins“ auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans und der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans, dh auf deren Bekanntmachung, abgestellt, und **nicht auf einem zeitlichen Nacheinander der Planerarbeitung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan,** so ist damit der Weg für ein **Parallelverfahren** eröffnet.

Die inhaltlichen Anforderungen an den Bebauungsplan hinsichtlich seines „Entwickeltseins“ aus dem Flächennutzungsplan werden dadurch allerdings nicht berührt. Ebenso bleibt es dabei, dass der Flächennutzungsplan die städtebauliche Gesamtkonzeption der Gemeinde enthält und damit die Einzelnutzung in den einzelnen Gebieten aufeinander abstimmt. Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist es, dass die Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungs- und Bebauungsplan derart aufeinander bezogen ist, dass für das Gebiet des Bebauungsplans und die hier zu lösenden Konflikte – auch mit den angrenzenden Gebieten – eine grundsätzliche Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist.“ (Mitschang in: Battis, Krautzberger/Löhr: BauGB 15. Aufl. 2022, § 8 Rn. 8)

Der Stadtrat beschloss deshalb in seiner Sitzung am 11.05.2021 mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Einleitung des Änderungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.01.1989 im Parallelverfahren für den Bereich Loferer Straße 41/43.

Direkt angrenzend sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan westlich Waldflächen, im Süden Gewerbegebiet und Landwirtschaftsflächen und im Osten Wohnbauflächen dargestellt.



Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung v. 19.01.1989 – Ausschnitt, Maßstab 1:10.000

Die dargestellte gewerbliche Baufläche findet mit der Sondergebietsnutzung, die einen gewerblichen Charakter aufweist, seine städtebaulich wünschenswerte Erweiterung und Ergänzung westlich der Loferer Straße. Damit bleibt die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt und ist auf die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich mit der Änderungsplanung abgestimmt. Da der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt keine Aussagen zum Maß der Nutzung darstellt, kann der Bebauungsplan aus dem für diesen Bereich geänderten Flächennutzungsplan als entwickelt gelten.

3. Begründung und Abwägung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die von den Stadtwerken Bad Reichenhall KU angestrebten Nutzungen sind bauplanungsrechtlich unterschiedlich zu betrachten. So stellt die Errichtung einer Bushalle für die Unterbringung von Bussen ggf. eine garagenähnliche Nutzung dar. Darüber hinaus ist es eine Betriebsstätte für die Unterbringung des Fahr- und Servicepersonals und hat einen gewerblichen Charakter. Die geplante Unterbringung von Anlagen für die Fernwärme stellen wiederum Versorgungsflächen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung dar (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).
Die für die Anlagen für die Fernwärme erforderlichen Flächen können von den Stadtwerken derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen bzgl. der Nutzungsart „Versorgungsflächen“ getroffen. Vielmehr sollen die beiden unterschiedlichen Nutzungen in einem Sondergebiet gebündelt werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets schließt sich aus, weil der zulässige Rahmen der Ausschlussmöglichkeiten, die in § 1 Abs. 5 BauNVO möglich wäre, weit überschritten würde. Mit einer expliziten Zulassungsregelung bei Festsetzung eines Gewerbegebietes wird der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nicht mehr gewahrt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen für die Stadtwerke Bad Reichenhall die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen neuen Standort zu entwickeln, der die Umstellung der vorhandenen Busflotte auf E-Busse ermöglicht. Insbesondere der Einsatz von Elektrobussen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfordert eine Anpassung der logistischen Infrastruktur sowohl hinsichtlich der sicheren Parkmöglichkeiten für die Busse als insbesondere auch für die notwendige Schaffung der elektrischen Ladeinfrastruktur. Dies ist im Bereich des Betriebshofs der Stadtwerke in der Hallgrafenstraße nicht möglich. Die Betankung der gasbetriebenen Busse erfolgt bereits jetzt im Planbereich mit entsprechenden Anlagen. Die Anlagen dienen ausschließlich der Versorgung der eigenen Fahrzeuge, Fremdbetankungen sind nicht vorgesehen.

Es erfolgt bzgl. der Art der Nutzung die Festsetzung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung – Anlagen für Fernwärme und Betriebshof Stadtwerke Bad Reichenhall KU. In der textlichen Festsetzung 1.1 sind folgende Nutzungen als allgemein zulässig geregelt:

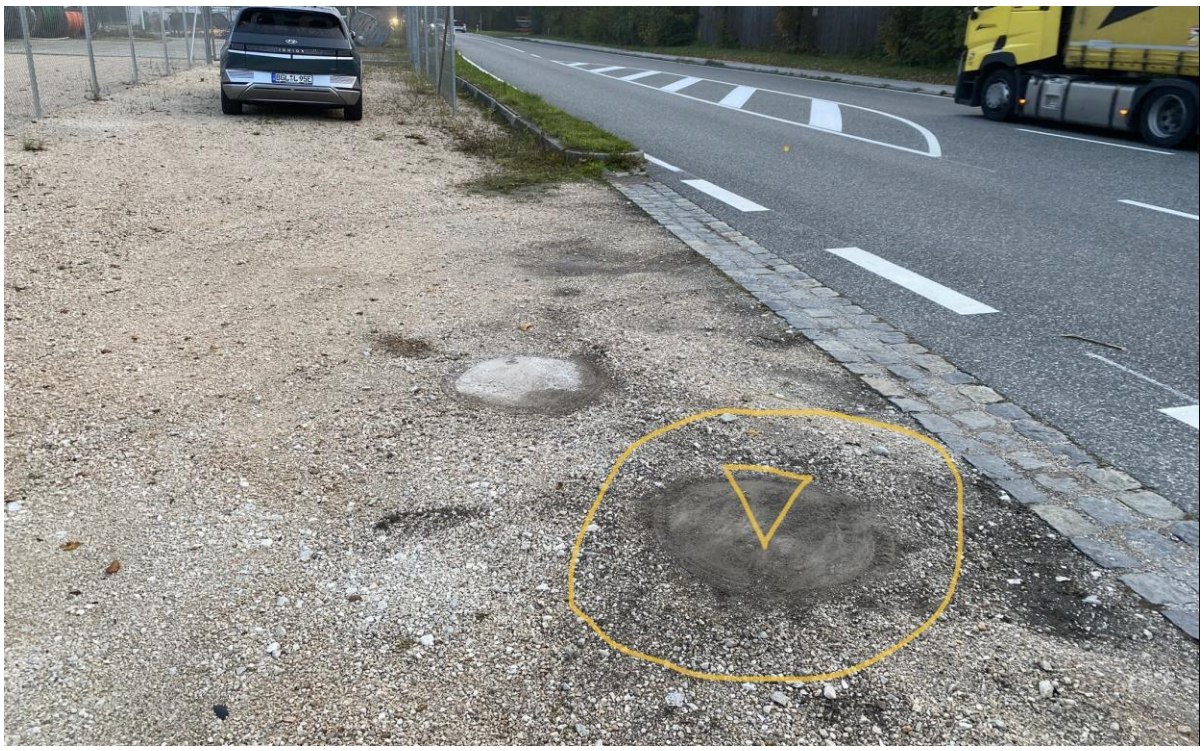
- Anlagen für den Betrieb von Elektrobussen und Elektro-PKW (z.B. Ladestationen)
- Anlagen für die Gasbetankung von Fahrzeugen (Busse, eigene PKW)
- Sicherung der Gasversorgung für den Versorgungsbereich
- Sozialbereiche für die Angestellten der Stadtwerke
- Techn. Anlagen zum Betrieb des Glasfasernetzes der Stadtwerke
- erforderliche Gebäude und sonst. bauliche Anlage für die zulässigen Nutzungen unterscheidet den Planbereich von anderen Nutzungsarten der BauNVO, z.B. GE oder GI.
- Errichtung von Anlagen für Fernwärme.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 2.2 fest. Wie bereits in der Wahl der Art der Nutzung und der sich daraus ergebenden Regelung eines Sondergebiets werden durch die geplante Nutzung eines Betriebshofs strukturell Anforderungen an das Maß der Nutzung gestellt, wie sie sich auch für Gewerbegebiete häufig ergibt. Da die Verkehrsflächen vornehmlich keine Erschließungsfunktion übernehmen, sondern ursächlich dem Betrieb zuzuordnen sind, wird keine Unterscheidung bei der Festsetzung der Grundflächenzahl zur Regelung der Versiegelung festgesetzt, die sich in die Regelungsgehalte des § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO auftrennen lassen. Insofern wird lediglich eine GRZ von 0,65 festgesetzt, mit der alle überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen für Stellplätze unter einem Wert zusammengefasst sind.

Diese Nutzung ist bedingt durch die, zur Erfüllung der Aufgaben der Stadtwerke erforderlichen baulichen Anlagen und insbesondere der erforderlichen Fahr- Wende- und Parkflächen der Elektrobusse.
Die Festsetzung einer BMZ ist dem Umstand geschuldet, dass das Nutzungsmaß für eine Halle mit einer Wandhöhe von über 3,5 m nicht mehr über die Geschossigkeit hinreichend bestimmt werden kann. Der Vollgeschossbegriff wird durch Verweis auf die landesrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung konkretisiert. Die zulässige Nutzung liegt deutlich unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO.

Darüber hinaus ist die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 10.10 m ü 463,07 m ü NHN geplant. Die Höhenangabe ist bezogen auf den eingemessenen Kanaldeckel auf dem Grundstück Loferer Straße 41. Dieser ist im Bebauungsplan festgesetzt und stellt den unteren Höhenbezugspunkt dar. Der obere Höhenbezugspunkt ergibt sich aus der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen.



Eigene Aufnahme Magg Architekten, Stand: Oktober 2022

Mit dieser Festsetzung soll auf das Landschaftsbild Rücksicht genommen werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zu genügen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO festgesetzt. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen waren folgende fachplanerischen Belange zu berücksichtigen:

- Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20m, gemessen ab dem äußeren Rand der Bundesstraße entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG),
- Baumwurfzone im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich des Grundstückes (Landesforstbehörde),
- Regenrückhaltebecken der Stadt Bad Reichenhall im westlichen Grundstücksbereich (Wasserrechtliche Anlagen),
- Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bad Reichenhall im südlichen und westlichen Bereich des Grundstückes (vorhandene Leitungen),
- Höhenbeschränkungen im Wirkungsbereich der Bahnstromleitung (fachrechtliche Anforderungen der Deutschen Bahn AG),
- Katodenschutzbohrung des öffentlichen Stromnetzes in der Mitte des Grundstückes,
- Vorhandene Baumstrukturen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planzeichen Flächen als Stellplatzflächen festgesetzt. Die Verortung der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplanten und erforderlichen Stellplätze ist der sensiblen Lage in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Saalachauen und der besonderen Bodenbeschaffenheit geschuldet.

3.4 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise charakterisiert sich durch Baukörper mit einer maximalen Länge von 50 m, die nicht an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden soll.
Eine aufgelockerte Bebauung zwischen der Saalachau und dem Stadtgebiet wird positiv bewertet. Unterbrechungen zwischen den einzelnen Gebäudeteilen soll die Kaltluftzufuhr seitens der Chiemgauer Berge in das Stadtgebiet ermöglichen. Zudem wird damit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein Minimum reduziert.

3.5 Versorgung

Der Planbereich ist durch die bereits bestehenden Nutzungen (z.B. ehem. Tankstelle) voll an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bad Reichenhall angeschlossen. Die bestehenden Anschlüsse an das jeweilige Netz sind ausreichend dimensioniert, eine Anpassung innerhalb des Planbereiches möglich.

3.6 Sonstiges

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich befindet sich eine (Hoch-)Wasserrückhalteanlage und davon ausgehend Leitungsanlagen, die von der Stadt Bad Reichenhall bewirtschaftet werden. Um die Sicherung der Zugänglichkeit und die Ausübung der Bewirtschaftung wahrnehmen zu können, ist die Vorbereitung einer grundbuchlichen Sicherung durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bad Reichenhall vorbereitet.

~~Dachform~~

~~Die Ermächtigung zur Festsetzung einer Dachform beruht auf der örtlichen Bauvorschrift der Stadt, die für das gesamte Stadtgebiet gilt. Im näheren Umfeld der Wohnbebauung auf der Ostseite der Loferer Straße herrscht eine ortsbildprägende Satteldachlandschaft vor. Um die künftige Bebauung in das Ortsbild diesbezüglich einzufügen, wird als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 18 bis 24 Grad festgesetzt.~~

Photovoltaikanlagen

Es explizite Festsetzung zur Verpflichtung von Photovoltaikanlagen soll nicht festgesetzt werden. Sollten die Stadtwerke beabsichtigen, Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen zu installieren, ist in der textlichen Festsetzung 2.1.1 geregelt, dass Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen parallel zur Dachfläche anzubringen sind, wobei ein paralleler max. Abstand von 15cm der Sonnenkollektoren-, bzw. Photovoltaikoberfläche zur Dachoberfläche einzuhalten ist. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig. Zu- und Ableitungen sind unter der Dachhaut zu führen.
Die Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) zur Stromproduktion ist umweltfreundlich, da zu 100% CO^2-frei. Lediglich bei der Herstellung der PV-Anlage entsteht ein CO^2-Ausstoß, der nach ein bis drei Jahren Betrieb mehr als ausgeglichen wird und die Einsparung an CO^2 – Ausstoß (vgl. 15 Vor- und Nachteile von Photovoltaik - Grünes Haus (gruenes.haus) abgerufen am 11.10.2022).

3.7 Textliche Festsetzungen

~~Festsetzung einer Leitungsschutzzone.~~

~~Im Geltungsbereich verläuft eine 110kV Bahnstromleitung. Damit der Bestand und Betrieb der Leitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleitet ist wird beidseitig der Stromleitung ein Schutzstreifen von jeweils 30m bezogen auf die Leitungsachse durch Planzeichen festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur bis zu einer Endwuchshöhe von 3,50m ausgehend vom bestehenden Geländeniveau zulässig. Innerhalb eines Gefährdungsbereichs vom 2 x 14m (bezogen auf die Leitungsachse) darf zusätzlich eine maximale Höhe von 8,00 m ü 463,00 m ü NHN der baulichen Anlage nicht überschritten werden~~.

Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Durch die Festsetzung, dass Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen nur parallel zur Dachfläche angebracht werden dürfen, soll dem sehr sensiblen, landschaftlich hochwertigen Standort Rechnung getragen werden.

Straßenbegrenzungslinie

Durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie liegen die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans vor. Die textliche Festsetzung regelt, dass die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Loferer Straße (Bundesstraße B 20/21) gleichzeitig als eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird.

Abstandsflächen

In einer textlichen Festsetzung ist klarstellend geregelt, dass die Abstandsflächensatzung der Stadt vom 21.01.2021 Anwendung findet. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung diesbezüglich.

Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung sind unbebaute und unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen. Auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Lager- und Stellplätze dient der Minderung der Versiegelung und zum Erhalt der bestmöglichen Versickerungsfähigkeit im Planungsgebiet.

Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch Festsetzungen zum Erhalt von Baumbestand und zu Gehölzpflanzungen gewährleistet. Neben den positiven Effekt auf Erholungsqualität, Ortsbild und Ökologie hat die Pflanzung einheimischer Laubbaumarten auch einen positiven Einfluss auf das Mikroklima. Die zeichnerische Festsetzung von Bäumen 1. Ordnung mit einer festgelegten Mindestpflanzqualität und -wuchshöhe soll sicherstellen, dass die Bäume eine Relevanz für das Ortsbild entfalten. Um eine angemessene Flexibilität im Rahmen der Ausführung zu gewährleisten, kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 5,0m abgewichen werden.
Innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden Leitungstrasse ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur bis zu einer Endwuchshöhe von 3,50m zulässig. Um den Anforderungen dieser Schutzzone gerecht zu werden wird in diesem Bereich eine Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel eines mesophilen Gebüsches durch Planzeichen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher mit der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm mit einem Pflanzabstand von 2,0 x 2,0 m zu pflanzen. Die maximal zulässige Endwuchshöhe der Pflanzung wird mit 3,50 m ausgehend vom bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Die dauerhafte Sicherung der festgesetzten Endwuchshöhe ist durch entsprechende Pflanzenauswahl und regelmäßigen Rückschnitt zu gewährleisten.
Auf der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche ist auch eine Nutzung zur Regelung des Wasserabflusses als Retentionsmulde zulässig.

Die Festsetzung von Ausgleichsflächen dient dem Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches dient der ökologischen Aufwertung des Planungsgebietes und stellt gleichzeitig einen wichtigen Puffer zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet dar. Auf den Ausgleichsflächen können wertvolle Bestandsgehölze erhalten bleiben. Zudem wird mit der Festsetzung von Ausgleichsflächen auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs den Anforderungen im Rahmen der Abwägung zu den Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen, weil die Nähe zum Eingriffsbereich der Qualität des Ausgleichs eine hohe Bedeutung beigemessen werden kann.

III. Umweltbericht

Einleitung
Anlagen für Fernwärme u. Betriebshof Stadtwerke Bad Reichenhall

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 des Baugesetzbuches darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplanes.

1. Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

An dieser Stelle kann auf die Ausführungen unter Punkt I. 1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit verwiesen werden.

1.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Allgemeine rechtliche Grundlagen:
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG, in der aktuell gültigen Fassung,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der aktuell gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der aktuell gültigen Fassung
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Schutzgebiete
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Berchtesgadener Land (Entwicklungszone).
Nordöstlich in ca, 60 m Entfernung verläuft die Grenze des LSG Saalachauen, östlich verläuft dessen Grenze direkt an der Grundstücksgrenze.
Ca. 2 km östlich befindet sich das FFH Gebiet Marzoller Au (8243-371).
Ca. 1,25 km südöstlich befindet sich das FFH Gebiet Standortübungsplatz Kirchholz (8243-301).
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines sog. Wassersensiblen Bereiches. Solche Standorte werden vom Wasser beeinflusst und können folgende Beeinträchtigungen mit sich führen: Flüsse und Bäche, die über die Ufer treten, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden. Somit gibt es keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und/oder Verbote).

Der nördlich und östlich angrenzende Waldbestand ist laut Waldfunktionskarte Schutzwald für LB Lebensraum, L, R, H, F. Im Norden besteht zusätzlich die Funktion Erholungswald. (Quelle: Finweb, Abfrage Dezember 2021)

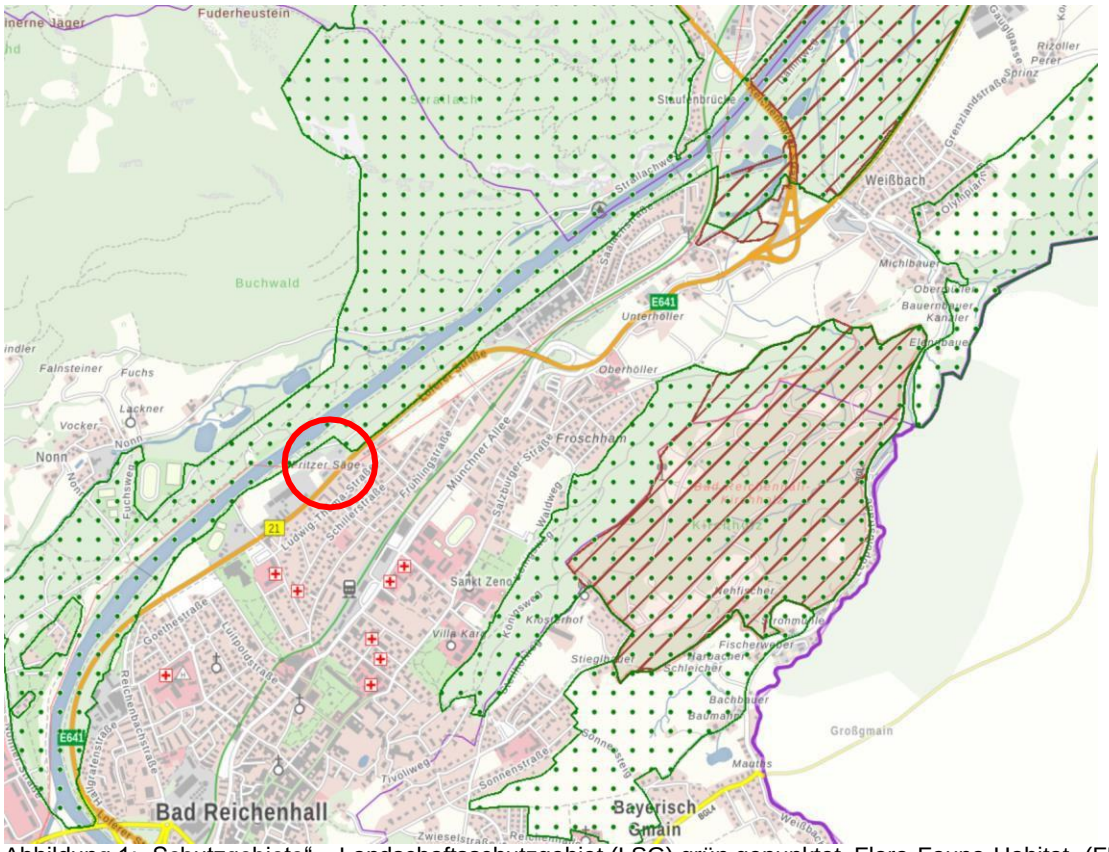


Abbildung 1: „Schutzgebiete“ – Landschaftsschutzgebiet (LSG) grün gepunktet, Flora-Fauna-Habitat- (FFH) Gebiet rot schraffiert, Planungsgebiet rot umrandet - ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 22.02.2022

Artenschutzrechtliche Belange wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geprüft. Es sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Planungsgebiet vorhanden.

Sonstige Vorgaben
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt nicht in die Baumschutzverordnung Bad Reichenhall.
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Stadt Bad Reichenhall in der jeweils gültigen Fassung
- die Werbeanlagensatzung vom 22.09.1999
- die Örtliche Bauvorschrift vom 15.09.1992

1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

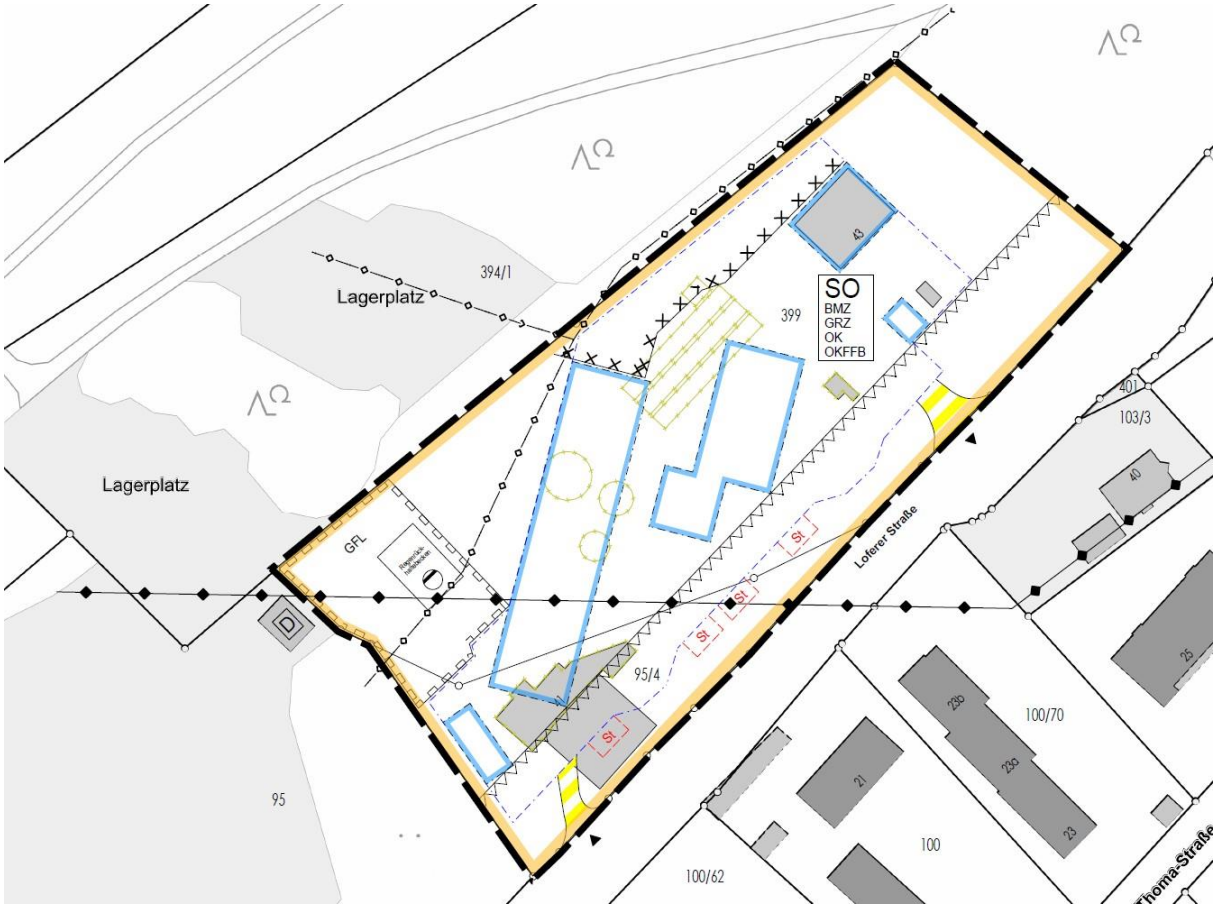


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan, ohne Maßstab, Stand 31.05.2022

Die Umweltbelange wurden für den dargestellten Geltungsbereich bzw. soweit erforderlich für die unmittelbare Umgebung erörtert.
Die Festlegung von Erforderlichkeit, Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt in Verantwortung der Stadt Bad Reichenhall (§ 2 Abs. 4 BauGB).
Neben der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan wurden demnach im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachplanungen bzw. Gutachten eingeholt und berücksichtigt.

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Christof Manhart, 23.05.2022
- Bodengutachten
- Kampfmittelerkundung
- Schallschutzgutachten
- Hochwasser
- Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers bei einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis und Hydrotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.
Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

2. Beschreibung/Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Bestand:
Auf dem Gelände bestehen bereits mehrere kleinere Gebäude der Stadtwerke Bad Reichenhall, Gastanks sowie gekieste und versiegelte Zufahrten und Lagerflächen sowie eine aufgelassene Tankstelle. Die um die Gebäude liegenden Grünflächen werden intensiv gepflegt (Rasen).
An der Straße bestehen ca. 16 größere Fichten. Im nordöstlichen Teil des Planungsbereiches besteht zudem eine Baumgruppe (Linde, Ahorn, Hainbuche) und einige einzelne Bäume (siehe Bestandsplan).
Der nördlich und östlich angrenzende Waldbestand ist laut Waldfunktionskarte Schutzwald für LB Lebensraum, L, R, H, F. Im Norden besteht zusätzlich die Funktion Erholungswald.
(Quelle: Finweb, Abfrage Dezember 2021)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt nicht unter die Regelungen der städtischen Baumschutzverordnung Bad Reichenhall.



Abbildung 3: Bestand, 21.06.2022, ohne Maßstab

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen.
Während der Bauzeit ist auf den Erhalt und Schutz vor Beeinträchtigung der zu erhaltenden Bäume im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich sowie des bestehenden östlichen Waldrandes zu achten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Die Gehölze (hauptsächlich Fichten) an der Loferer Straße müssen teilweise entfernt werden. Einzelgehölze im nordwestlichen Teil können erhalten werden.
Weiterhin wird die bisher intensiv genutzte, unversiegelte Fläche neu überbaut und versiegelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Trotz artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen kann es durch den Betrieb der Anlagen zur Störung von Tieren kommen.

Artenschutzrechtliche Belange:

Zur Untersuchung, ob artenschutzrechtliche Belange vom Bauvorhaben betroffen sind, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Dr. Christof Manhart durchgeführt. Es sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Planungsgebiet vorhanden. Die genauen Ergebnisse sind dem Gutachten im Anhang zu entnehmen.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind auf Grund des vorgehend beschriebenen geringwertigen Bestandes und der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Fläche

Bestand:
Größe Geltungsbereich 11.913 m². Davon sind bereits 4.255 m² überbaut oder versiegelt. Innerhalb der geplanten Baulandfläche von 9.429 m² sind 4.037 m² bereits überbaut, versiegelt bzw. wasserdurchlässig befestigt. 5.392 m² der geplanten Baulandfläche sind bisher Grünflächen.

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Während der Bauzeit kommt es zu temporärer Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtung.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
geplanten Baulandfläche von 9.429 m²
mögliche Inanspruchnahme durch Flächenversiegelung: 6.128 m²
Der Umfang des Eingriffes durch zusätzliche Flächenversiegelung insgesamt beträgt etwa 2.091 m².

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Ergebnis:
Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der schon bestehenden Nutzung des Bereiches insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Bestand:
Da das Gelände bereits als Standort für das Gaswerk genutzt wird, ist ein Teil des Planungsgebietes schon überbaut, versiegelt oder wasserdurchlässig befestigt.
Laut Baugrundgutachten liegt der Planungsbereich im Bad Reichenhaller Talkessel auf einer quartären, postglazialen Schotterfläche der Saalach. Die sandigen, teilweise schluffigen Kiesablagerungen wurden nach der letzten Eiszeit von der Saalach abgelagert.
Das anstehende, nicht mehr vom Gletscher ausgeräumte Gestein (ausgelaugtes Haselgebirge mit Reichenhaller Kalk und Reichenhaller Dolomit) beginnt im Bereich des Baugeländes in einer Tiefe von mehr als 90 m.
Die für die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse maßgebliche Schicht – sandiger Kies mit hoher Wasserdurchlässigkeit - ist im gesamten Gebiet um das Baugelände aufgrund derselben geologischen Entstehung ähnlich ausgebildet.

Es sind hier im Detail sehr inhomogene Bodenverhältnisse vorhanden. Der sandige Kies wurde von der Saalach in einer Auenlandschaft abgelagert und enthält immer wieder Auelehm, einzelne, gut sortierte Sand- und Kieslagen sowie untergeordnet Torf- und Holzanteile.
Teilweise wurde das alte Flussbett der Saalach im Zuge der Saalachverlegung an den nordwestlichen Talrand mit Bodenaushub oder anderem Material aufgefüllt.
Die im Bad Reichenhaller Talkassel und im Kirchhholz immer wieder auftretenden Bodensenkungen aufgrund von Dolinenbildung beschränken sich auf den östlichen Talrand im Bereich Alte Saline – Hotel Axelmannstein und Kurpark. Im Bereich der B 20 sind Erdfälle oder Bodensenkungen nicht zu erwarten, weil das über dem auslaugungsfähigen Haselgebirge vorhanden Quartär mehr als 90 m mächtig ist.

Bodenaufschlüsse auf dem Baugelände zeigen folgende Schichtung: Oberflächlich steht Mutterboden oder stellenweise Auffüllung an. Dann folgt bis ca. 70 m sandiger Kies. Es sind einzelne Auelehm- bzw. Schlufflagen vorhanden. Sie erreichen in den Bohrungen Mächtigkeiten von ca. 1,0 m.
(Quelle: Baugrundbeurteilung vom 26.03.2022 von Dr. Stefan Kellerbauer, Geologie und Geotechnik, Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg)

Die Recherche nach Altlasten blieb ohne Ergebnisse bei der ABuDIS (Altlasten,- Bodenschutz und Deponieinformationssystem) Abfrage Dezember 2021. Der Boden im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde bereits auf Schadstoffe untersucht. Es wird hier auf dieses Gutachten verwiesen (Sanierungsbegleitung ehem. Hem Tankstelle FDGeo 332-19L vom 12.2.2020, Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Bayerwaldstr. 49, 81737 München).
Darin wird zusammengefasst erläutert, dass eine Gefährdung von Schutzgütern im Bereich der rückgebauten Tankstelle nicht gegeben ist. Bodendenkmäler sind laut Abfrage BayernAtlas (Stand: Dezember 2021) nicht bekannt (Quelle: Bayernatlas).

Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

Laut Bodenübersichtskarte von Bayern 1:25.000 finden sich im Planungsbereich, welcher im Auenbereich der Saalach liegt, fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment) (84d). (Quelle: BayernAtlas, Abfrage Dezember 2021)

Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmittelfunden aufgrund der Bombardierung Bad Reichenhalls im Krieg muss gerechnet werden. Über diesbezügliche Funde ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Kampfmittelsondierung zu empfehlen.

<u>Auswirkungen:</u>
Baubedingte Auswirkungen:
Der Mutterboden im Baufeld wird vollständig abgetragen und kann z.T. für Vegetationsflächen gelagert und wiederverwendet werden. Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.
Durch den inhomogenen Aufbau der postglazialen Schotterablagerungen können im grundsätzlich tragfähigen Untergrund auch gering tragfähige Bereiche auftreten. Zur Gründung von Bauwerken kann ein tiefgründiger Austausch des Bodens notwendig sein.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Bei dauerhaft überbauten Flächen geht der Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen und als Standort für Vegetation verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Im Rahmen der zukünftigen Nutzung ist nicht mit der Handhabung bodengefährdender Stoffe zu rechnen. Potenziell gefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen.

<u>Ergebnis:</u>
Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand:
Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Saalach fließt westlich in etwa 120 m Entfernung. Aufgrund der Lage im Auenbereich ist von hoch anstehendem Grundwasser auszugehen.
Dem Baugrundgutachten ist zum Grundwasser folgendes zu entnehmen: Der Grundwasserspiegel wurde bei ca. 4,0 m unter Gelände erbohrt.
Das quartäre, frei fließende Grundwasser in den Saalachschottern wird nach unten zu von den Seetonablagerungen begrenzt. Die Speisung des Grundwasservorkommens erfolgt zum einen aus dem Flussbett der Saalach und dem kommunizierenden Schotterkörper im Saalachtal, zum anderen aus den zufließenden Seitenbächen. Das Grundwasser bewegt sich normalerweise parallel zur generellen Fließrichtung der Saalach. Dies entspricht auch der Talrichtung. Das Saalach-Flussbett ist während der Besiedlung in mehreren Phasen von der Ostseite auf die Westseite des Reichenhaller Beckens verlegt worden. Daher ist das Saalach-Flussbett im für das Baugelände entscheidenden Bereich komplett künstlich angelegt worden.
Die Interpolation der Grundwasserstände in der unmittelbaren Umgebung auf das Baugelände ergibt einen jährlichen höchsten Grundwasserstand von ca. 459,0 m ü. NN für ein zu erwartendes jährliches Hochwasser. Für das Baugelände wird ein maximaler Grundwasserstand für ein 30-jähriges Hochwasser mit ca. 460,3 m ü. NN angegeben.
Die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes ist als stark durchlässig angegeben.
(Quelle: Baugrundbeurteilung vom 26.03.2022 von Dr. Stefan Kellerbauer, Geologie und Geotechnik, Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg)
Der Bebauungsplan befindet sich zudem im Heilquellenschutzgebiet Solebohrung Bad Reichenhall, Gruttensteinquelle (Rei 9) und Weitwiesenquelle (Rei 8). (Quelle: BayernAtlas, Abfrage Dezember 2021). Laut Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers von aquasoli Ingenieurbüro
Zeigen die vorliegenden Unterlagen keine Hinweise darauf, dass Verbotstatbestände der genannten Heilquellenschutzgebietsverordnungen betroffen sind.
Ein großer Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Gefahrenbereich HQextrem. Die Überflutungstiefen sind im Planungsbereich mit 0,5 bis 2,0 m angegeben.

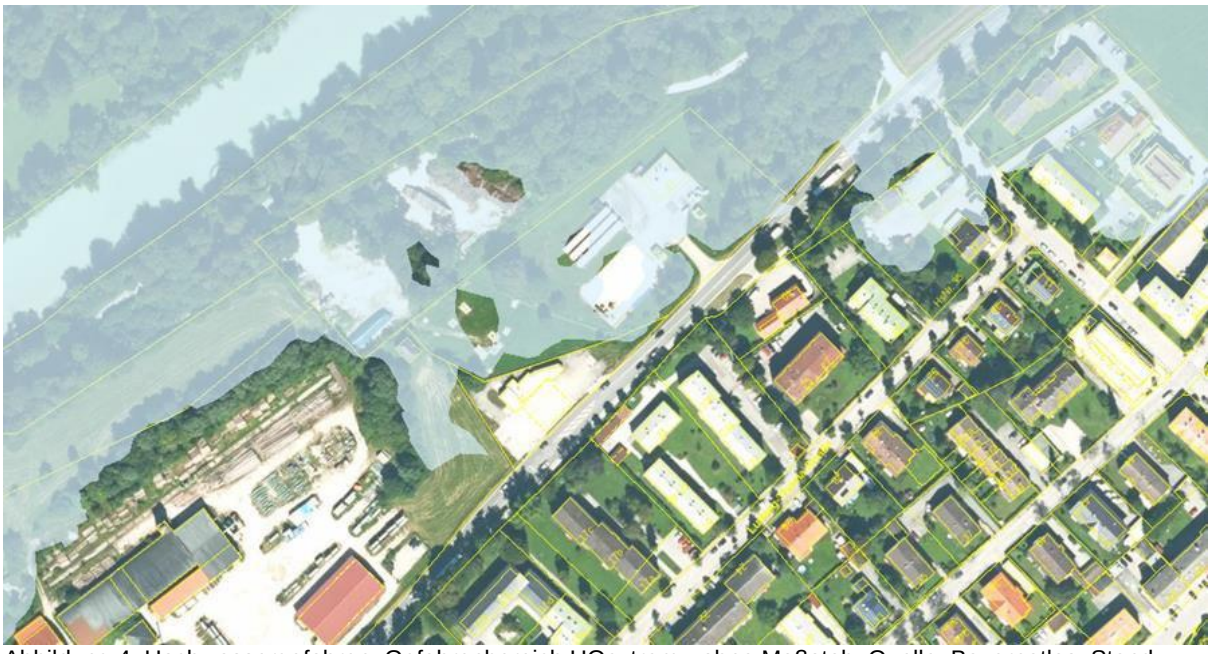


Abbildung 4: Hochwassergefahren: Gefahrenbereich HQextrem - ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 22.02.2022



Abbildung 5: Hochwassergefahren: Gefahrenbereich HQ100 - ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 22.02.2022

Der Gefahrenbereich HQ100 ist durch den Damm wirksam gesichert, so dass hiervon im Geltungsbereich keine Gefährdung zu erwarten ist:

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist für die für die Niederschlagswasserbeseitigung zusätzlich ein wasserrechtliches Verfahren notwendig. Laut Vorkonzept für die Oberflächenwasserbeseitigung von Ingenieurbüro aquasoli sind Versickerungsmulden mit insgesamt 550qm notwendig.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
In Verbindung mit dem stark durchlässigen Boden ist die zuverlässige Versickerung sämtlicher Dach- und Oberflächenwässer gewährleistet. Die geplante Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses.
Diese Auswirkungen werden durch Verwendung sickerfähiger Beläge, Minimierung von versiegelten Flächen und Rückhaltung bzw. lokale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen begrenzt.

Die neu bebauten Flächen gehen als Überflutungs- und Rückhalteflächen bei einem HQextrem verloren, da entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Im Rahmen der zukünftigen Nutzung ist nicht mit der Handhabung wassergefährdender Stoffe zu rechnen. Somit sind hier entsprechende negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand:
Bad Reichenhall ist ein Kurort, deshalb ist die Luftqualität von besonderer Bedeutung.
Die Uferbereiche der Saalach haben eine große Bedeutung für das Mikroklima und für die Produktion von Kalt- und Frischluft.

Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität sind durch den angrenzenden Straßenverkehr an der Salzburger Straße und durch Emissionen vom Gaswerk zu vermuten.

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Durch die Bautätigkeiten entstehen kurzfristig erhöhte Abgas und Staubemissionen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die Versiegelung von Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Fläche für Frischluftentstehung in kleinklimatisch mit einer leichten Veränderung zu rechnen. Die Baukörper werden eine geringfügige Behinderung der Frischluftzufuhr für die Siedlung südlich der Loferer Straße darstellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Durch den Betrieb den baulichen Anlagen ist mit einer Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet zu rechnen.
Die Umstellung der Busse auf Elektromobilität sowie der fortgeführte Betrieb mit Gasbetrieb ermölicht eine Reduzierung von Abgasemissionen.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Klima / Luft sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Bestand:
Lage im Auebereich
Schutz vor Einsehbarkeit durch vorhandene Vegetationsstrukturen nordöstlich und östlich des Planungsbereiches.

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingt ist durch Baukräne etc. mit einer temporären Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Veränderung des Ortsbildes durch verdichtete Bebauung, vor allem aus südöstlicher Richtung. Die Beeinträchtigung wird aufgrund der Vornutzung jedoch gemindert.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Beeinträchtigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und durch Fahrzeuge des ruhenden Verkehrs.
Durch die Neuordnung der Tankstelle und die Entfernung der Gastanks ergeben sich positive Effekte auf das Ortsbild.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen insgesamt mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Als Prognose der vom Planungsgebiet ausgehenden Geräuschemissionen sowie der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurde von Ingenieurbüro Steger und Partner ein Schallimmissionsschutzgutachten (6201/B1/hu, Fassung vom 30.06.2022) erstellt.

Bestand:
Durch die stark befahrene B21 besteht bereits eine Emissionsquelle für Verkehrslärm.

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Lärmemissionen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Fahrbewegungen für E-Busse werden sich auf zwei Fahrten pro Tag beschränken, da die Busse während der Einsatzzeiten nicht aufgeladen werden müssen. Neben den Bussen entsteht nur zusätzlicher Verkehr durch die Bediensteten.
Eine Belastung für das allgemeine Wohngebiet gegenüber der B21 ist nicht zu erwarten. Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte für die vom Betriebshof ausge*henden Geräuschemissionen unter*schritten. Eine Betriebszeit zur Nachtzeit ist nicht vorgesehen.
Für vom öffentlichen Verkehrsraum ausgehenden Lärmimmissionen wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete eingehalten.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen insgesamt geringer Erheblichkeit zu erwarten. Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemissionen des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum sind nicht erforderlich.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:
Auf dem westlichen Grundstück des Sägewerkes befindet sich ein Transformatorenhaus welches denkmalgeschützt ist: Trafostation, erdgeschossiger Putzbau mit Mansardschopfwalmdach, Fußwalm und Dachhäuschen, in neubarocker Formensprache, 1913 (D-1-72-114-52).
Quelle: Denkmaldaten: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas
Weitere Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Planungsbereich.
Der Blickbezug auf das Denkmal ist durch die ehemalige Tankstelle von der Bundesstraße aus bereits heute stark eingeschränkt.

Auswirkungen:
Der geplante Abriss der Tankstelle und die Neuerrichtung des Bushallen hat keine mittelbaren Auswirkungen auf das Transformatorenhaus. Die Einsehbarkeit des Denkmals wird nicht nennenswert verändert.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern
Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Tiere – Habitate – Pflanzen - Schutzzweck Natura 2000-Gebiete:
Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Durch Festsetzung von Durchgrünung und Einhaltung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen wird eine dauerhafte ökologische Funktionsfähigkeit des Planungsgebietes gesichert.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen:
Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima:
Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Grünland) geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren (Schutzgut Klima).

Wechselwirkungen Mensch und Gesundheit-Landschaftsbild-Kultur- und Sachgüter:
Durch die Neuordnung der Tankstelle und die Entfernung der Gastanks ergeben sich positive Effekte auf das Ortsbild. Die Umstellung der Busse auf Elektromobilität ermöglich eine Reduzierung von Abgasemissionen.
Mit dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Wechselwirkungen absehbar.

Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 a, c, d und § 1a BauGB)

Abfälle
Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Bauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten. Der Abbruch bestehender Gebäude erfordert eine fachgerechte Entsorgung. In der Betriebsphase wird sämtlicher anfallender Abfall entsprechend geltendem Recht entsorgt. (Restmülltonne, Gelber Sack, und Altpapiertonne erfolgt über die Müllabfuhr des Landkreises Berchtesgadener Land. Die Entsorgung aller besonderen Abfälle erfolgt über den Wertstoffhof der Stadt Reichenhall bzw. Landkreis Berchtesgadener Land). Weitere Abfall-Arten werden bei Bedarf mit Container entsorgt. Problemabfall fällt voraussichtlich nicht an.
Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist. Zufahrtsmöglichkeiten für die Müllabfuhr sind in der Planung berücksichtigt.

Abwasser
Der Erschließungsplan sieht einen sachgerechten Umgang mit Abwässern vor.
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (Art. 55 Abs. 2 WHG).
Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gelten die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Reichenhall (Stand 23.12.2020).
3.1 Niederschlagswasser
Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA -A 138 April 2005 „Planung- Bau- und Betrieb von Niederschlagswasser“ zu beachten. Soweit obige Regelungen nicht greifen muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt
ATV-DVWKW 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" Februar 2000 beachtet werden. Priorität haben bei der Sammlung an Ableitung von Niederschlagswasser oberirdische, möglichst naturnahe Entwässerungsanlagen, z.B. Muldenversickerung.
Die Verordnung über das Heilquellenschutzgebiet Bad Reichenhall ist zu beachten (Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist für die für die Niederschlagswasserbeseitigung zusätzlich ein wasserrechtliches Verfahren notwendig).
Für die Ableitung des Oberflächenwassers bei einem 5-jährigen Niederschlagsereignis wurde ein Konzept von Ingenieurbüro aquasoli erstellt. Demnach sind Versickerungsmulden mit insgesamt 550 qm notwendig. Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auch eine Nutzung zur Regelung des Wasserabflusses als Retentionsmulde zulässig. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

3.2 Schmutzwasser
Das Schmutzwasser muss über die städt. Kanalisation entsorgt werden.

Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien
Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden werden bei allen Gebäudeteilen eingehalten. Die Dachform und Dachneigung ermöglicht die Nutzung von Solarstrom

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Strukturreiche Durchgrünungsmaßnahmen tragen dazu bei, die Luft zu filtrieren und von Luftschadstoffen zu befreien und die bestmögliche Luftqualität zu erhalten. Die Umstellung der Busse auf Elektromobilität sowie der fortgeführte Betrieb mit Gasbetrieb ermöglicht eine Reduzierung von Abgasemissionen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen
Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
Momentan bestehen keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung des Plangebietes. Es werden sich keine kumulativen Auswirkungen mit angrenzenden Vorhaben ergeben.

Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima
Bei Bau und Betrieb der Gebäude entstehen Treibhausgasemissionen durch Baumaschinen und verwendete Baumaterialien. Die Flächenversiegelung für Bebauung und dazugehörige Verkehrsflächen bewirkt eine Erhöhung des Aufheizungseffektes sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Bebauung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz
Es müssten keine Bäume entfernt werden. Es blieben weiterhin intensiv genutzte Grünflächen mit geringem ökologischem Wert bestehen.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser
Die unversiegelte Grünfläche bliebe für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten. Es würden keine versiegelten Flächen entstehen, die den Oberflächenabfluss in diesem Bereich erhöhen.

Schutzgut Fläche
Es würde keine zusätzliche Fläche für Überbauung sowie Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden.

Schutzgut Boden
Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, als Vegetationsstandort sowie als Schadstofffilter blieben in bisherigem Umfang weiterhin erhalten.

Schutzgut Klima /Luft
Es würden keine neuen Baukörper und versiegelte Flächen entstehen, welche zur kleinräumigen Aufheizung beitragen bzw. die Frischluftzufuhr für die südöstlich liegenden Wohnhäuser geringfügig beeinträchtigen.

Schutzgut Landschaftsbild
Ohne die vorgesehene Bebauung würde sich keine Veränderung des Ortsbildes durch verdichtete Bebauung ergeben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Auf dieses Schutzgut hätte die Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)
Es würden sich keine neuen Arbeitsplätze an diesem Standort entwickeln. Es könnte keine Umstellung der Busse auf umweltfreundliche Antriebsmittel an diesem Standort erfolgen.

Auf dieses Schutzgut ergäben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz
Allgemein:

- Erhalt des Baumbestandes durch Festsetzungen
- Ausweisung von Flächen zum Ausgleich
- Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Beschränkung der zusätzlich zu versiegelnden Erschließungsflächen auf ein Minimum

Artenschutz:

- V-01 Gehölzentnahme: Grundsätzlich hat die Entnahme der Bäume innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitraums nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen dem 1. Oktober und 1. März und zu erfolgen. Auf Basis der Strukturkartierung vom 13.01.2022 wurde der Gehölzbestand im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Zeitraums entnommen.

- V-02 Beleuchtungsanlagen: Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu berücksichtigen:
  • Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
  • Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
  • Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
  • Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.
- In Bezug auf lichtmeidende Fledermausarten wie beispielsweise der Brandtfledermaus oder Kleinen Bartfledermaus und weitere Arten der Gattung Myotis, sind zur Sicherung der Flugrouten entlang des Waldrands Beleuchtungsanlagen auf das notwendigste zu reduzieren.
- Auf eine nächtliche dauerhafte Beleuchtung des Betriebsgeländes wird nur in Notfällen zurückgegriffen.
- Eine notwendige nächtliche Beleuchtung erfolgt über fest installierte Bewegungsmelder.
- Zu verwenden sind LED-Leuchten mit maximal 3.000K (warmweißes Licht), bei denen i.d.R. kein UV-Licht emittiert wird. Das Leuchtelement ist dabei nach unten gerichtet.

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser
- Zwingende Verwendung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze.
- Möglichst effiziente Erschließung zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme
- Vorgaben zur dezentralen Versickerung bzw. Ableitung in eine zentrale Retentionsfläche
- Hochwasserschutz durch Festsetzung von Fußbodenhöhen
- Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen

Schutzgut Landschaftsbild
- Festsetzung einer qualitativen Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft, Klima
Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen auf Basis der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bestandsaufnahme
Auf dem Gelände bestehen bereits mehrere kleinere Gebäude des Gaswerkes Reichenhall, Gastanks sowie versiegelte Zufahrten und Lagerflächen. Die um die Gebäude liegenden Grünflächen werden intensiv gepflegt (Rasen).
An der Straße bestehen ca. 16 größere Fichten. Im nordöstlichen Teil des Planungsbereiches besteht zudem eine Baumgruppe (Linde, Ahorn, Hainbuche) und einige einzelne Bäume.
Bisher schon überbaute und versiegelte Flächen wurden nicht bilanziert. Bei der Eingriffsermittlung wurde berücksichtigt, dass das Gebiet teilweise schon bebaut ist und ein Teil des Baumbestandes erhalten wird.

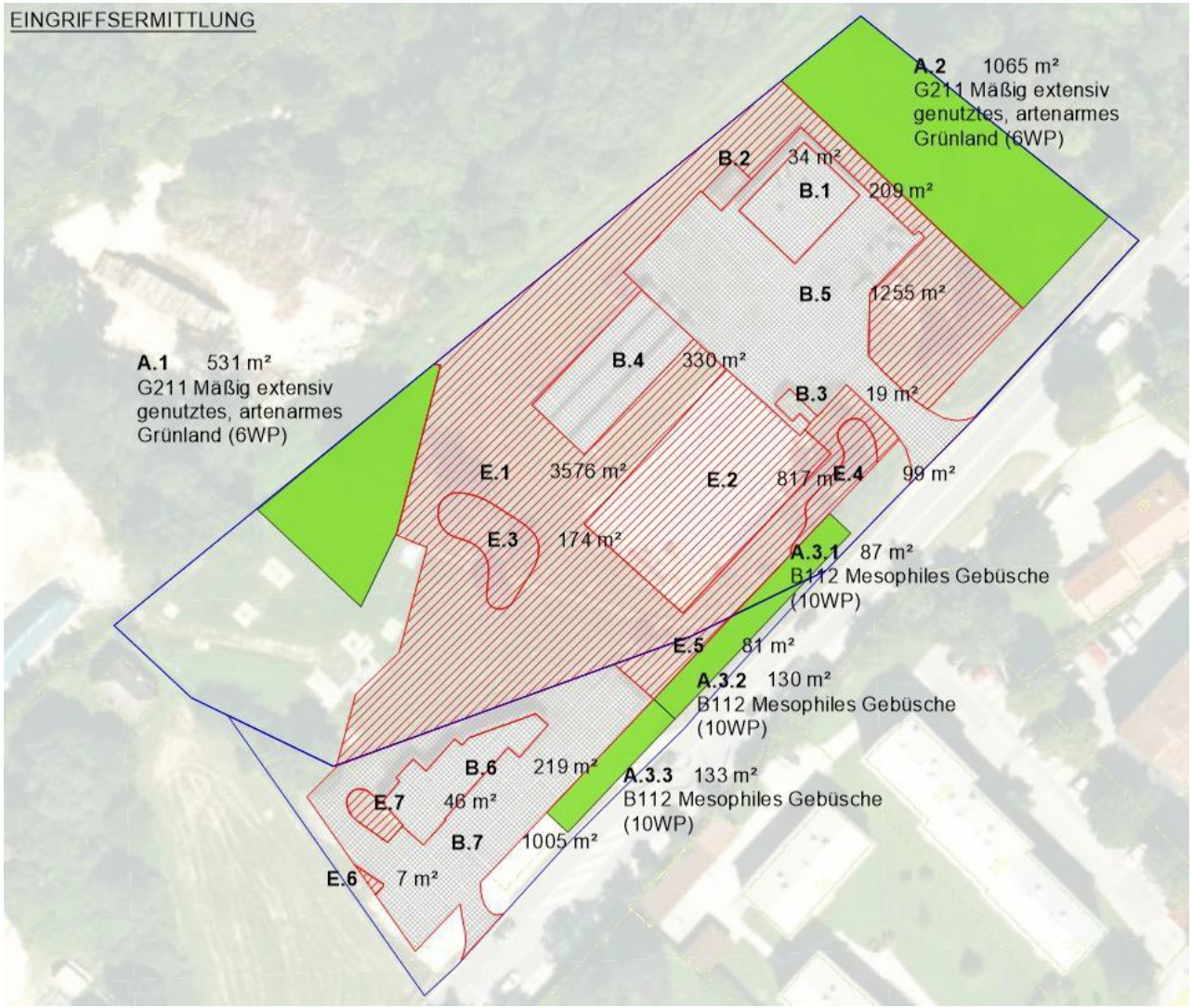


Abbildung 6: Eingriffsermittlung - ohne Maßstab, Stand 02.08.2022

Ermittlung des Kompensationsbedarfs Leitfaden 2022 Ausgleichsflächen innerhalb Baugebiet							
Flurnummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP (Ausgangszustand)	Eingriffsschwere (GRZ)	Fläche	Kompensationsumfang (Wertpunkte)	abzügl. Planungsfaktor 20%
399	B.1	P44 Gebäude (0WP)	0	0,65	209	0	0
399	B.2	P44 Nebengebäude (0WP)	0	0,65	34	0	0
399	B.3	P44 Nebengebäude (0WP)	0	0,65	19	0	0
399	B.4	P44 Nebengebäude (0WP)	0	0,65	330	0	0
399	B.5	P411 Verkehrsflächen versiegelt (0WP)	0	0,65	1.255	0	0
95/4	B.6	P44 Gebäude (0WP)	0	0,65	219	0	0
95/4	B.7	P411 Verkehrsflächen versiegelt (0WP)	0	0,65	1.005	0	0
399	E.1	G4 Tritt- und Parkrasen, Grünflächen (3WP)	3	0,65	3.576	6.973	5.579
399	E.2	P412 Lagerfläche, teilversiegelt, Kies (1WP)	1	0,65	817	531	425
399	E.3	P11 Grünanlagen m. Baumbestand jg.-mittl. Auspräg. (5WP)	5	0,65	174	566	453
399	E.4	P11 Grünanlagen m. Baumbestand jg.-mittl. Auspräg. (5WP)	5	0,65	99	322	258
399	E.5	G4 Tritt- und Parkrasen, Grünflächen (3WP)	3	0,65	81	159	127
399	E.6	G4 Tritt- und Parkrasen, Grünflächen (3WP)	3	0,65	7	13	11
95/4	E.7	G4 Tritt- und Parkrasen, Grüninsel (3WP)	3	0,65	46	89	71
Summe BNT (WP) x Fläche (qm) x Eingriffsschwere (GRZ) = Ausgleichsbedarf (WP) abzügl. Planungsfaktor					7.871	8.654	6.923

Ermittlung des Kompensationsumfangs							
Flurnummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP (Aufwertung)	Biotop- und Nutzungstyp (Prognosezustand)	Fläche		Kompensationsumfang (Leitfaden 2022)
399	A.1	G4 Tritt- und Parkrasen, Grünflächen (3WP)	3	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6WP)	531		1.593
399	A.2	G4 Tritt- und Parkrasen, Grünflächen (3WP)	3	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6WP)	1.065		3.195
399	A.3.1	P11 Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung (5WP)	5	B112 Mesophiles Gebüsche (10WP)	87		436
95/4	A.3.2	P11 Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung (5WP)	5	B112 Mesophiles Gebüsche (10WP)	130		648
95/4	A.3.3	P411 Verkehrsflächen versiegelt (0WP)	10	B112 Mesophiles Gebüsche (10WP)	133		1.333
		G11 Intensivgrünland	0		0		0
Summe							7.204

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 6.923 WP wird innerhalb des Bebauungsplanes auf den Ausgleichsflächen A.1, A.2 und A.3 erbracht.

A.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 399 (Teilfläche), innerhalb des Geltungsbereiches
Flächengröße: 531qm, Kompensationsumfang: 1.593 WP
und
A.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 399 (Teilfläche), innerhalb des Geltungsbereiches
Flächengröße: 1.065qm, Kompensationsumfang: 3.195 WP
Ausgangszustand:
Grünflächen mit G4 Tritt-und Parkrasen (3WP)
Entwicklungsziel:
G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland mit Erhalt von Baumbestand und Baumpflanzungen.
Maßnahmen:
Zur Ausmagerung der Flächen dreischürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes, Mahdzeitpunkt ab 01.Juni., Dauer 2 Jahre.
Pflege:
Zweischürige Mahd ab 01. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes, Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz.

und
A.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 399 (Teilfläche) und Fl. Nr. 94/5 (Teilfläche), innerhalb des Geltungsbereiches
Flächengröße: 350qm, Kompensationsumfang: 2.417 WP
Ausgangszustand:
Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung (5WP),
sowie P11 versiegelte Verkehrsflächen (0WP)
Entwicklungsziel:
B112 Mesophile Gebüsche
Maßnahmen:
Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm mit einem Pflanzabstand von 2,0 x 2,0 m zu pflanzen. Die maximal zulässige Endwuchshöhe der Pflanzung wird mit 3,50 m ausgehend vom bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Dies ist durch entsprechende Pflanzenauswahl und regelmäßigen Rückschnitt zu gewährleisten. Innerhalb der Flächen ist auch eine Nutzung zur Regelung des Wasserabflusses als Retentionsmulde zulässig.

Gemäß § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes ist bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.
Um zu vermeiden, dass für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen aus der Nutzung genommen werden, wurden extensive Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen festgesetzt, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes dienen.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange
Zur Untersuchung, ob artenschutzrechtliche Belange vom Bauvorhaben betroffen sind, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Dr. Christof Manhart durchgeführt. Die genauen Ergebnisse sind dem Gutachten im Anhang zu entnehmen.
Das Ergebnis der Prüfung ist wie folgt zusammengefasst:
Für die Gruppe der Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essentielle Nahrungshabitate zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führen.
Im Eingriffsbereich befinden sich auf Basis der Strukturkartierung keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben.
Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG insofern nicht gegeben, da der angrenzende Gehölzbestand im räumlichen Zusammenhang weiterhin gleichwertige oder besser geeignete Lebensräume bietet. In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste wie Mäusebussard oder Turmfalke stellt der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Störung der lokalen Populationen dieser Arten verbunden ist.

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich aufgrund der durchgeführten Begehung bzw. der Einschätzung als ungeeigneter Lebensraum ausgeschlossen werden.
Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist daher nicht gegeben.
Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.
Insgesamt ist damit keine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG gegeben.
Vermeidungsmaßnahmen zu Gehölzentnahme und Beleuchtungsanlagen sind unter Punkt 4.1 aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) übernommen worden (Quelle: saP von Dr. C. Manhart, vom 23.05.2022).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind vornehmlich Flächen einer eingehenden Untersuchung hinsichtlich ihrer Geeignetheit untersucht worden, die sich vornehmlich im Eigentum der Stadtwerke Bad Reichenhall KU oder kommunale Flächen sind. Dabei sind alternative Standorte aufgrund unzureichender Flächenpotenziale oder der durch die Planung unverhältnismäßig zunehmenden Belastung für das städtische Umfeld für nicht in Frage kommend ausgeschlossen worden.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung und Begleitung der Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen
- Überwachung der Pflanzgebote: im Rahmen der einzelnen Bauanträge, sowie nach Fertigstellung, 4 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5-10 Jahre.
- Prüfung der Retentions- und Versickerungsanlagen auf Funktionsfähigkeit: nach Fertigstellung, danach jährlich, bzw. nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen.
- Überwachung der eingesetzten Beleuchtungsmittel und Leuchtkörper (Artenschutz): nach Fertigstellung, danach alle 5 Jahre
- Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde generell die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Darüber hinaus erfolgt die Prüfung nach oben genannten Zeitintervallen.

6.2 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Berchtesgadener Land, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).
Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.
und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abgestimmt.
Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen (Artenschutzrechtliche Vorabschätzung Stellungnahme und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von C. Manhart) wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.
Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf der Baugrunderkundung vom 26.03.2022 von Dr. Stefan Kellerbauer, Geologie und Geotechnik. Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt.
Es wurde ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers bei einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis erstellt, Stand: 11.07.2022 erstellt von aquasoli Ingenieurbüro.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

6.3 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.
Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Baugrundbeurteilung vom 26.03.2022 von Dr. Stefan Kellerbauer, Geologie und Geotechnik, Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, Birkenweg 5, 83410 Laufen, 23.05.2022.
- Lärmschutz Steger und Partner
- Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers bei einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis, Stand: 11.07.2022, aquasoli Ingenieurbüro, Inh. Bernhard Unterreitmeier, Haunertinger Str. 1a,83313 Siegsdorf

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Reichenhall stellt einen Bebauungsplan für ein ca. 1,12 ha großes Sondergebiet (davon 0,22 ha interne Ausgleichsflächen) für Versorgungszwecke der Stadtwerke Bad Reichenhall auf.
Die Planung sieht auf der ausgewiesenen Baulandfläche von 9.429 m² eine maximale Gesamtversiegelung von ca. 6.128 m² vor. Innerhalb der geplanten Baulandfläche sind 4.037 m² bereits überbaut, versiegelt bzw. wasserdurchlässig befestigt.
Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind aufgrund der geringen Wertigkeit der Habitatstrukturen unter Beachtung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.
Für das Schutzgut Fläche und das Schutzgut Boden sind trotz flächensparender Erschließung aufgrund der Flächeninanspruchnahme insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.
Trotz getroffener Maßnahmen bzgl. des Hochwasserschutzes sowie der Sicherstellung einer zentralen ortsnahen Versickerung sind für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.
Trotz umfassender Baumpflanzungen und Herstellung von Grünflächen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auf Grund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme insgesamt mit mittlerer Erheblichkeit einzustufen.
Für das Schutzgut Landschaftsbild sind aufgrund der Inanspruchnahme bisher freier Ortsrandbereiche und somit nachhaltiger Veränderung des Landschaftsbildes Auswirkungen insgesamt mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Diese werden durch umfassende Eingrünungen und Festsetzung von Ausgleichsflächen gemindert.
Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.
Es wurden weitreichende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes im Bebauungsplan getroffen. Dazu zählen u.a. Festsetzungen zu Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, zur Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet wurde im Rahmen eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Dabei konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Tierarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Um der Störung von Tieren vorzubeugen sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen und einzuhalten. Diese Maßnahmen sind in den Hinweisen zum Artenschutz im Bebauungsplan enthalten.
Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anwendung. Der erforderliche Kompensationsbedarf von 6.923 WP wird innerhalb des Bebauungsplanes auf den festgesetzten Ausgleichsflächen A.1 und A.2 erbracht.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen, Biol. Vielfalt, Artenschutz	mittel	mittel	mittel	mittel
Fläche	mittel	mittel	/	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser und Oberflächenwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima / Luft	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch (Gesundheit, Lärm / Erholungseignung)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

6.5 Quellenverzeichnis

- Baugrundbeurteilung vom 26.03.2022 von Dr. Stefan Kellerbauer, Geologie und Geotechnik, Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg)
-
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, Birkenweg 5, 83410 Laufen, 23.05.2022.
- Ingenieurbüro Steger und Partner Schallimmissionsschutzgutachten (6201/B1/hu, Fassung vom 30.06.2022)
- Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers bei einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis, Stand: 11.07.2022, aquasoli Ingenieurbüro, Inh. Bernhard Unterreitmeier, Haunertinger Str. 1a,83313 Siegsdorf
- Hydrotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Loferer Straße 41 43“ der Stadt Bad Reichenhall Stand: 13.07.2022, aquasoli Ingenieurbüro, Inh. Bernhard Unterreitmeier, Haunertinger Str. 1a,83313 Siegsdorf

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im vorstehenden Umweltbericht dokumentiert. Neben einer detaillierten Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der Eingriffsplanung und der damit verknüpften Wirkungen, wurde hier die Eingriffs- und Ausgleichsthematik behandelt. Hier konnte auch gezeigt werden, dass bei Durchführung der Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.
Die artenschutzrechtlichen Voruntersuchungen haben ergeben, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Tierarten im Planungsgebiet nachgewiesen wurden.

2. Soziale Auswirkungen

Die Stadtwerke werden weiterhin die Aufgaben des Kernbetriebs vom Standort Hallgrafenstraße aus erledigen. Im Plangebiet werden lediglich die Busse des öffentlichen Nahverkehrs abgestellt. Soziale Auswirkungen, ob z.B. die Aufteilung des Betriebes der Stadtwerke ein größerer oder geringerer Personalbedarf entstehen wird, sind nicht abzusehen.

3. Stadtplanerische Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits heute durch die ehemalige Tankstelle, Lagerplätze, Gastanks und eine Gasverteilungsanlage gewerblich geprägt. Die heutigen baulichen Anlagen vermitteln einen sehr heterogenen, ungeordneten Eindruck. In Folge des Bebauungsplanes wird das Grundstück neu geordnet und in Verbindung mit der Grünordnung die Gesamtsituation städtebaulich aufgewertet.

4. Ökonomische Auswirkungen

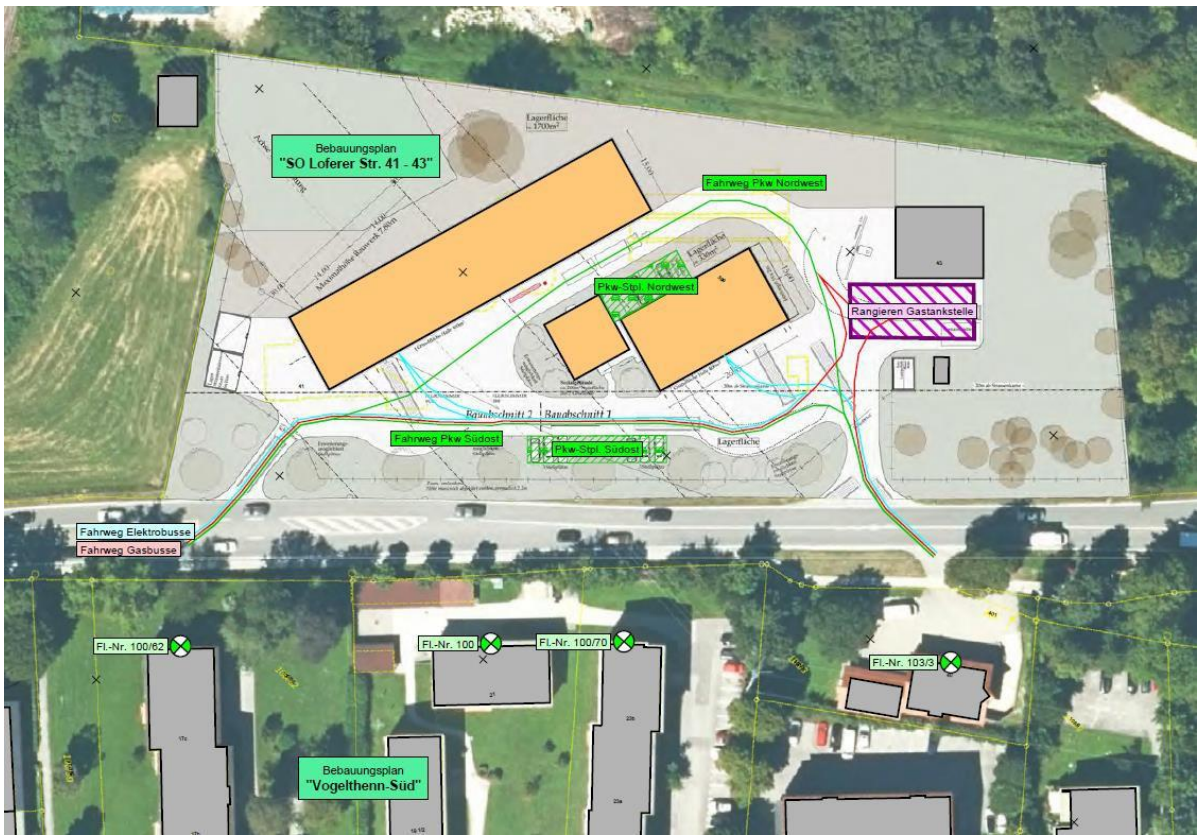
4.1 Auswirkungen auf die Grundstückswerte (Erhöhung von Grundstücksausnutzungen / Planungsschaden
Die Planung hat ausschließlich das Ziel, den Stadtwerken die Voraussetzungen dafür zu schaffen, ihre gestellten Aufgaben auch weiterhin im Sinne und zum Wohle der Bürger erfüllen zu können. Damit ist keine Flächenkonkurrenz zu anderen, ggf. gewerblichen Grundstücksnutzern zu befürchten. Die Planung, bzw. die künftige Nutzung des Planbereiches verursacht keinerlei negative Auswirkungen auf angrenzende, bestehende Nutzungen, sodass auch Planungsschäden ausgeschlossen werden können.

4.2 Fiskalische Wirkungsanalyse
Durch die teilweise Verlagerung des bestehenden Standortes der Stadtwerke Bad Reichenhall ergeben sich keine Auswirkungen auf die Einnahmesituation der Stadt Bad Reichenhall. Fiskalische Auswirkungen für die Stadt Bad Reichenhall sind damit nicht zu erwarten.
4.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur
Das Grundstück ist bereits heute voll erschlossen. Unmittelbare Auswirkungen auf die Infrastruktur werden nicht erwartet. Mit dem zuständigen Straßenbauamt wurde die Zu- und Abfahrtssituation abgestimmt.

Verkehr
Durch die Errichtung der Bushallen für die E-Busse wird sich der Verkehr nur unwesentlich ändern. Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten sind nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein weiter zu nutzen und genügen den technischen Anforderungen. Da die Busse nur einmal am Tag aufgeladen werden müssen und dies in der Nachtzeit erfolgt, werden von den Grundstücken Loferer Straße 41 und 43 jeweils nur eine Ab- und Anfahrt der E-Busse täglich erforderlich sein. Die Fahrten durch Mitarbeiter ist auf maximal 12 Zu- und Abfahrten bei der maximalen Kapazitätsgrenze der Bushallen zu erwarten. Auch diese Verkehrsbewegungen sind für die Bundesstraße 20/21 bei täglichem Verkehrsaufkommen von ca. 44.000 Pkw/Lkw unerheblich.

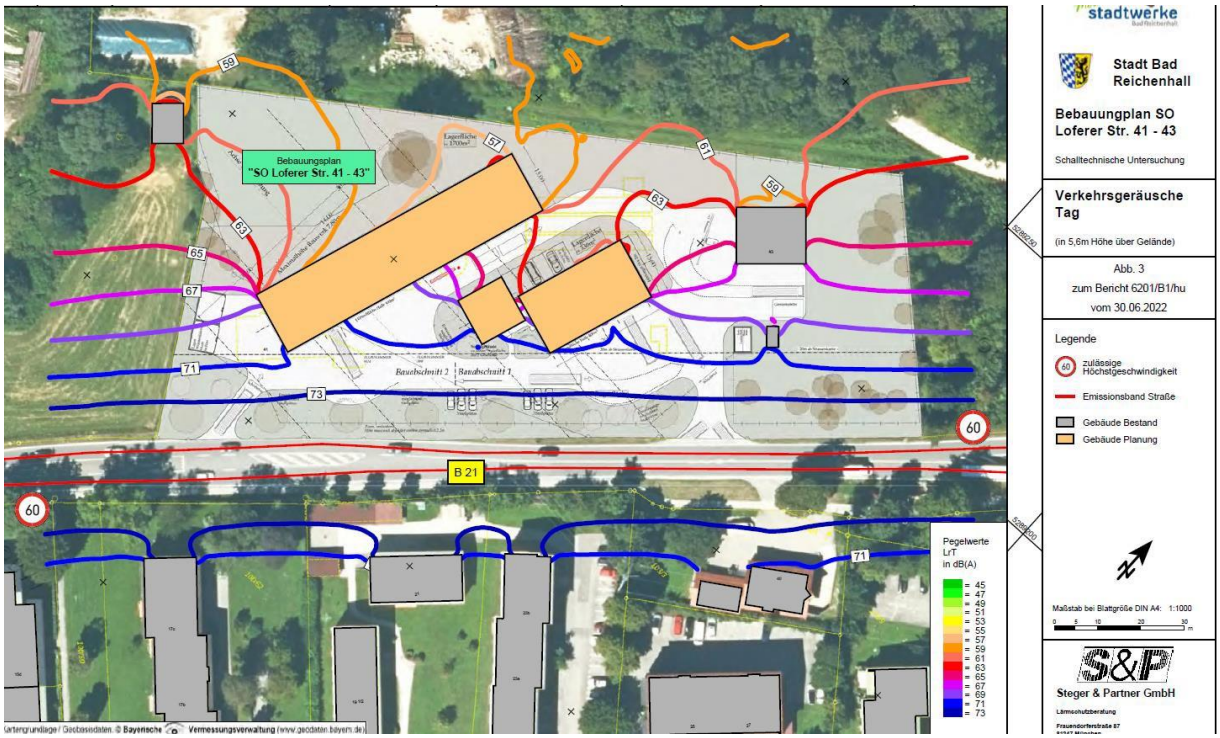
4.4 Weitere Auswirkungen
Durch den neuen Standort wird den Stadtwerken ermöglicht die Busflotte des öffentlichen Nahverkehrs zu elektrifizieren und somit einen wichtigen Beitrag zur CO^2 Einsparung und zur Unabhängigkeit von Erdgas zu leisten.

Auswirkungen auf den Menschen
Immissionsschutz
Bezüglich der Auswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes wurde eine Prognose der vom Planungsgebiet ausgehenden sowie der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche durch die Steger & Partner GmbH mit Datum vom 30.06.2022 erstellt.
Aufgrund des städtebaulichen Konzepts sind die maßgeblichen Immissionsorte wie folgt festgelegt worden:



Schalltechnisches Gutachten Steger & Partner Abb 2

Das Ergebnis der Berechnungen stellt sich wie folgt dar:



Schalltechnisches Gutachten Steger & Partner Abb. 3

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Geräusche des Betriebshofes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Betriebshof für Elektrobusse der Stadtwerke Bad Reichenhall errichtet. Hierzu liegt eine Betriebsbeschreibung der Stadtwerke vor. Auf dieser Basis wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel des Betriebes auf den nächstgelegenen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet „Vogelthenn Süd“ auf der gegenüberliegenden Seiter der Bundesstraße prognostiziert und beurteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass während der Tageszeit an allen maßgeblichen Immissionsorten der Immissionsrichtwert in Höhe von 55 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

Der Betriebshof ist somit auch ohne Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm auf Basis von Nr. 3.2.1 der TA Lärm genehmigungsfähig.

Ein Nachtbetrieb ist nach Angaben des Betreibers nicht vorgesehen.

Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum nach Nr. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich, da mit dem Einfahren in die Bundesstraße unmittelbar eine Vermischung mit dem übrigen Straßenverkehr eintritt.

Baulicher Schallschutz

Auf das Plangebiet, in dem neben Abstellmöglichkeiten für Busse auch Gebäude mit Sozialräumen vorgesehen sind, wirken erhebliche Verkehrsgeräuschimmissionen der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 21 ein.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist daher für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 auf Basis der geltenden gesetzlichen Regelungen der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes zu führen.

V. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

1.1 Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Loferer Straße 41/43“ für die Grundstücke Fl. Nr. 399 (Loferer Straße 43) und 95/4 (Loferer Straße 41), jeweils Gemarkung St. Zeno im Regelverfahren beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. 44 am 02: November 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Frühzeitige Unterrichtung *der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB*

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand in der Zeit vom 02.02.2022 bis einschließlich 16.02.2022 statt. Die Öffentlichkeit ist durch eine Pressemitteilung im Reichenhaller Tagblatt am 01.02.2022 über das Bebauungsplanverfahren informiert worden. Die Unterlagen waren während der Beteiligungsfrist im Internet unter https://www.stadt-bad-reichenhall.de/rathaus-online/bauleitplaene/aktuelle-verfahrensbeteiligungen und im Rathaus, Rathausplatz 8, 83435 Bad Reichenhall, im Stadtbauamt (1. Obergeschoss), Zimmer 101 einsehbar.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden weder Einsichtnahmen im Rathaus seitens der Öffentlichkeit getätigt noch sind schriftliche Stellungnahmen abgegeben worden.

1.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Mit Schreiben vom 11.01.2022 sind insgesamt 19 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden. Insgesamt gingen 8 Stellungnahmen ein. Es gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

1.1.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein

Schreiben vom 31. Januar 2022
„Bezug nehmend auf Ihr Anschreiben vom 11.01.2022 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traun• stein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Von der o. g. Aufstellung des Bebauungsplans „Loferer Straße 41/43" ist mittelbar Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) auf Flur-Nr. 394/1 betroffen. Die neu definierte Baugrenze ändert im Nordosten den aktuellen Abstand zur Waldfläche nicht. Hierbei bleibt es bei der aktuellen Entfernung von ca. 23 Meter. Lediglich im nordwestlichen Bereich rückt die Entfernung um 5 Meter näher an den Waldrand auf dann ca. 10 Meter Entfernung. Der nordöstlich gelegene Bestand auf Flur-Nr. 394/1 ist ein etwa 28 Meter hoher Linden-Bergahorn-Bergulmen-Spitzahorn-Eschen-Bestand (= typische Hartholzau). Der nordwestlich gelegene Bestand auf Flur-Nr. 394/1 ist ein etwa 28 Meter hoher, stabiler Buchen-Hainbuchen-Spitzahorn-Linden-Eichen-Bestand.

Ergebnis

Aktuell muss wegen bestehender Bebauung und des vorhandenen Forstwegs bereits die gesetzlich vorgeschriebene Verkehrssicherungspflicht wahrgenommen werden. Von einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht ausgegangen, da die Bäume aktuell sehr stabil sind und der Bestand auch gut gepflegt ist. Eine weitere (nachträgliche) Annäherung der geplanten Bebauung wird jedoch aus forstfachlicher Sicht abgelehnt. Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erteilt der Aufstellung des Bebauungsplans „Loferer Straße 41/43" ihr Einvernehmen, sofern keine weitere Annäherung der geplanten und implementierten Bebauung an den vorhandenen Wald stattfindet bzw. planungstechnisch verfolgt wird.

Hinweise:

- *Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weist die untere Forstbehörde am AELF· Traunstein darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind·. Die pflichtgemäße Einhaltung dieser Vorschrift liegt in der Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.*

- *Eine etwaige Entfernung des Bestandes auf Flur-Nr. 394/1 zur Vergrößerung des Waldabstandes würde den Tatbestand einer unerlaubten Rodung erfüllen. Das AELF Traun• stein weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass eine unerlaubte Rodung gem. Art. 46 Abs. 1 Nr. 2 BayWaldG mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € belegt werden kann.*

- *Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden (Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufe, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Rinde, usw.).*
- *Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes darf durch das o. g. Bauvorhaben nicht erschwert oder beeinträchtigt werden (Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, Bewirtschaftbarkeit, usw.).“*

Umgang im weiteren Verfahren:
Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.
Im Rahmen der Entwurf-Erstellung ist die Baugrenze im westlichen Bereich der Baufläche weiter vom Waldrand abgerückt worden. Damit wird bauplanungsrechtlich der Forderung Rechnung getragen, dass eine weitere (nachträgliche) Annäherung der geplanten Bebauung an den Waldbestand nicht vorbereitet wird.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind dem Grundstückseigentümer übermittelt worden.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

1.1.2 Deutsch Bahn AG – DB Energie GmbH

Schreiben vom 25. Januar 2022

„nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. Konzept für die Aufstellung eines Bebauungsplans teilen wir fristgemäß folgendes mit:

1. *Wir haben den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.*

2. *Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.*

3. *Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs- Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs• und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen uns deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.*
   Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.
   Da konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Situierung mit Bezugshöhen über NN sowie insbesondere über die genaue Dachausführung bei Gebäuden einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) fehlen, ist nur eine pauschale Aussage über Bauhöhenbeschränkungen möglich.
   Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.} können innerhalb des zwischen den beiden o.g. Masten gültigen Gefährdungsbereichs von 2x 14,0m (bezogen auf die Leitungsachse} mit einer maximalen Höhe von 471,0 m ü.NN errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Bauwerke mit Ladestation• Einrichtungen für Elektrofahrzeuge (s.u. Punkt 4.)
   Diese ü.NN-Höhe wurde ermittelt unter Zugrundelegung des zukünftig größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

   Für Bauwerke innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

4. *Bauwerke mit Ladestation-Einrichtungen für Elektrofahrzeuge können innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs nicht errichtet werden.*
   Innerhalb des o.g. Schutzstreifens (jedoch außerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs) können Bauwerke mit Ladestation-Einrichtungen für Elektrofahrzeuge nur dann errichtet werden, wenn die Zustimmung der zuständigen Brandschutzbehörde dafür derart vorliegt, dass - ggf. unter noch von der Brandschutzbehörde festzulegenden Auflagen/Bedingungen z.B. auf Grundlage eines Gutachtens - im Brandfall (ausgelöst z.B. durch den Ladevorgang} nicht nur eine uneingeschränkte Brandbekämpfung möglich ist, sondern insbesondere auch eine mögliche Gefährdung der 110-kV-Bahnstromleitung durch den Brand bzw. die Brandbekämpfung ausgeschlossen werden kann.

   Innerhalb des o.g. Schutzstreifens dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.“

Umgang im weiteren Verfahren:
Die Anregungen sind in die weitere Planung aufgenommen worden.

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde die Planung bzgl. der Höhe baulicher Anlagen konkretisiert sowie die nachrichtliche Übernahme der 110-kv-Bahnstromleitung übernommen (siehe Städtebauliches Konzept zur Stellungnahme Bayerisches Landesdenkmalamt).
Die Hinweise zum Brandschutz und zu den sonstigen Besonderheiten werden zur Kenntnis genommen und sind dem Grundstückseigentümer übermittelt worden.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

1.1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Schreiben vom 13. Januar 2022
wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
Im unmittelbaren Nähebereich zum ausgewiesenen Areal befindet sich ein denkmalgeschütztes Trafogebäude (Loferer Str. 35).
Es wird darum gebeten den Hinweis aufzunehmen, dass die Planungen auf die Wahrung der Erlebbarkeit des Baudenkmals auszurichten und Größe und Lage der Baufenster sowie die Höhenausbildungen der Baukörper im Vorfeld mit dem BLfD abzustimmen sind.
Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

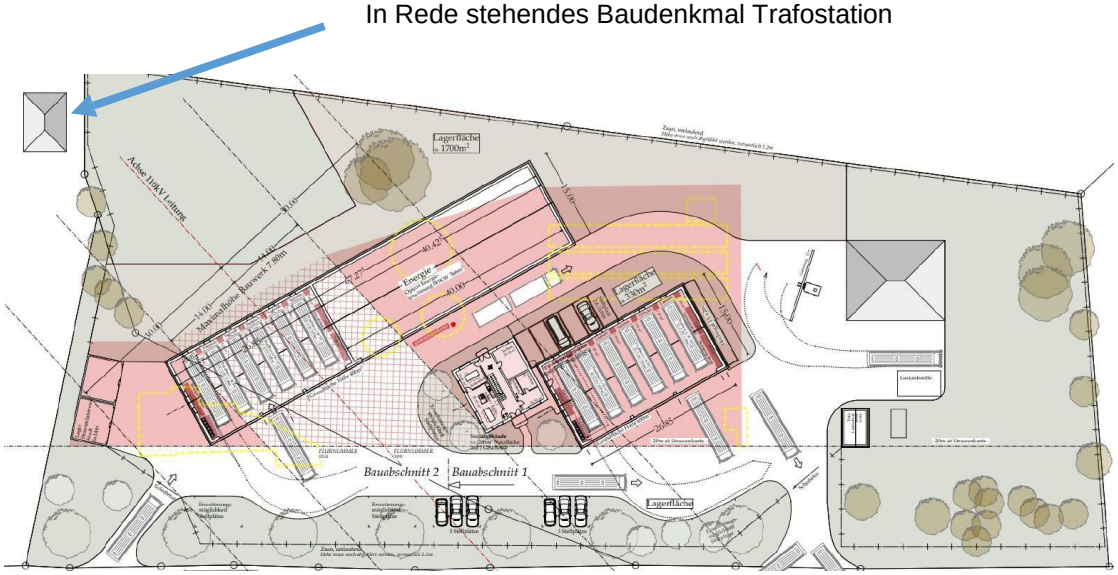
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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

Umgang im weiteren Verfahren:
Die Hinweise zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen werden zur Kenntnis genommen.
Zur Anregung der Abstimmung bzgl. der Lage, Größe und Höhe baulicher Anlagen wurde der Landesdenkmalbehörde das nunmehr vorliegende städtebauliche Konzept mit der Bitte um Stellungnahme außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB zugesandt. Das städtebauliche

Konzept ist im Entwurf des Bebauungsplans als „Bebauungsvorschlag“ aufgenommen worden und wird nicht Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen. Durch die großzügige Fassung der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Spielräume bzgl. der konkreten Lage für den Bauabschnitt 2 gegeben.

In Rede stehendes Baudenkmal Trafostation



Magg Architekten: Präferierte Variante Bushallen, Stand 04.05.2022

Weitere Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

1.1.4 Landratsamt Berchtesgadener Land – Umwelt und Wasserrecht

Schreiben vom 26. Januar 2022 und 27. Januar 2022

Umwelt

„die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes nimmt zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Loferer Straße 41-43" aufgrund der vorgelegten Unterlagen (Bestandsaufnahme samt Bebauungsplanentwurf mit Stand: April 2021) wie folgt Stellung:

Die Flurstücke 95/4 und 399 (Gern. St. Zeno) sollen neu überplant und der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Stadtwerke Bad Reichenhall haben dort die Absicht, eine grundstücksübergreifende Bebauung der Grundstücke Loferer Straße 41 (ehemalige HEM-Tankstelle) und Loferer Straße 43 (bestehende Gasübergabestation der Stadtwerke) für die Errichtung einer Busladestation für Elektrobusse zu errichten. Hier können Busse geladen und dann wohl auch abgestellt (vermutlich nur E-Busse) werden. Geplant sind derzeit Ladestationen für bis zu 6 Busse. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO - Betriebshof angedacht.

Insbesondere ist festzustellen, dass direkt östlich die vielbefahrene Loferer Straße (820/21) verläuft und daher mit entsprechenden Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen ist. Weiter befinden sich Gewerbebetriebe im Umfeld des Planungsareals (bspw. Sägewerk). Die nächstgelegenen Immissionsorte bzgl. der Emissionen vom Plangebiet befinden sich gegenüber der Loferer Straße. Ob hier mit entsprechenden Immissionen vom Plangebiet bzw. dem geplanten Betrieb (Gewerbelärm v.a. von den technischen Einrichtungen und dem Park- und Fahrverkehr) zu rechnen ist, hängt dann im Wesentlichen auch von der Strukturierung des Betriebsgeländes und dem Betriebsumfang ab. Weiter könnte

*sich aufgrund der geplanten Nutzung als Busladestation eine Relevanz hinsichtlich elektromagnetischer Felder (EMF - vgl. 26. BImSchV) ergeben. Insgesamt ist damit festzustellen, dass die genannten Belange (Verkehrslärm- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet sowie Gewerbelärmemissionen und ggf. weitere Emissionen, u.a. EMF, vom Plangebiet) im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Bauleitplanung v.a. auch abhängig von der konkret festzusetzenden Art der baulichen Nutzung bzw. dem geplanten Betriebsumfang und den dann zulässigen Nutzungen **(v.a.** Büros, Wohnungen) entsprechend detailliert zu berücksichtigen sind.“*

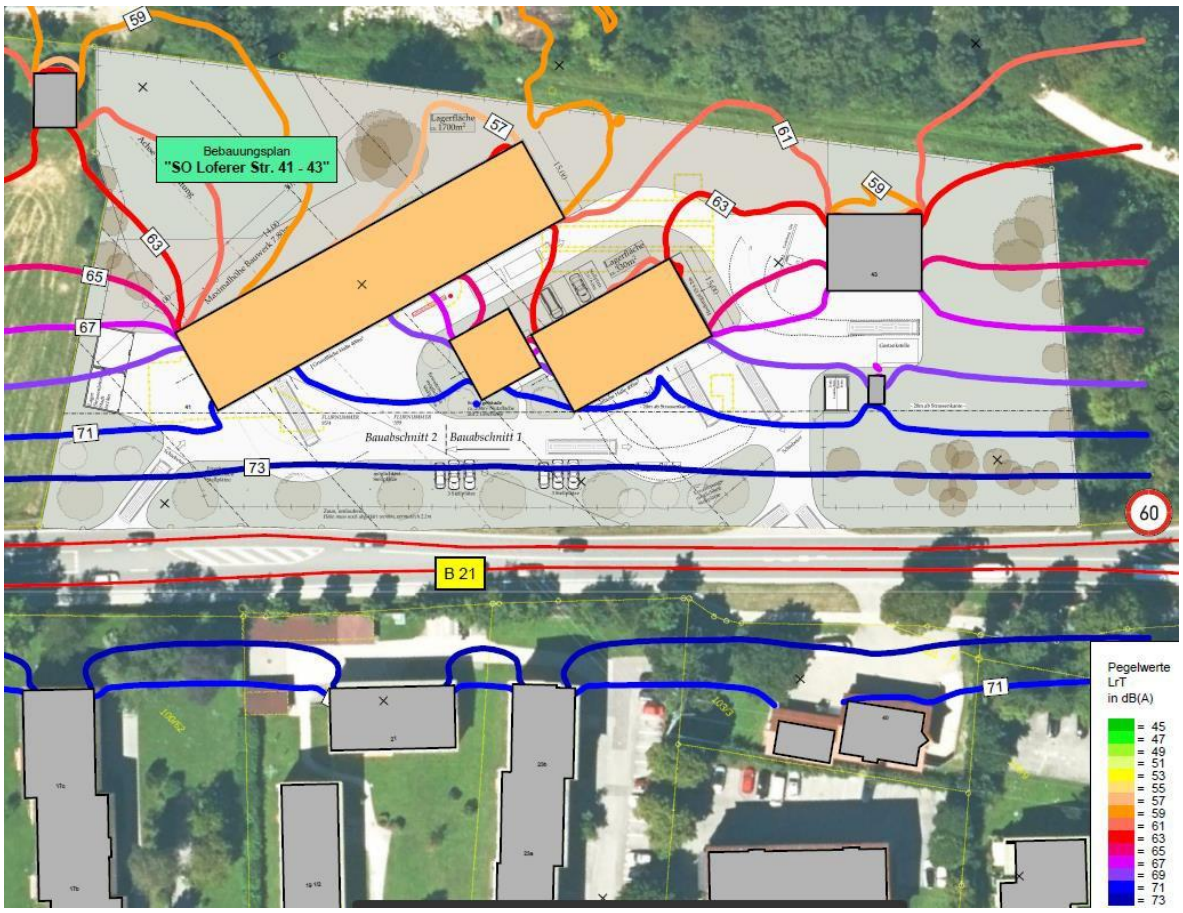
Arbeitsbereich Wasserrecht
„der Arbeitsbereich 322 (Wasserrecht und Altlasten / Bodenschutz) des Landratsamt Berchtesgadener Land nimmt zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Zum Thema Hochwasser:
Im vorliegenden Fall ist die Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers bei Extremereignissen gegeben. Nach der Naturgefahrenkarte des BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet, das noch nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert ist, jedoch in der Gefahrenkarte des BayLfU als O-Gebiet, das bei (Hochwasser-) Extremereignissen überflutet werden kann (ermittelt 31.08.2020), erscheint. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist niedrig, d.h. nur bei seltenen Ereignissen (gem. § 74 Abs.2 Satz 1 Nr. 1 WHG).
In einem faktischen Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs.1 WHG sind die Flächen gem. § 77 WHG grundsätzlich als Rückhalteflächen zu erhalten (Erhaltungsgebot). § 77 ist von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 12, § 1 Abs.7, § 2 Abs.3 BauGB in Bezug auf den Hochwasserschutz und der Vorsorge zu berücksichtigen.

Zum Thema Altlasten:
Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten dennoch angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein sofort zu verständigen.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein verwiesen.“

<u>Umgang im weiteren Verfahren:</u>
Umwelt
Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:
Im weiteren Verfahren wurde durch die „Steger & Partner GmbH“ mit Datum vom 30.06.2022 eine Prognose der vom Planungsgebiet ausgehenden Gewerbegeräusche sowie der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche erstellt.
In der Zusammenfassung des Gutachtens wird ausgeführt:
„Die Berechnungen zeigen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten während der Tageszeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB (A) unterschritten wird. Nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm ist somit der Betriebshof auch ohne Berücksichtigung der Geräuschimmissionen aus anderen Anlagen nach TA Lärm genehmigungsfähig. Auch das während der Tageszeit geltende Spitzenpegelkriterium wird an diesen Immissionsorten sicher eingehalten. Ein Betrieb zur Nachtzeit ist nicht vorgesehen.“



Auszug aus Lärmprognose Steger & Partner, GmbH, Stand: 30.06.2022

Arbeitsbereich Wasserrecht, Altlasten
Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:
Die wasserrechtlichen Belange wurden in die Entwurfsplanung eingearbeitet. So wird das Risikogebiet HQ_{extrem} gem. § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für die Heilquellenbereiche. Zudem soll die Regenrückhalteeinrichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 77 WHG im Bebauungsplan als solche festgesetzt werden.
Ein Baugrundgutachten hat durch Dr. Kellerbauer vom 26.03.2022 unter Einhaltung der im Gutachten gemachten Empfehlungen für die Errichtung der baulichen Anlagen und der Verkehrsflächen für möglich gehalten.
Darüber hinaus wurde ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers bei einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis durch das aquasoli Ingenieurbüro vom 11.07.2022 erstellt.
Der Hinweis zu den Altlasten wird zur Kenntnis genommen.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

1.1.5 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 06. Oktober 2022

„vielen Dank für Ihre Anfrage vom 10./29.08.2022. Zu dieser nimmt die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung
Die Stadtwerke Bad Reichenhall KU beabsichtigen die Grundstücke Loferer Straße 41 (ehemalige HEM-Tankstelle) und 43 (Gasverteilerstation der Stadtwerke) zu überplanen. Konkret vorgesehen ist die Errichtung von Bushallen für max. 12 Elektrobusse, die aus sicherheitstechnischen Gründen nicht in der bestehenden Tiefgarage auf dem Betriebsgelände geladen werden dürfen. Zudem ist die Errichtung eines Gebäudes für die Unterbringung von Anlagen für die Fernwärme geplant. Das Plangebiet liegt

zwischen den Saalachauen und der Saalach im Westen und der Bundesstraße B 20/21 im Osten. Südlich grenzt es an ein bestehendes Gewerbegebiet, in welchem das Sägewerk Fritzer ansässig ist. Das Plangebiet umfasst laut den vorgelegten Planentwürfen ca. 1,2 ha und soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlage für Kraft-Wärme- Kopplung und Betriebshof Stadtwerke Bad Reichenhall KU“ ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche und als Waldfläche dargestellt. Im Rahmen der Voranfrage soll geprüft werden, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Loferer Straße 41 - 43“ mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang zu bringen sind.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Der angefragten Bauleitplanung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Fritzer stehen die Ziele Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 nicht entgegen.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt gemäß Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) zum Teil im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQextrem der Saalach sowie vollständig in einem wassersensib- len Bereich. Darüber hinaus befindet es sich in der Zone C des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquelle „Gruttensteinquelle (REI9)“ und „Weitwiesenquelle (REI8)“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist den Belangen der Wasserwirtschaft, in Hinblick auf den Grund- und Hochwasserschutz (vgl. LEP 7.2.1 G, 7.2.5 G, 1.3.2 G), in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Rechnung zu tragen.

Immissionsschutz

Zudem sind die Belange des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8), in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde, zu berücksichtigen.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie Forstwirtschaft

Um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z, LEP 7.1.6 G), insbesondere aufgrund der im Plangebiet befindlichen Gehölz- / Waldbestände, gerecht zu werden, bitten wir im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, die Planung im Detail mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei tatsächlicher Inanspruchnahme von Wald sind zudem die Belange der Forstwirtschaft im Sinne des Ziels RP 18 B III 3.1, in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, zu berücksichtigen.

Hinweis auf Betreiber der Leitungen

Aufgrund der das Plangebiet tangierenden 110 kV-Leitung vom Umspannwerk Karlstein nach Berchtolding sowie der Erdgasleitung von Freilassing nach Bad Reichenhall bitten wir zudem um Abstimmung mit den zuständigen Betreibern.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte stehen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan „Loferer Straße 41 - 43“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Umgang im weiteren Verfahren:

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Die maßgeblichen Fachbehörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Im Ergebnis wurde ein Baugrundgutachten, eine Prognose der vom Planungsgebiet ausgehenden Gewerbegeräusche sowie

der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche gutachterlich untersucht. Die wasserrechtliche Aufgabenstellung wurde mit der Erarbeitung eines Konzepts zur Ableitung von Oberflächenwasser gelöst.
Die DB Energie hat sich im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung geäußert. Die vorgetragenen fachrechtlichen Anforderungen der Lage der Stromtrasse sind in die städtebauliche Konzeption eingeflossen.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

1.1.6 Staatliches Bauamt Traunstein

Schreiben vom 17. Januar 2022
„Wir verweisen auf die bekannten schwierigen Verkehrsbedingungen in diesen Straßenabschnitt der B21“

Umgang im weiteren Verfahren:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Darüber hinaus wurde am 3.6.2022 ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Vertreter des staatl. Bauamtes Traunstein, einem Vertreter der Stadtwerke Bad Reichenhall KU, der unteren Verkehrsbehörde, dem Leiter des Ordnungsamtes und Vertreter des Stadtbauamtes durchgeführt, an dem der Vertreter der Stadtwerke Bad Reichenhall KU die verkehrlichen Auswirkungen kurz dargestellt hat. Im Ergebnis haben die Vertreter des staatl. Bauamtes, des Ordnungsamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde ihr Einvernehmen zum Konzept der Zu- und Abfahrtsplanung im Rahmen der Bauleitplanung zum Ausdruck gebracht.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

1.1.7 Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 21. Januar 2022
„das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der übermittelten Unterlagen zum "Vorvorentwurf' wie folgt Stellung.

- ***Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen***
  - *entfällt -*

- ***Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands***
  entfällt –
- ***Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Re• gelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)***

Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet
Einwendung
*Die Baumaßnahme liegt im Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall. Weiterhin liegt die Baumaßnahme im Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)" und „Weitwiesenquelle (REI **8)".** Die vorliegenden Unterlagen zeigen keine Hinweise darauf, dass Verbotstatbestände der genannten Heilquellenschutzgebietsverordnungen betroffen sind. Dies ist in eigener Verantwortung zu prüfen.*

Rechtsgrundlagen
Schutzgebietsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall; Kennzahl 2220824300103 Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)" und „Weitwiesenquelle (REI 8)"

Möglichkeiten der Überwindung
Die Verordnungen der Heilquellenschutzgebiete regeln die Möglichkeiten der Überwindung.

Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- entfällt -

Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet
Einwendung
Der Erschließungsbereich befindet sich teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Saalach, einem Gewässer 1. Ordnung. Es ist bei einem Extremhochwasser (HQextrem) betroffen. Im überplanten Bereich können sich Wassertiefen von bis zu 1 Meter einstellen (nähere Ausführungen siehe unter Punkt 4.2.3).

Rechtsgrundlagen

- entfällt-

Umgang im weiteren Verfahren:
Die wasserrechtlichen Belange werden berücksichtigt.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind dem Eigentümer mitgeteilt worden.
Wie zur Stellungnahme der unteren Wasserschutzbehörde ausgeführt, werden im Entwurf zum Bebauungsplan und in der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Reichenhall die nachrichtlichen Übernahmen eingetragen. Zudem soll das Hochwasserrückhaltebecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe b BauGB als Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt werden.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

1.1.8 Zusammenfassung der Planänderungen

Aus den fachplanerischen Stellungnahmen ergab sich die Aufnahme von nachrichtlichen Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6a BauGB und § 5 Abs. 4a BauGB (Hochwasser) in die Erarbeitung der Planentwürfe.
Die schalltechnische Untersuchung und die Erstellung des Konzepts zur Ableitung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen wurden in die Planerstellung des Entwurfs berücksichtigt.
In der 14. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Anlage des Hochwasserrückhaltebeckens ebenfalls dargestellt werden. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass die 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1 : 5.000 aufgestellt wird und dieser Maßstab eine grundstücksscharfe Darstellung ermöglicht.

Die vorgetragenen fachlichen Belange und Hinweise sind in die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs eingeflossen.
Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall ist in seiner Sitzung am 25.10.2022 über die vorgetragenen Belange informiert worden.

2. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) wurde im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. 44 vom 02. November 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erschien eine Pressemitteilung am 10. November 2022 im Reichenhaller Tagblatt. Die Bekanntmachung erfolgte auf der Internetseite der Stadt Bad Reichenhall unter Aktuelles und unter https://www.stadt-bad-reichenhall.de/rathaus-online/bauleitplaene/aktuelle-verfahrensbeteiligungen zeitgleich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom **10. November 2022 bis einschließlich 12. Dezember 2022** statt. Im Rahmen dieser Beteiligung haben sich keine Bürger über die Planinhalte im Rathaus informiert und sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

2.2 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind mit Schreiben vom 26. Oktober 2022 über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert worden. Die Unterlagen zur Planung wurden nicht versandt, sondern waren seit dem 26. Oktober online unter https://www.stadt-bad-reichenhall.de/rathaus-online/bauleitplaene/aktuelle-verfahrensbeteiligungen einsehbar. Insgesamt sind 29 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit besagten Schreiben zur Abgabe einer Stellungnahme Ihrer Belange in ihrem Zuständigkeitsbereich aufgefordert worden. Davon haben 15 Behörden

und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, eine Stellungnahme abgegeben. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

2.2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Schreiben vom 17. November 2022

„Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 26.10.2022 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung: Durch die vom Stadtrat aktuell, o. g. beschlossene Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Loferer Straße 41/43" ergibt sich keine neue Situation für den Wald. Die getätigten Aussagen und Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 04.08.2022 (Az. 4612-5-5-6) wurden in der vorgelegten Planung berücksichtiget und die Baugrenze im westlichen Bereich der Baufläche weiter vom Waldrand abgerückt.
Ergebnis
Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erhebt gegen die o.g. Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Loferer Straße 41/43" keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.2 Bauverwaltung

Schreiben vom 21. November 2022
Im Rahmen als untere Denkmalschutzbehörde ist folgendes vorgetragen worden:
Die Festsetzung eines Satteldaches mit einer Firsthöhe von 10,10 m über dem unteren Höhenbezugspunkt kann den Sichtbezug zum Baudenkmal Trafohaus (D-1-72-114-52) auf dem Grundstück Loferer Straße 39 beeinträchtigen. Sinnvoller wäre eine Festsetzung eines Pult- oder Flachdaches.

Würdigung:
Die Stellungnahme soll wie folgt berücksichtigt werden:
Die bisherige Festsetzung einer Dachform wird ersatzlos gestrichen. Grundlage dieser Festsetzung ist die Ermächtigung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der von der Stadt aufgestellten örtlichen Bauvorschrift, in der Regelungen zur Dachform enthalten sind. Der Verzicht auf die Festsetzung einer Dachform hat keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und trägt dem vorgetragenen Belang des Denkmalschutzes eher Rechnung. Die Dachform kann im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.3 Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD)

Schreiben vom 23. Januar 2023 per E-Mail
„vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung des BLfD bei o. g. Bauvorhaben und auch für die Erinnerung an die noch ausstehende Stellungnahme.
Soweit aus den Planunterlagen erkennbar, ist Position der neu zu errichtenden Gebäude nahe dem Trafohaus (D-1-72-114-52) so gewählt, dass das Baudenkmal von der Straße aus gesehen durch die Neubauten nicht verstellt oder in die zweite Reihe gedrängt wird. Dies ist denkmalfachlich zu begrüßen. Die Höhe der Gebäude wird durch ihre Funktion bedingt und ist mit 7,80 m angegeben. Dieser Wert sollte möglichst nicht überschritten werden. Bei evtl. noch anstehenden Entwicklungen des Entwurfs ist darauf zu achten, dass besonders zum neubarocken Trafohäuschen von 1913 hin die Höhen eher zurückgenommen werden.
Ein Teil der geplanten Baukörper ist mit „Option Energiegewinnung BHKW“ bezeichnet. Falls für das projektierte Blockheizkraftwerk höhere Schonsteine geplant werden müssen, sind diese in möglichst großer Entfernung zum Baudenkmal anzubringen.

Soweit in den Planunterlagen erkennbar, sind in der Volumetrie und Position der Gebäude die denkmalfachlichen Belange ansonsten ausreichend berücksichtigt.
Wir bitten, bei der Entwicklung der Fassaden auf eine möglichst zurückhaltende Gestaltung in Farbe, Material und Form zu achten, damit die ohnehin deutlich größeren Baukörper der Busstation das Baudenkmal optisch nicht allzu sehr in den Hintergrund drängen.

Die Fassaden der Busstation sind im weiteren Entwurfsverlaufs mit den Denkmalbehörden abzustimmen.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme ist der Grundstückseigentümerin zur Kenntnis gebracht worden.
Anmerkung:
Das BLfD ist auch in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, beteiligt worden. Die Stellungnahme des BLfD vom 13. Januar 2022 wurde berücksichtigt.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.4 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)

Schreiben vom 16. November 2022

„mit Schreiben vom 26.10.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderungen.
Vom LfU zu vertretende Fachbelange (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.5 DB AG - DB Immobilien

Schreiben vom 21. Dezember 2022
„die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:
Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.
Der Bereich der Anfrage befindet sich im Einflussbereich der 110-k-V-Bahnstromleitung Nr. 409 Kw – Abzw. Reichenhall Mast Nr. 413 bis 414. Dem o.g. Verfahren kann nur zugestimmt werden, wenn die in der Stellungnahme der DB Energie Az. I.ET-S-S-3 Ba (409) vom 15.12.2022 (diesem Schreiben beigefügt) benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen berücksichtigt und eingehalten werden.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.
Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.
Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.“

Anlage Stellungnahme DB Energie Az. I.ET-S-S-3 Ba (409) vom 15.12.2022
„nach Erhalt der Unterlagen zur 14. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans teilen wir ihnen folgendes mit:
Wir haben die 14. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans auf die Belange der DB Energie GmbH – hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) – hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
Die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen sowie ggf. Maststandorten ist im Flächennutzungsplan darzustellen. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

1. *Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- Photovoltaik und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen, usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen insbesondere hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.*
2. Einer Bepflanzung mit *Bäumen* und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung. Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.
Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.“

Würdigung:
Die Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:
In der bisherigen Planzeichnung fehlte die nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Bahnstromtrasse mit Eintragung des Schutzstreifens. Die Flächen mit den gesetzlichen Schutzstreifen zur Bahnstromtrasse sind in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich aufgenommen worden.

Die weiteren Ausführungen werden als Hinweise betrachtet und zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümerin ist über den Inhalt dieses Schreibens informiert worden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.6 Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Bad Reichenhall / Kreisbrandrat

Schreiben vom 31. Oktober 2022
„Zum vorliegenden Bebauungsplan nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Die Stellungnahme ergeht auch im Namen der Feuerwehr Bad Reichenhall. Als Unterlagen standen mir die auf der Homepage der Stadt eingestellten Dateien zur Verfügung.
Die örtliche zuständige Feuerwehr Bad Reichenhall kann das Plagebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist erreichen.
Bei den weiteren Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eigeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.
Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Artikel 1 (2) BayFwG [Bayerisches Feuerwehrgesetz] im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach

dem Arbeitsblatt W 405 des DVGWs [Deutsche Verkehrswissenschaftliche Gesellschaft], Tabelle 1, richten. Aufgrund des erhöhten und zeitlich längeren Löschwasserbedarfs beim Brand von Lithium-Ionen-Akkus und vergleichbaren Bauelementen sollten mindestens 96 cbm/h Löschwasser (Ansatz für Gewerbegebiet) dauerhaft, also über die ansonsten geforderten 2 Stunden hinaus, vorhanden sein. Die Saalach kann aufgrund der seilen Böschung nicht für die Löschwasserversorgung herangezogen werden.
Soll die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr erfolgen, so sind die Angaben zu den Aufstellflächen in der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die tragbaren Leitern der Feuerwehr ist zu beachten, dass die jeweiligen Brüstungen nicht höher als 8 m über dem Gelände liegen dürfen. Zum Aufrichten von tragbaren Leitern soll ein ca. 3 m langer und ca. 2 m breiter ebener Geländestreifen, mittig senkrecht vor der jeweiligen Stelle freigehalten werden.
Das Gelände liegt in einer Überflutungsfläche der Saalach bei einem extremen Hochwasser. Insbesondere die elektrotechnischen Anlagen, Lagerflächen von wassergefährdeten Stoffen und Lagergut, welches abgeschwemmt werden kann, sollten baulich so ausgeführt werden, dass eine Überflutung ausgeschlossen werden kann (entsprechende Höhenlage). Es gilt bei einem HQ_{extrem} Folgeeinsätze für die Feuerwehr zu reduzieren.
Für elektrische Ladestationen von Bussen gibt es hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes noch keine einschlägigen Richtlinien oder Empfehlungen. Die Detailplanung wäre mit dem Fachberater Feuerwehr der Regierung von Oberbayern, dem künftigen Sachversicherer und dem Kreisbrandrat abzustimmen.
Auf die Prüfung der Notwendigkeit einer Löschwasserrückhaltung bzw. der schadlosen Ableitung von Löschwasser beim #Brand von Lithium-Ionen-Akkus und vergleichbaren Bauelementen wird hingewiesen.
Bauwerke unter der Hochspannungsleitung sollten möglichst nur geringe Brandlasten aufweisen. Die Auflagen des Betreibers der Hochspannungsleitungen, insbesondere zum Abstand, wäre zu beachten.

Würdigung:
Die in der Stellungnahme vorgetragenen Belange sind nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren und werden als Hinweise zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümerin ist von dieser Stellungnahme in Kenntnis gesetzt worden. Die Hinweise werden in nachfolgenden Verfahren berücksichtigt.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.7 Landratsamt Berchtesgadener Land – Arbeitsbereich Wasserrecht und Altlasten

Schreiben vom 11. November 2022 per E-Mail
„der Arbeitsbereich Wasserrecht und Altlasten nimmt zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:
Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.“

Würdigung:
Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist im Verfahren beteiligt worden. Die Stellungnahme und Würdigung der vorgetragenen Belange werden unter Punkt 4.14 behandelt.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.8 Ordnungsamt – im Hause

Schreiben vom 09. November 2022
„Stellungnahme des Ordnungsamtes aus der Sicht
1. des Ordnungsstatuts:
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück teilweise im Überflutungsbereich der Saalach befindet.
2. Des Verkehrsrechts (einschließlich Sondernutzung):

Das Bauvorhaben ist vom Fahrbahnrand der Bundesstraße weniger als 20 m entfernt. Das Staatliche Bauamt Traunstein ist daher aufgrund von 3 9 Abs. 1 FStrG [Fernstraßengesetz] (Bauverbot innerhalb von 20 m Entfernung zu Bundesstraße) bzw. § 9 Abs. 2 FStrG (Zustimmung zum Bauvorhaben innerhalb von 40 m Entfernung zur Bundesstraße) zwingend zu beteiligen.
Für die aus Richtung Süden ankommenden Fahrzeuge existiert bereits eine Linksabbiegespur, die ausschließlich zur Einfahrt auf das Grundstück zu nutzen ist. Die Zufahrt ist so anzulegen, dass es beispielsweise durch Einfahrtstore zu keinen Rückstauungen auf der Bundesstraße kommt. Bei einer Zufahrt aus Richtung Norden ist die Schleppkurve mindestens für Busse zu berücksichtigen, damit kein Rangieren nötig wird. Die aus Richtung Norden bestehende zweite Zufahrt zur zwischenzeitlich aufgelassenen Tankstelle ist zu schließen. Die Ausfahrt aus dem Baugrundstück soll wie im Bebauungsplan berücksichtigt ausschließlich über die bestehende Zu-/Ausfahrt der Betriebstankstelle der Stadtwerke erfolgen. Sie ist so anzulegen, dass die Ausfahrt auch der Busse ohne Befahrung der linken Fahrspur möglich ist (Berücksichtigung der Schleppkurve). Die Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten.
Für die Mitarbeiter und die E-Busse sind genügend Stellplätze 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.
Insbesondere sind auf dem Grundstück die notwendigen Stellplätze nach § 20 GaStellV und so eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu schaffen.

3. des Umweltrechts:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Biosphärenregion Berchtesgadener Land sowie im Quellenschutzgebiet Bad Reichenhall und Karlstein (Gruttensteinquelle und Weitwiesenquelle). Außerdem grenzt der Geltungsbereich an das Landschaftsschutzgebiet Saalachauen Nord. Die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt BGL) ist zu beteiligen.

4. des Gewerbe-/Gaststättenrechts:

„Keine Einwände.“

Würdigung:

Die vorgetragenen Belange in der Stellungnahme wurden bereits berücksichtigt bzw. gehen fehl.

Der Hinweis seitens des Ordnungsstatuts wird zur Kenntnis genommen.

Die im ersten Absatz zum Verkehrsrecht gemachten Angaben sind in der Planung berücksichtigt worden. Fehl geht die Stellungnahme bzgl. der Annahme, dass es sich um ein Bauvorhaben handelt. Die Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG ist nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Dementsprechend sind die Grundstücksflächen, die für die Bebauung vorgesehen sind (Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung – BauNVO) außerhalb die Anbauverbotszone gelegen.
Der § 9 Abs. 2 FStrG ist nicht einschlägig, da es sich dort um eine Anbauverbotszone außerhalb geschlossener Ortschaften handelt. „Eine Begriffsbestimmung der Ortsdurchfahrt enthält das BauGB nicht. (…) Maßgebend sind die Straßengesetze, also für die Bundesstraßen (…).
Ortsdurchfahrten sind diejenigen Teile einer Bundesstraße, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegen und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke **oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes** dienen (§ 5 Abs. 4 S. 1 FStrG) Es ist ausreichend, wenn eines dieser (..) Tatbestandsmerkmale vorliegt.“ Griwotz in E/Z/B/K, 148. EL August 2022, § 128 Rn 48, 48a
Da im Umfeld des Geltungsbereichs der Bundesstraße mehrere Verknüpfungen des Ortsstraßennetzes gegeben sind (u. a. Vogelthennstraße, Traunfeldstraße, Kurfürstenstraße, Hammerschmiedweg), kann von einem Bereich der Bundesstraße, der als Ortsdurchfahrt anzusehen ist, ausgegangen werden. Das Staatliche Bauamt Traunstein ist im Vorfeld durch Ortsbegehung und im Rahmen der Verfahren beteiligt worden. Hinweise darauf, dass es sich in diesem Bereich nicht um eine Ortsdurchfahrt handelt, sind nicht gegeben worden.

Die weiteren Hinweise zum Verkehrsrecht sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümerin hat das Schreiben zur Kenntnis erhalten.

Des Umweltrechts
Die Nennung der Biosphärenregion Berchtesgadener Land ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
Die Hinweise auf die Quellenschutzgebiete und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Saalachauen Nord werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.9 Regierung von Oberbayern- höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 28. November 2022

„die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Bushallen zur Aufladung von Elektrobussen sowie für die Unterbringung von Anlagen für die Fernwärme, auf den Grundstücken Fl. Nrn. 95/4 (Loferer Straße 41) sowie 399 (Loferer Straße 43), jeweils Gemarkung St. Zeno, geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,12 ha (davon 0,22 ha interne Ausgleichsflächen) und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche sowie als Waldfläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitpläne soll der Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Fernwärme und Betriebshof Stadtwerke Bad Reichenhall KU“ ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan setzt konkretisierend fest, dass in dem Sondergebiet „Garagen für Busse und Fahrzeuge der Stadtwerke, Sozial- und Aufenthaltsräume für Bedienstete der Stadtwerke, Gasverteilungsanlagen und Gastankstellen, Lagergebäude und Energiegewinnungsanlagen zulässig sind“.

Darüber hinaus soll außerhalb des Geltungsbereiches der östlich der Loferer Straße (Bundesstraße B 21) verlaufende Streifen, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, als Wohnbaufläche redaktionell angepasst werden. Zudem soll eine nachrichtliche Übernahme der tatsächlichen Breite der Loferer Straße in diesem Bereich erfolgen.

Bewertung

Wir haben zu der vorliegenden Planung bereits im Rahmen einer Voranfrage (frühzeitige Beteiligung) mit Schreiben vom 06.10.2022 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin haben wir festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe, sofern die von der Planung berührten Belange der Wasserwirtschaft, in Hinblick auf den Grund- und Hochwasserschutz (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.1 G, 7.2.5 G. 1.3.2 G), des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8), von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie Forstwirtschaft (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z, LEP 7.1.6 G, RP 18 B III 3.1 Z) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Berücksichtigung finden.

Gemäß Begründung zu den Bauleitplänen waren die zuständigen Wasserrechtsbehörden, die untere Immissions- sowie Naturschutzbehörde, die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein sowie die DB Energie GmbH als Betreiberin der innerhalb des Plangebietes verlaufenden 110-kV-Bahnstromleitung am Verfahren beteiligt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden diverse Gutachten beauftragt. U.a. wurden bezüglich der wasserwirtschaftlichen Aufgabenstellung ein hydrotechnisches Gutachten und ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers durch das Ingenieurbüro „Aquasoli“ erarbeitet. Zur Prognose der vom Plangebiet ausgehenden Gewerbegeräusche sowie der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche erfolgte die Erstellung eines Gutachtens von der „Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH“ mit Datum vom 30.06.2022. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Gutachter durchgeführt. Auf Grundlage der Untersuchungen sowie der Stellungnahmen der Fachbehörden wurden die Planunterlagen überarbeitet. U.a. wurde im Bebauungsplanentwurf eine Fläche für den

Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Hochwasserrückhaltebecken) festgesetzt, die Umgrenzung des Gefahrenbereichs HQextrem der Saalach sowie des Heilquellenschutzgebiets der Solequellen in Bad Reichenhall nachrichtlich übernommen und es wurden Hinweise u.a. zur Behandlung des Niederschlagswassers aufgenommen. Festsetzungen zum Schallschutz sind laut der Untersuchung der Steger & Partner GmbH nicht erforderlich. Auf deren Basis wurden im Bebauungsplanentwurf immissionsschutzrechtliche Hinweise sowie Ausführungen in die Begründung aufgenommen. Des Weiteren wurde aufgrund der Stellungnahme der unteren Forstbehörde am AELF Traunstein die Baugrenze im nordwestlichen Bereich weiter vom Waldrand abgerückt und zum Schutz der angrenzenden Waldflächen wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Ebenso fanden die Hinweise der DB Energie GmbH im Planentwurf Berücksichtigung.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan „Loferer Straße 41 - 43“, in der vorliegenden Fassung vom 13.10.2022, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen, sofern den o.g. raumordnerischen Belangen, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, weiterhin Rechnung getragen wird.

Die vorgesehene Umwidmung des östlich der Loferer Straße verlaufenden Streifens von einer Grün- in eine Wohnbaufläche im Zuge einer Anpassung haben wir zur Kenntnis genommen. Sie steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.10 Regierung von Oberbayern – Brand- und Katastrophenschutz

Schreiben vom 30. November 2022
„bei der Aufstellung und Änderung von 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 Feuerwehrfahr-zeuge 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.“

Würdigung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.11 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Schreiben vom 12. Dezember 2022
„der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:
Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.12 Staatliches Bauamt Traunstein

Schreiben vom 08. November 2022
„Keine Äußerung“

Würdigung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.13 Tiefbauamt – im Hause

Schreiben vom 31. Oktober 2022
„Für die Stellungnahme lagen mir die auf der Homepage der Stadt eingestellten Unterlagen zur Verfügung.
Das Plangebiet ist über die Loferer Straße B 20/21 erschlossen. Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung sind frühzeitig mit dem Baulastträger der Bundesstraße, in Vertretung das Straßenbauamt Traunstein, abzustimmen.
Die Abwasseranlagen der Stadt Bad Reichenhall sind im Plan durch Kennzeichnung berücksichtigt.
Für die Ableitung des Schmutzwassers und für die Niederschlagswasserbehandlung sind rechtzeitig die geforderten Planunterlagen gemäß der städtischen Entwässerungssatzung und der Hinweise auf der Homepage der Stadt Bad Reichenhall einzureichen.
Sollte neben der angedachten Nutzung „Elektrobusse laden“ auch Reparaturarbeiten an den Fahrzeugen durchgeführt werden, so wären mögliche Auflagen zur Indirekteinleitung gemäß der städtischen Entwässerungssatzung § 16 zu beachten.
Der im Bebauungsplan angegebene Höhenbezugspunkt ist kein offizieller Höhenbezugspunkt.
Sofern die o. g. Punkte berücksichtigt werden, ist eine erneute Beteiligung im Verfahren nicht mehr notwendig.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Hinweis bzgl. des unteren Höhenbezugspunkts:
Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen m Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO unterliegt dem Bestimmtheitsgebot und somit bestimmten Anforderungen. „Dem Bestimmtheitsgebot wird entsprochen, wenn die Bezugspunkte für das festgesetzte Maß festgelegt werden, die eindeutig bestimmt oder bestimmbar sind. Hierfür kommt zum einen die Bestimmung der erforderlichen Höhenpunkte mit Maßangaben über Normalnull (NN) in Betracht. Als unterer Bezugspunkt wird vielfach eine genau zu bezeichnende Stelle einer bereits vorhandenen Verkehrsfläche gewählt. Eine solche Festlegung der Höhenlage genügt den Bestimmtheitsanforderungen, wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine Veränderung des Bezugspunktes nicht zu erwarten ist“. (Petz in König/Roeser/Stock: Baunutzungsverordnung, 5. Aufl. 2022, § 18 Rn 3 f.)
Insofern ist es für die Festsetzung eines unteren Höhenbezugspunktes nicht erforderlich, dass es sich um einen Vermessungspunkt der Vermessungsverwaltung handeln muss (offizieller Höhenbezugspunkt).
Der obere Höhenbezugspunkt ist über die Festsetzung einer Firsthöhe über dem unteren Höhenbezugspunkt eindeutig bestimmt.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2..14 Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 06. Dezember 2022
„das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.
Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Loferer Straße 41 und 43" der Stadt Bad Reichenhall zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL B.Rei-498/2022 vom 21.01.2022 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 (…) behandelt bzw. berücksichtigt.
Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:
Das vorgelegte „Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers bei einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis“ ist im Rahmen eines eigenen wasserrechtlichen Verfahrens zu begutachten und zu verbescheiden.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.15 Liegenschaftsamt – im Hause

Schreiben vom 02. November 2022 per E-Mail
„*seitens des Liegenschaftsamtes der Stadt Bad Reichenhall bestehen keine Bedenken.“*

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

2.2.16 Zusammenfassung der Planänderungen

2.2.16.1 Änderungen aufgrund vorgetragener Belange in den Stellungnahmen
Die Änderungen werden in chronologischer Reihenfolge des Abwägungstextes aufgelistet:

- Ersatzlose Streichung der Festsetzung einer Dachform,
- Streichung des Absatzes zur Dachform auf Seite 21 der Begründung,
- Aufnahme der planfestgestellten Bahnstromtrasse mit entsprechendem Schutzstreifen als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB,
- Ergänzung der Legende unter Punkt C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 4 Nr. 7 PlanZV,
- Streichung folgender Textpassage in der Begründung auf Seite 21
    - „Festsetzung einer Leitungsschutzzone

- Im Geltungsbereich verläuft eine 110kV Bahnstromleitung. Damit der Bestand und Betrieb der Leitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleitet ist wird beidseitig der Stromleitung ein Schutzstreifen von jeweils 30m bezogen auf die Leitungsachse durch Planzeichen festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur bis zu einer Endwuchshöhe von 3,50m ausgehend vom bestehenden Geländeniveau zulässig. Innerhalb eines Gefährdungsbereichs vom 2 x 14m (bezogen auf die Leitungsachse) darf zusätzlich eine maximale Höhe von 8,00 m ü 463,00 m ü NHN der baulichen Anlage nicht überschritten werden.“
- Dieser Passus ist unzutreffend und eine textliche Festsetzung ist hierzu nicht getroffen worden. Aus diesem Grund ist die redaktionelle Streichung des Absatzes erforderlich.

- Streichung des Bebauungsvorschlags aus der Planzeichnung
  - Aufgrund der Betroffenheit einer planfestgestellten Fläche im Geltungsbereich als Bahnstromtrasse gem. § 38 BauGB ist eine Bebaubarkeit dieser Flächen nur im Einvernehmen mit der Deutschen Bahn AG möglich. Um Irritationen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden, ist diese informelle Eintragung aus der Planzeichnung gestrichen worden. Eine Rechtskraft entfaltet eine solche Eintragung nicht.

2.2.16.2 Änderungen im Rahmen der Planentwicklung

- Redaktionelle Anpassung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadt Bad Reichenhall, um keine Überlagerung von überbaubaren Grundstücksflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festzusetzen.
- Ersatzlose Streichung der Worte „sofern sie zur nicht bebaubaren Grundstücksfläche gehören“ in der textlichen Festsetzung 3.3.1
- Änderung der Festsetzung der Bauweise: Die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO ist in die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO geändert worden.

<u>Begründungen</u>
Redaktionelle Anpassung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts



Geänderter Verlauf des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadt Bad Reichenhall

Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind durch die Regenwasserrückhalte-Anlage im Geltungsbereich und im Boden befindliche Wasserleitungen begründet. „Für die Festsetzung im Bebauungsplan ist eine genaue Bezeichnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der betroffenen Flächen erforderlich. (…) Weiter ist in der Festsetzung der Begünstigte zu bezeichnen.
Die Rechtsfolge dieser Festsetzungen besteht darin, dass die Belastung der bezeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der in der Festsetzung bezeichneten Begünstigten zulässig ist und Vorhaben, die solchen Belastungen widersprechen, unzulässig sind.“ (Söfker in E/Z/B/K 147. BauGB, EL August 2022, § 9 Abs. 1 BauGB Rn. 65 f.)
Damit stehen die von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen für eine Überbauung nicht mehr zur Verfügung.
Die Änderung des Verlaufs des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts beruht auf dem Wunsch der Stadtwerke, den vorhandenen Kanal auf eigene Kosten zu gegebener Zeit verlegen zu lassen. Dem Wunsch wurde seitens des Tiefbauamts entsprochen und der geänderte Verlauf des Kanals mit dem Tiefbauamt abgestimmt.
Durch diese Änderungen und der unwirksamen Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Reichenhall war die textliche Festsetzung 3.3.1 entsprechend anzupassen.

Änderung der Festsetzung der Bauweise
In einem frühen Stadium der Planung ist seitens der Stadtwerke ein Bedarf an E-Busladestationen für 6 E-Busse kommuniziert worden. Die dafür erforderlichen baulichen Anlagen hätten die Kriterien für die offene Bauweise erfüllt. Durch die in der Planentwicklung hinzugekommenen Nutzungen (6 weitere E-Busladestationen und Anlagen für die Fernwärme) stellt die Festsetzung einer offenen Bauweise eine Einschränkung des Grundstückseigentümers dar, die zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Mit der Änderung hin zur abweichenden Bauweise sind keine Beschränkungen hinsichtlich der Länge der baulichen Anlagen mehr gegeben. Zudem ist durch die Festsetzung von Baugrenzen der seitliche Abstand zu den Nachbargrundstücken geregelt. Insofern hat die Festsetzung der abweichenden Bauweise einen klarstellenden Charakter.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 1 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. 1 S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.

VII. Anhang

Prognose der vom Planungsgebiet ausgehenden Gewerbegeräusche sowie der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche.
Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung vom 30.06.2022

Baugrundbeurteilung für die Errichtung einer Bushalle und eines PKW Unterstellplatzes mit Mitarbeiterbereich auf dem Grundstück der Stadtwerke und der angrenzenden ehemaligen Tankstelle an der B 20, Dr. Kellerbauer, 25.03.2022

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Bauvorhaben Loferer Straße 41-43, Bad Reichenhall Dr. Manhart, 23.05.2022

Hydrotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Loferer Straße 41-43“ der Stadt Bad Reichenhall Aquasoli, 13.07.2022

Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers bei einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis, aquasoli, 11.07.2022

Bad Reichenhall, den

Dr. Christoph Lung
Oberbürgermeister