

**Umweltbericht**  
zum  
**Bebauungsplan „Salzburger Strasse“**

**Stadt Bad Reichenhall, Landkreis Berchtesgadener Land**

**Bearbeitung**

Burger Landschaftsarchitekten  
Susanne Burger und Peter Kühn Partnerschaft  
Verantwortlicher Verfasser: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Peter Kühn  
Steinstraße 39 RGB  
D- 81667 München  
Tel: +49 89 - 622 86 27-0 Fax: +49 89 - 622 86 27-10  
buero@burgerlandschaftsarchitekten.de

**ENTWURF STAND 19.02.2019**

Änderungen: bisher keine

München, den 19.02.2019



---

Dipl.-Ing. TU Peter Kühn

# Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen.....	4
1. Einleitung.....	5
2. Beschreibung des Vorhabens.....	6
2.1 Lage des Vorhabens.....	6
2.2 Planerische Vorbedingungen.....	7
2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes....	8
2.3.1 Regionalplan Region 18.....	8
2.3.2 Landschaftsplan Bad Reichenhall (XXX).....	8
2.3.3 Flächennutzungsplan (XX) ?.....	9
2.3.4 Waldfunktionsplan ???.....	9
2.3.5 Bannwaldverordnung ?.....	9
2.3.6 Einschlägige Fachgesetze.....	9
2.4 Städtebauliche Situation - Bestand.....	9
2.5 Art und Umfang des Planvorhabens – Geplante Nutzung.....	10
2.6 Erschließung und Verkehr.....	11
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Planvorhabens.....	11
3.1 Topografische Lage.....	11
3.2 Aktuelle Nutzung des Geländes.....	11
3.3 Tiere, Pflanzen, Lebensräume.....	11
3.4 Geologischer Untergrund, Böden.....	12
3.5 Wasser, Grundwasser.....	12
3.6 Klima, Luft.....	12
3.7 Landschaftsbild, Erholung.....	12
4. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und die zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	13
4.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung.....	13
4.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm.....	13
(Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm, sonstiger Lärm).....	13
4.1.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	13
4.1.1.2 Vorbelastung.....	13
4.1.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
Verkehr.....	14
4.1.1.4 Lärm.....	14
4.1.1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
4.1.1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
4.1.1.7 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	15
4.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung.....	15
4.1.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	15
4.1.2.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
4.1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
4.1.2.4 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	16
4.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung.....	16
4.1.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	16
4.1.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	16
4.1.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
4.1.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen	

Auswirkungen.....	17
4.1.3.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	17
4.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit.....	17
4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	17
4.2.1.0 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	17
4.2.1.1 Vorbelastung.....	18
4.2.1.2 Bestand.....	18
4.2.1.3 Bewertung.....	18
4.2.1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	19
4.2.1.5 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
4.2.1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
4.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand.....	20
4.2.2.1 Vorbelastung.....	20
4.2.2.2 Bestand.....	20
4.2.2.3 Bewertung.....	20
4.2.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	21
4.2.2.5 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
4.2.2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
4.2.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität.....	22
4.2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands Biotopschutz.....	22
4.2.3.2 Biodiversität.....	23
4.2.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	23
4.2.3.3.1 Biotopschutz und Biodiversität.....	23
4.2.3.3.2 Besonderer Artenschutz.....	23
4.2.3.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
4.2.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	24
4.2.3.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	24
4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	25
4.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen.....	25
4.3.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	25
4.3.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	26
4.3.1.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
4.3.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	26
4.3.1.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	26
4.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen.....	27
4.3.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	27
4.3.2.2 Bewertung.....	27
4.3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	27
4.3.2.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
4.3.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	28
4.3.2.6 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	28
4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser).....	28
4.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	28
4.4.2 Bewertung.....	29
4.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	29
4.4.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
4.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	30

4.3.1.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	30
4.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	31
4.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	31
4.5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
4.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	31
4.5.4 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	31
4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.....	32
4.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	32
4.6.2 Bewertung.....	33
4.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	33
4.6.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
4.6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	33
4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	34
(Orts- und Landschaftsbild).....	34
4.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Zustands.....	34
4.7.2 Bewertung.....	35
4.7.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	36
4.7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	36
4.7.6 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	36
4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	37
(Einzeldenkmäler und Ensembles, Sachgüter).....	37
4.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Zustands.....	37
4.8.2 Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung.....	37
4.8.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	37
4.8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	37
4.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie.....	37
(Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung).....	37
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	38
6. Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	38
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	38
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	39
9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	39
10. Zusätzliche Angaben.....	39
10.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	40
10.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	40
10.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	40
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	41

## 0. Vorbemerkungen

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich ausdrücklich um den Entwurf auf Basis der aktuellen Erkenntnisse und Gutachten zu den einzelnen Schutzgütern, Stand 19.2.2019.

Bereits jetzt ist klar und beauftragt, dass es zumindest zu den Themen

- \_ saP
- \_ Lärmemissionen wie Immissionen
- \_ Verkehr Ist B20/21
- \_ Boden
- \_ Kampfmitteln
- \_ Klima (Luftqualität)

noch aktualisierende, weitergehende und ergänzende Untersuchungen gibt.

Diese werden bei Vorlage unmittelbar eingearbeitet.

Dem Grunde nach sind die gemachten Angaben, Aussagen und Wertungen nach bisherigem Stand nach bestem Wissen und Gewissen jedoch trotzdem gültig.

Es könnte noch zu einer Erhöhung der Auflagen kommen im Hinblick auf Artenschutz (Teilraum Bestand, LRA) und auch Lärm (bezogen auf Schutz der Innenräume)

Die Lufthygiene erfordert voraussichtlich eine definitive Begrenzung der möglichen max. Gebäudehöhen (in etwa entsprechend bisheriger Vorstellungen) – nicht der Wandhöhen allein!

Die Lufthygiene erfordert voraussichtlich noch eine differenziertere Positionierung neu geplanter Großbäume, bzw. detaillierterer Angaben dazu.

Es gibt möglicherweise noch Abstimmungsbedarf zum Thema Heilquellenschutzgebiet, dies ist jedoch im verfahren lösbar.

## 1. Einleitung

Der Landkreis Berchtesgadener Land beabsichtigt am nordöstlichen Stadtrand im Bereich des bestehenden Landratsamtes zwischen der Bundesstraße 20 und dem Froschhammer Weg ein neues Landratsamt sowie ein gemischtes Wohnquartier zu errichten. Zur geplanten Bebauung wird ein mit der Stadt und dem Landratsamt abgestimmter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf erstellt, der die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs bildet. Im Bebauungsplanentwurf wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB lief bis zum XX.XX.XXXX

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich des bestehenden Landratsamtes als Fläche für Sondergebiet Landratsamt (SO) dargestellt. Nach Westen schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an, im südlichen Bereich eine allgemeine Grünfläche. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Flächennutzungsplan entsprechend in ein besonderes Wohngebiet (WB) ? geändert. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan zum Aufstellungsverfahren wie auch für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde für Bauleitpläne festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Ziel des hierfür durchzuführenden Scoping-Verfahrens ist es, den voraussichtlichen Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans zu bestimmen.

Durch das Scoping-Verfahren soll sichergestellt werden, dass relevante Auswirkungen durch die angestrebten Nutzungen der Bauleitplanungen auf die verschiedenen Schutzgüter angemessen und hinreichend genau dargestellt und überflüssige Untersuchungen vermieden werden.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanungen werden die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB berücksichtigt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird entsprechend der Planungsebene gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt und ist integrativer Bestandteil der Umweltprüfung.

Der Betrachtungsperimeter beinhaltet unterschiedliche Teilräume.

Der Bereich des bestehenden Landratsamtes einschließlich der umgebenden Erschließungsräume mit Grünflächen (1), der Bereich des baumüberstandenen Grünzuges auf der Hangkante nördlich des Froschhammer Weges (2), die momentan intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Intensivgrünland) - das Baufeld des Neubaus Landratsamt (3), sowie an die Maßnahme angrenzende Flächen (4) als Wirkraum.

Je nach Schutzgut waren und wurden die Teilräume unterschiedlich betrachtet, gegebenenfalls auch als Ganzes.

## 2. Beschreibung des Vorhabens

### 2.1 Lage des Vorhabens

Das Planvorhaben liegt am nördlichen Ortsrand von Bad Reichenhall auf den Flurstücken 202/1, 200/2, 203, 202 und 219/5 innerhalb der Gemarkung St. Zeno.

Im Nordwesten wird das Gebiet von der Bundesstrasse 20/21 gefasst. Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an den Froschhamer Weg. Die Ortsrandsituation im Nordosten stellt sich in Form von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Zudem besteht hier in Teilbereichen der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salzburger Straße“, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Die südwestlichen Bereiche des Gebiets grenzen direkt an bestehende Wohnbebauung an. (siehe Abb. 1 und 2)

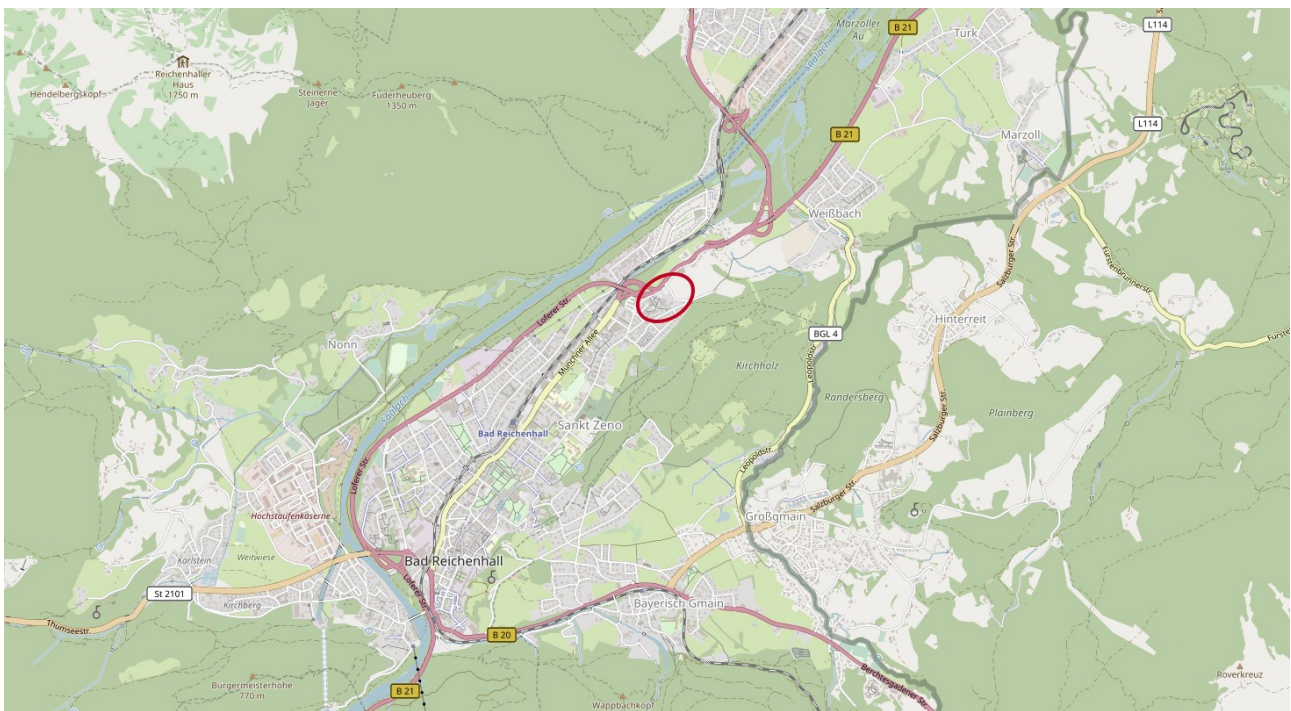


Abb. 1: Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab (Quelle: Openstreetmap, ODbL)



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs, ohne Maßstab

## 2.2 Planerische Vorbedingungen

Die folgenden Angaben für die planerischen Vorbedingungen auf Bebauungsplanebene sind auszugsweise der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entnommen.

Das Planungsgebiet liegt derzeit nicht im Umgriff eines rechtsgültigen Bebauungsplans. In der Sitzung des Stadtrats der Stadt Bad Reichenhall vom 15.05.2018 wurden die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Kirchholz“ und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren bereits beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Ziel des Bebauungsplans ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals mit einem Neubau des Landratsamtes sowie einer gemischten Wohnnutzung sicherzustellen.

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich des bestehenden Landratsamtes als „Fläche für Gemeinbedarf – Verwaltungsgebäude“ dargestellt. Nach Westen schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an, im südlichen Bereich eine allgemeine Grünfläche. Im Südwesten und Südosten grenzen Allgemeine Wohngebiete direkt an das Planungsgebiet an. Nordöstlich des Areals besteht der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salzburger Straße“. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest und ist über die Bundesstraße 20/21 erschlossen. Diese Verkehrsader, als „Hauptverkehrsstraße mit anbaufreier Zone“ definiert, grenzt das Planungsgebiet im Nordwesten ab.

Die Stadt Bad Reichenhall verfügt zudem über eine örtliche Bauvorschrift aus dem Jahr 1992, die der Verbesserung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes dienen soll. Die Bauvorschrift teilt das Stadtgebiet in Zonen mit abgestuften Zielsetzungen ein und umfasst einen detaillierten Katalog an Gestaltungsvorschriften.

Der westliche Bereich des Wettbewerbsgebiets (Flurstück 202/1) gehört der Zone III an, für die eine Beibehaltung und Vertiefung der offenen und weitgehend aufgelockerten Bauweise mit Bauformen, die der Landschaft angepasst sind, erreicht werden soll. Im östlichen Bereich (Zone IV) wird ein Ortsbild voralpiner Prägung mit landschaftsgebundenem Bauen angestrebt.



Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet, findet die örtliche Bauvorschrift keine Anwendung. Gleichwohl sollen das grundsätzliche Ziel des landschaftsgebundenen Bauens und der Einfügung in das Ortsbild, sowie die verträgliche Ortsrandausbildung auch im Rahmen der Bauleitplanung verfolgt und umgesetzt werden.

### **2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Für die städtebauliche Rahmenplanung sind folgende Ziele von Bedeutung:

#### **2.3.1 Regionalplan Region 18**

Das Gemeindegebiet Bad Reichenhall liegt laut dem Regionalplan Region 18 im Bereich einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Bad Reichenhall ist ein Mittelzentrum.

Nach dem Regionalplan liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Bereichs, der für die Siedlungsentwicklung in Betracht kommt.

Die Waldflächen auf den das Untersuchungsgebiet umgebenden Höhenrücken sind als landschaftliche Vorbehaltsfläche und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

#### **2.3.2 Landschaftsplan Bad Reichenhall (XXX)**

- XXXX

#### **2.3.3 Flächennutzungsplan (XX) ?**

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Flur Nr 202/1 ein Gemeinbedarfsgelände (Verwaltungsgebäude) für das bestehende Landratsamt dargestellt.

#### **2.3.4 Waldfunktionsplan ???**

Waldfunktionsplan für den Regierungsbezirk Oberbayern noch zu bearbeiten

#### **2.3.5 Bannwaldverordnung ?**

#### **2.3.6 Einschlägige Fachgesetze**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurde im konkreten Fall nachfolgend beachtet:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV),
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV),
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchV),
- DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“,
- Regelungen des BayNatSchG bzw. BNatSchG zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz,
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Berchtesgadener Land (ABSP),
- Baumschutzverordnung der Stadt Bad Reichenhall (Baumschutzverordnung und VÖ – Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von Bäumen),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Entwässerungssatzung der Stadt Bad Reichenhall für die Entwässerungsanlage Bad Reichenhall (Entwässerungssatzung - EWS)
- Gestaltungssatzung der Stadt Bad Reichenhall
- Örtliche Bauvorschrift der Stadt Bad Reichenhall (BauV)

## 2.4 Städtebauliche Situation - Bestand

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortseingang der Stadt Bad Reichenhall, südöstlich der Bundesstraße 20/21. Die Erschließung der Entwicklungsfläche erfolgt von Westen über die Salzburger Straße. Eine optionale, zweite Erschließung ist über den Oberhöller Weg gegeben, der an den Froschhamer Weg im Südosten des Areals anschließt.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Gebiets ist sehr heterogen geprägt. Im Südosten am Froschhamer Weg und am Waldweg schließt eine Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Satteldach an, weiter im Südosten ein Baugebiet mit zweigeschossigen Pultdach-Reihenhäusern (Modellvorhaben der Reg. Von Obb. 1996 „Kleine Häuser für Familien“).

Im Westen, entlang der Edelweißstraße befinden sich drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten.

Im Nordosten beginnen, jenseits des Oberhöller Wegs, der derzeit den östlichen Ortsrand markiert, landwirtschaftliche Nutzflächen. Im weiteren Nordosten, entlang der B20/21, schließt das Gewerbegebiet „Salzburger Straße“ an.

Die ca. 4,6 ha große Fläche gliedert sich im Wesentlichen in zwei Bereiche: eine unbebaute Fläche im Osten, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird sowie ein bebauter Bereich im Westen. Auf dem Flurstück 202/1 befindet sich derzeit das Landratsamt des Landkreises Berchtesgadener Land, ein größtenteils in den 70er Jahren errichteter Bau, der stark sanierungsbedürftig ist und den erweiterten Raumbedarf nicht mehr erfüllen kann. Dem Gebäude vorgelagert, von der Salzburger Straße erschlossen und an der nördlichen Spitze des Flurstücks an die B20/21 anschließend, befindet sich der hochgradig versiegelte und weitläufige Parkplatz des Amtes. Im Bereich der Stellplätze befindet sich ein Grundstück (Flurstück 200/2), das sich derzeit in Privatbesitz befindet und mit einem zweigeschossigen (Miet-)Wohnhaus bebaut ist. Zwischen dem bebauten und derzeit noch unbebauten Teil des Planungsgebiets durchquert der Oberhöller Weg (Flurstück 203) das Areal in Nord-Süd-Richtung. Die für Anlieger befahrbare Straße verbindet die Wohnsiedlung am Froschhamer Weg und Waldweg mit der B 20/21 im Norden.

Sämtlicher Gebäudebestand innerhalb des Gebiets soll im Zuge der Neubepanung und Neuentwicklung abgetragen werden.

Auffälligste topographische Gegebenheit sind die Hangkante mit bis zu 5m Höhenunterschied, die entlang des Froschhamer Wegs verläuft sowie das nach Norden abfallende Geländeneiveau.

Auf dem Planungsgebiet befindet sich darüber hinaus erheblicher wertvoller und schützenswerter Baumbestand. Der erhaltenswerte und vielfältige Bewuchs befindet sich insbesondere entlang der Hangkante am Froschhamer Weg und an den Übergangsbereichen des Landratsamtes zu den Geschosswohnungsbauten an der Edelweißstraße.

## 2.5 Art und Umfang des Planvorhabens – Geplante Nutzung

Die Neubepanung des Gebiets beinhaltet zwei grundlegende Maßnahmen, die über einen qualitätvollen, öffentlichen Freiraum miteinander verbunden sind.

Im nordöstlichen Bereich des Gebiets soll auf den Flurstücken 202 und 219/5 das neue Landratsamt entstehen.

Für den städtebaulichen Entwurf ist hierfür eine GF von 10.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Ergänzend hierzu soll ein Erweiterungsoption auf 1.300 m<sup>2</sup> bis 1.900 m<sup>2</sup> mit eingeplant werden. Im städtebaulichen Entwurf wird das Landratsamt als strenges, viergeschossiges Rechteck vorgeschlagen, das durch den Eingang in den Innenhof im Nordwesten und den Ausblick nach Osten eine diagonale Auflockerung erfährt. Der formulierte Innenhof ist zentraler und geschützter Freiraum der Anlage und öffnet sich nach Osten über Sitzstufen in die Landschaft. Entlang der B20/21 wird eine Parkpalette mit zwei Ebenen in die bestehende Topographie eingebaut. In das Bauwerk integrierte Baumpflanzungen lassen über den Parkplätzen ein Baumdach entstehen.

Die Rahmenbedingungen für den Neubau des Landratsamtes samt Parkpalette sollen mit Hilfe der Bauleitplanung fixiert werden. Die detaillierte Planung des Gebäudes wird über ein weiteres Planungsverfahren genauer entwickelt und fixiert werden.

Innerhalb des Bereichs des derzeit bestehenden Landratsamtes, auf den Flurstücken 202/1 und 200/2 soll ein attraktiver Wohnstandort mit hoher städtebaulich-freiraumplanerischer Qualität entstehen. Hierfür wird eine Geschossfläche von mindestens 14.000 m<sup>2</sup> als Richtwert angestrebt. Die formulierten Wohnhöfe schaffen private innere Bereiche und lösen die Parksituationen durch Tiefgaragen. Es werden gemischte Wohntypologien vorgeschlagen: Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau mit gemischten Wohnungsgrößen.

Die innerhalb des Planungsgebiets ausformulierten öffentlichen Räume folgen der Logik der Erschließung und bilden vor dem Landratsamt einen prominenten Platz. Hier sollen in den anliegenden Erdgeschossen auch verträgliche Einzelhandelsnutzungen Platz finden.

Insbesondere in den Bereichen mit schützenswertem Baumbestand und entlang der Hangkante am Froschhamer Weg prägen öffentlich nutzbare, grüne Freiräume das neue Gebiet.

## 2.6 Erschließung und Verkehr

Die Haupteerschließung des Gebiets für den KFZ-Verkehr erfolgt über die Verlängerung der Salzburger Straße, die parallel zur B20/21 in das Gebiet geführt wird. Die Straße endet am zentralen Platz vor dem Landratsamt, der als verkehrsberuhigte Zone Verteiler und zentraler, öffentlicher Treffpunkt des Quartiers ist.

Der Platz erschließt die anliegenden Gebäude (Landratsamt, Geschosswohnungen, Einzelhandel und Parkpalette) und bietet eine Wendemöglichkeit für den Busverkehr. Über den Hauptplatz führt eine Verbindung nach Süden zum Quartiersplatz des Wohngebiets, der die Reihenhaustypologien und die Kindertagesstätte erschließt. Über den bestehende Oberhöller Weg ist nach wie vor eine optionale Erschließung des Quartiers vom Froschhamer Weg aus möglich.

Sämtliche KFZ-Erschließungen erhalten auch Bereiche für Fußgänger und Fahrradfahrer. Zusätzliche Fuß- und Fahrradverbindungen erfolgen nach Norden in Form einer Unterführung der B20/21 (Anbindung zum geplanten Bahnhofpunkt) sowie nach Nordosten zwischen Parkdeck und neuem Landratsamt hindurch.

### 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Planvorhabens

#### 3.1 Topografische Lage

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ausgang des Reichenhaller Talkessels (ökologische Raumeinheit „Niederterrasse“) an einer Engstelle, die von den Höhenzügen Fuderheuberg im Norden und Kirchholz im Süden gebildet wird. Der bewaldete Nordhang des Moränenrückens „Kirchholz“, auf dessen Höhenlage unter anderem ein Truppenübungsplatz untergebracht ist, steigt unmittelbar an der Südostecke steil an der Südostecke des Planungsgebiets an. Im Norden, jenseits der B20/21, fällt das Gelände an einer landschaftsprägenden Steilböschung zur Talterrasse der Saalachaue hin ab.

Das Areal des heutigen Landratsamts ist weitgehend eben. Nördlich des Froschhamer Wegs steigt das Gelände an einer Stufe nach Süden um ca. 3m an, östlich des Oberhöller Wegs fällt es an einer Hangkante um ca. 2m ab.

#### 3.2 Aktuelle Nutzung des Geländes

Die derzeitige Nutzung des Planungsgebiets teilt sich in zwei Bereiche. Auf dem Flurstück 202/1 befindet sich das bestehende Landratsamt des Landkreises Berchtesgadener Land. Im Bereich der Stellplätze befindet sich ein Grundstück (Flurstück 200/2), das sich in Privatbesitz befindet und mit einem zweigeschossigen (Miet-)Wohnhaus bebaut ist.

Im Nordosten beginnen, jenseits des Oberhöller Wegs, der derzeit den östlichen Ortsrand markiert, landwirtschaftliche Nutzflächen. Im weiteren Nordosten, entlang der B20/21, schließt das Gewerbegebiet „Salzburger Straße“ an.

#### 3.3 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Auf dem Planungsgebiet befindet sich wertvoller und schützenswerter Baumbestand. Der erhaltenswerte Bewuchs befindet sich insbesondere entlang der Hangkante am Froschhamer Weg und an den Übergangsbereichen des Landratsamtes zu den Geschosswohnungsbauten an der Edelweißstraße.

Die Artenzusammensetzung ist dabei sehr vielfältig. Im Gebiet wurden am 20.04.2018 durch das Büro BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co.KG folgende Arten kartiert und erfasst: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Acer saccharinum* (Silber-Ahorn), *Cornus spec.* (Hartriegel), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus rubra* (amerik. Roteiche), *Juglans regia* (Walnuß), *Tilia intermedia* (Holländische Linde), *Amelanchier* (Felsenbirne), *Sambucus nigra* (Hollunder), *Salix caprea* (Salweide), *Prunus padus* (Traubenkirsche).

Der erhaltenswerte Baumbestand befindet sich insbesondere entlang der Hangkante am Froschhamer Weg und an den Übergangsbereichen des Landratsamtes zu den Geschosswohnungsbauten an der Edelweißstraße.

#### 3.4 Geologischer Untergrund, Böden

Die Niederterrasse besteht aus locker geschütteten, stark wasserdurchlässigen, spät bis postglazialen Kalkschottern. Die Böden sind geringmächtige Braunerderendzinen; die Verwitterungsschicht beträgt ca. 0,5 m. Die Kiese und Schotter erreichen eine Mächtigkeit von mehreren Dekametern.

Die landwirtschaftliche Nutzungseignung besteht für intensiv genutztes Grünland und mit Einschränkungen für Ackerbau (Mais).

### **3.5 Wasser, Grundwasser**

Die stark wasserdurchlässigen Kalkschotter haben keine Abdeckungsschichten aus Auelehm, sodass im Zuge der Niederschlagsversickerung Schadstoffe ungehindert ins Grundwasser gelangen könnten.

Der Grundwasserspiegel liegt 10 bis 12 Meter unter Flur, mit einem ermittelten Höchstwasserstand bei immer noch ca. 8 m unter GOK und wird von der Bautätigkeit nicht berührt.

Der basale Stauer des quartären Aquifer liegt zwischen 30 bis 50 m unter Geländeoberkante (GOK ).

### **3.6 Klima, Luft**

Die Niederterrasse hat laut Landschaftsplan eine wichtige Klimaschutzfunktion. Sie dient der Aufnahme von Frischluft aus der Schattenzone des Kirchholzes und deren Verteilung in Talrichtung, in der ca. 50% der Luftströme verlaufen (Klimaschneise). Kleinklimatisch ist die Niederterrasse für Siedlung geeignet.

### **3.7 Landschaftsbild, Erholung**

Der Baumbestand im Planungsgebiet ist ein wahrnehmbarer Landschaftsbestandteil auf der relativ baumarmen Niederterrasse; durch den Baumbestand an der Terrassenkante wird diese im Landschaftsgefüge hervorgehoben und überhöht. Die örtliche und regionale Bedeutung des Planungsgebietes für die Erholung ist relativ gering.

## 4. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und die zu erwartenden Umweltauswirkungen

### Räumlicher Untersuchungsrahmen

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes orientiert sich an den umweltrelevanten Strukturen im Umfeld des Vorhabens, die Vorhaben bedingt erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Der Untersuchungsraum berücksichtigt, bezogen auf jedes Schutzgut, die Reichweite der Wirkfaktoren des Vorhabens und die Empfindlichkeiten des Schutzgutes (z.B. Landschaftsbild: Einsehbarkeit, Erhalt von Sichtbeziehungen und Mensch: Lärmimmissionen) und sind nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes begrenzt.

### Inhaltlicher Untersuchungsrahmen

#### 4.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Vorgehensweise

Zur Einschätzung wurden bisher folgende vorliegende Gutachten verwendet.

(Siehe Schalltechnische Untersuchung, Accon, 2019)

(Siehe Verkehrsgutachten Prof. Kurzak, 2018)

##### 4.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

(Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm, sonstiger Lärm)

##### 4.1.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

(einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die Bestandssituation wird in der Begründung im Einzelnen dargestellt.

##### 4.1.1.2 Vorbelastung

Das Planungsgebiet ist in nicht unerheblichem Umfang den Verkehrslärmeinwirkungen der Bundesstraße B 20/21 ausgesetzt.

Relevante Immissionen aus dem Gewerbegebiet - Bebauungsplan Salzburger Straße – sind entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zu vernachlässigen.

Sonstige Emissionsquellen liegen nicht vor.

(Siehe Schalltechnische Untersuchung, Accon, 2019)

Es ergeben sich an der Nordnordwestseite des Planungsgebietes, an den nördlichen Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags sowie 63 dB(A) nachts (IO 2). An allen untersuchten IO, außer an IO 14, treten Überschreitungen der Orientierungswerte entsprechend DIN 18005 [8] auf. An den Immissionsorten IO 2 und IO 3 wird die absolute Schwelle der Zumutbarkeit (tags 70 dB(A) bzw. nachts 60 dB(A)) überschritten.

Die Schallimmissionspläne für den Tag bzw. Nachtzeitraums in Anlage 5 zeigen, dass die riegelartige nach Süden offene Wohnbebauung zu einer starken Abnahme der Geräuschbelastung im südlichen Teil des Geltungsbereichs führt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 [8] für ein MI bzw. ein WA werden südlich der Riegelbebauung zu weiten Teilen eingehalten. Maßnahmen zum Schallschutz sind notwendig.  
(Siehe Schalltechnische Untersuchung, Accon, 2019)

bisher nicht untersucht:

Schiene

interne Lärmemissionen Lärmimmissionen (z.B. Parkplätze + Salzburger Straße+ Kindergarten)

#### 4.1.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### Verkehr

Das Planungsgebiet ist über das bestehende Straßennetz ausreichend erschlossen.

(Siehe Verkehrsgutachten Prof. Kurzak, 2018)

Die Zufahrt in die Garagen erfolgt ausschließlich von der Salzburger Straße aus. Für die Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer ergeben sich sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung zusätzliche nutzbare Wegeverbindungen.

Eine direkte Wegeverbindung nach Norden zum Bahnhofpunkt wird zukünftig hergestellt werden.

Überörtliche Rad- und Fußgängerverbindungen berühren darüber hinaus das Planungsgebiet.

Es ist beabsichtigt, die direkte Einfahrt/Ausfahrt Salzburger Straße/ B20/21 im Zuge der Maßnahmen zu schließen. Dies führt, trotz prognostizierter gleichzeitiger geringer Erhöhung der Anzahl Mitarbeiter/Besucher des LRA, zu einer Reduktion des Verkehrs auf der Salzburger Straße um ca. 10%, da der Schleichverkehr durch das Quartier künftig entfällt.

Aus dem Planungsgebiet selbst resultiert ein Neuverkehr Wohnen von etwa 700 bis 900 Kfz-Fahrten/Tag. Einschließlich der bestehenden bzw. in Bau befindlichen Nutzungen ergibt sich an der Salzburger Straße im Worst-Case ein Fahrtenaufkommen von 2300 Kfz-Fahrten/Tag und am Froschhamer Weg ein Fahrtenaufkommen von 400 Kfz-Fahrten/Tag.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann problemlos auf dem Straßennetz abgewickelt werden. Da die leistungskritischen Ströme nicht oder nur minimal durch den prognostizierten Neuverkehr belastet werden, ist aus Sicht des Gutachters kein Ausbau des Knotenpunktes in den Zuflüssen erforderlich.

#### 4.1.1.4 Lärm

Untersuchungsgegenstand der schalltechnischen Untersuchungen waren der Verkehrslärm und Anlagenlärm. Im Ergebnis werden für die Lärmquelle Verkehr umfangreiche Schutzmaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplanes verbindlich vorgegeben, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden können.

#### 4.1.1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

##### Verkehr

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplan (FNP) der Bestand erhalten bleibt bzw. der Mehrflächenbedarf LRA ergänzend hergestellt wird. Es ist von einer leichten Verkehrszunahme auszugehen. Das Planungsgebiet ist auch bei einer Nichtdurchführung für alle Verkehrsteilnehmer gut erschließbar.

Der Entfall der direkten Einfahrt/Ausfahrt Salzburger Straße/ B20/21 im Zuge der Maßnahmen würde

voraussichtlich nicht realisiert, die damit verbundene Verkehrsentslastung durch Schleichverkehr würde sich dann nicht einstellen.

#### *Lärm*

Die wesentlichen Lärmimmissionen im Planungsgebiet würden weiter von den umgebenden Verkehrswegen ausgehen.

#### **4.1.1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die umfangreichen Schutzmaßnahmen vor unzumutbarem Verkehrslärm werden in der Satzung und der Begründung ausführlich beschrieben.

#### **4.1.1.7 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die folgend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke wurde im Zuge der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung bzw. der Vorgabe der diversen Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt: DIN 18005, TA Lärm, 16. BImSchV, 18. BImSchV, DIN 4109, BImSchG und DIN 45691.

#### **4.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung**

##### **4.1.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante dichte, teils hohe Bebauung ist der Nachweis einer ausreichenden Besonnung innerhalb der Gebäude für wenige Teilbereiche erforderlich. Die Neubebauung hält nach Außen zur angrenzenden Bestandsbebauung die Abstandsflächentiefen nach Art.6 BayBO (1H) ein.

**Im Inneren werden die Werte XXXXXXX**

**Innerhalb des Plangebietes überschreiten die Nordfassaden der straßenbegleitenden Bebauung teilweise die Abstandsflächentiefen nach BayBO zu den Gebäuden innerhalb des Quartiers. Da auch in diesen Bereichen ein Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten ist, sind eine ausreichende Belichtung und Besonnung im gesamten Planungsgebiet gesichert. ?????**

##### **4.1.2.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Hinsichtlich des Schutzgutes ist bei Nichtdurchführung der Planung mit keiner Verschlechterung, aber auch keiner Verbesserung, zu rechnen.

##### **4.1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In Baugebieten, in denen die durch die BayBO vorgegebenen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden, ist eine ausreichende Besonnung der Wohnungen auch in den Wintermonaten im Einzelfall nachzuweisen.



#### **4.1.2.4 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

In dem Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil können die Anforderungen der DIN 5034 erfüllt werden. Für diese Bereiche ist eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Die Möglichkeiten zur Umsetzung einer ausreichenden Belichtung sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt.

#### **4.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung**

##### **4.1.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Planungsgebiet ist derzeit öffentlich zugänglich, besitzt aber durch seine momentane intensive Nutzung bzw. Ausprägung keine bzw. kaum erholungsbezogene Nutzungspotenziale.

Im fußläufig erreichbaren Umfeld liegen diverse zur Erholung geeignete Freiflächen, wie Wälder (auch Bergwälder), Flußräume (Saalach), naturnahe Bergräume etc..

Erschlossen wird das Planungsgebiet über die Salzburger Straße. Aufgrund der bestehenden Situation kann für das Planungsgebiet zusammenfassend eine geringe Bedeutung hinsichtlich einer Erholungsnutzung festgestellt werden.

##### **4.1.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es teilweise zu einer Änderung der Nutzung bzw. einer Nutzungsverlagerung. Das Gelände wird durch die intensive Neupflanzung von Bäumen und der Herstellung von Wiesenflächen deutlich aufgewertet.

Zusätzlich sind neue, großzügige, teilweise ebenfalls baumüberstandene Platzflächen mit Aufenthaltsmöglichkeiten ausgebildet. Südlich der Bebauung soll eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit integrierter Spielzone für ältere Kinder angelegt werden.

Insgesamt ist eine sehr intensive nachhaltige „Durchgrünung“, auch auf den privaten Flächen, vorgesehen. Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräume sind entsprechend der städtebaulichen Haltung stark miteinander verknüpft – es besteht eine hohe räumliche und funktionale Durchlässigkeit -, gleichwohl ist durch die Schaffung ausreichend dimensionierter Vorzonen vor den Gebäuden die nötige soziale Distanz gewahrt.

Mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wird das Planungsgebiet insbesondere hinsichtlich einer naturbezogenen Erholung u.a. für Familien aufgewertet. Nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet.

##### **4.1.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung des Ist Zustandes ist von keiner positiven Entwicklung auszugehen.

##### **4.1.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Bereitstellung privater Grün- und Freiflächen.

- Nachpflanzung ausgefallener Bäume und Sträucher.
- Errichtung einer öffentlich, dicht mit Bäumen überstellten nutzbaren, aber naturnaher, öffentlicher Grünfläche mit Kinderspielplatz.
- Gestaltung und Begrünung der Flachdächer im Baugebiet als Dachgärten. Zulassung von Wohnungsgärten.
- Herstellung einer sehr großen - ungestalteten – Streuobstwiese
- Schaffung differenzierter und qualitativ gestalteteter öffentlicher befestigter Platzräume
- 

#### **4.1.3.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Bei der Festlegung der Gestaltung und der Größe der Grünflächen wurden die Freiflächengestaltungssatzung und die städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung berücksichtigt.

#### **4.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit**

Angsträume können sich bei ungünstiger Gestaltung der Zuwegung in öffentlichen Wegeverbindungen, Grünflächen, engen Straßenräumen u.ä. einstellen. An solchen Stellen ist daher zum Beispiel auf eine ausreichende Beleuchtung oder nicht zu dichte Vegetation zu achten. In der derzeitigen Planung sind keine Angsträume erkennbar.

Der Bereich der späteren Unterführung B20/21 mit Wegeverbindung zum Bahnhof ist in dieser Hinsicht einer besonderen Betrachtung zu unterziehen, ebenfalls die neuen Parkpaletten des neuen LRA. Es sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, wie räumliche Großzügigkeit, Vermeidung von „dunklen Ecken“, insgesamt sehr deutliche Ausleuchtung.

## **4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Vorgehensweise

Zur Einschätzung der Bedeutung der vorhandenen Flora und Fauna wurde bisher die vorliegende saP sowie eigene Ortsbegehungen herangezogen.

#### **4.2.1.0 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Der Betrachtungsperimeter beinhaltet unterschiedliche Teilräume/Habitats. Der Bereich des bestehenden Landratsamtes einschließlich der umgebenden Erschließungsräume mit Grünflächen (1), der Bereich des baumüberstandenen Grünzuges auf der Hangkante nördlich des Froschamer Weges (2), die momentan intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Intensivgrünland) - das Baufeld des Neubaus Landratsamt (3), sowie an die Maßnahme angrenzende Flächen (4) als Wirkraum.

Für den Teilbereich (3) wurde eine saP bereits durchgeführt, die selbstverständlich auch die Anschlussräume betrachtet. Die Ergebnisse fließen in die folgenden Betrachtungen ein.

Im weiteren Umgriff des Eingriffsbereiches befinden sich Biotop, die jedoch nicht in einem funktionalen Zusammenhang zu sehen sind. Ebenfalls ein FFH Gebiet, das auf Grund seiner Distanz ebenfalls nicht in einem direkten Einfluss zu sehen ist.

Als Folge der geplanten Bebauung wird der Teil 3 des Plangebietes zu ca. 53% versiegelt., Teil 1 und 2 werden künftig etwas geringer versiegelt sein (ca. 43% zu 47%).

#### 4.2.1.1 Vorbelastung

Als wesentliche Vorbelastung sind die vorherigen Nutzungen als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche bzw. als bebautes Gebiet zu nennen. Darüber hinaus kann die Fläche als Ganzes auf Grund des fehlenden Artenangebots (bisherige Nutzungen) und der häufigen Schnittfolgen als artenarm angesehen werden. Im Umfeld wirkt sich besonders die stark frequentierten Bundesstraße negativ auf die Artenausbreitung aus. Von den Straßen um das Planungsgebiet gehen teilweise deutliche Schall- und Schadstoffemissionen aus. Der höhere Siedlungsgrad in der nahen Umgebung ist verbunden mit einer geringen Naturnähe und einer hohen Störungsintensität ein weiterer wichtiger Aspekt der Vorbelastung.

#### 4.2.1.2 Bestand

Für die Gruppe der Fledermäuse liegt eine Wirkempfindlichkeit gegenüber lichtmeidenden Arten vor, die beispielsweise Arten aus der Gattung *Myotis* wie Brandtfledermaus, Bartfledermaus oder Fransebfledermaus aber auch Mopsfledermaus und Langohren betreffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 3 Nr.1 - 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Lichtreduzierung erforderlich (V-02, V-03), die Beeinträchtigungen minimieren bzw. Vermeiden.

In Bezug auf die Reptilien wurde auf die potenziell vorkommende Äskulapnatter eingegangen. Der Eingriffsbereich stellt für die Art keinen geeigneten Lebensraum dar. Ein Vorkommen im Eingriffsbereich ist daher unwahrscheinlich. Eine Gefährdung der Art im Hinblick auf Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 kann ausgeschlossen werden.

Für die Amphibien gibt es im Eingriffsbereich weder geeignete Laichgewässer noch Landlebensräume oder Überwinterungshabitate. Ebenso ist der Eingriffsbereich als Wanderkorridor aufgrund der Offenheit im Vergleich zum Waldrand des Kirchholz ungeeignet. Ein Vorkommen der beschriebenen Gelbbauchunke ist daher unwahrscheinlich. Eine Gefährdung der Art im Hinblick auf Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 kann ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Vögel erfolgt durch den Eingriff kein Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein essentieller Verlust an Nahrungsräumen ist nicht gegeben. Eine Gefährdung für die Gruppe der Vögel könnte dem Vogelschlag zugeschrieben werden, der je nach architektonischen Konzept gegeben ist. Mit der Maßnahme zur Vermeidung V-01 wird die Gefahr des Vogelschlags soweit minimiert, dass eine Tötung von Individuen weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Bei den vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dargelegt, dass der derzeitige Erhaltungszustand gewahrt wird bzw. sich nicht weiter verschlechtert.

(aus saP, Dr. Manhart, 2018)

#### 4.2.1.3 Bewertung

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut Tiere als heterogen zu beurteilen.

*Teil 3* ist für das Schutzgut Tiere weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume fehlen entweder oder ihre geringe Flächengröße bzw. strukturelle Ausstattung ermöglicht keine dauerhafte Ansiedlung bedeutsamer Arten.

*Teil 1 und 2* werden in dieser Hinsicht noch näher untersucht, es ist jedenfalls nach einer ersten Einschätzung

von einer ähnlichen ungünstigen Situation auszugehen.

*Im Teil 4 – der Umgebung* - sind relevante Tierarten mit Wechselwirkung auf das Planungsgebiet vorhanden. Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (siehe unten) sind dazu geplante Maßnahmen unbedingt durchzuführen.

#### **4.2.1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung sind verbesserte Lebensraummöglichkeiten für Tiere zumindest ubiquitärer Arten verbunden. Aktuell ist das Planungsgebiet zwar teilweise unversiegelt, aber durch die Umsetzung der Planung ist – trotz Steigerung des Versiegelungsgrades (in der Gesamtbetrachtung) - von einer Erhöhung der Vegetationsstrukturen als Lebensräume für Tiere auszugehen.

Das Planungsgebiet erfährt insgesamt für das Schutzgut Tiere eine deutliche Aufwertung. Die vielfältigen Begrünungsfestsetzungen im Planungsgebiet erhöhen die Strukturvielfalt gegenüber der heutigen Nutzung merklich und bieten ein verbessertes Lebensraumangebot für zumindest häufige und weit verbreitete Arten. Da die Flächen voraussichtlich einer häufigen Störung ausgesetzt sind, sind seltene Tierarten kaum zu erwarten. Zumindest unter den verbreiteten Arten kann zukünftig von einer typischen Artengarnitur ausgegangen werden.

#### **4.2.1.5 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Aktuell ist das Planungsgebiet zwar teilweise unversiegelt, der Versiegelungsgrad steigt insgesamt an, jedoch wird mit den vorgeschlagenen Maßnahmen, die Strukturvielfalt deutlich zunehmen. Bei Nichtdurchführung ist also kein verbessertes Lebensraumangebot zu erwarten.

#### **4.2.1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Der Baumbestand wird weitestgehend erhalten, besonders etwa vorhandene Höhlenbäume.
- Die später öffentlichen Grünflächen werden als Ausgleichsflächen deutlich aufgewertet, z.B. mit standortgerechten Gehölzen ergänzend zum Bestand bepflanzt. Die dort vorhandenen Rasenflächen werden in einschürige Wiesenflächen umgewandelt, die darüber hinaus zur Erhöhung der Artenvielfalt abgemagert werden.
- Die später privaten Freiflächen werden intensiv mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt, sehr artenreiche Wiesenflächen erhalten generell den Vorzug vor Rasenflächen
- Die bisher als Intensivgrünland genutzte Fläche des neuen Landratsamtes wird als ungestaltete einschürige Wiesenfläche mit zusätzlich gepflanzten Obstbäumen Alter Sorten künftig als Streuobstwiese ausgeführt
- Anbringung von Fledermausersatzquartieren an geeigneten Stellen rechtzeitig vor Beseitigung bestehender Lebensstätten
- Fällung von Bäumen ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März (außerhalb der Brutzeit von Vogelarten).
- Ökologische Baubegleitung bei Rodungen von Bäumen mit Höhlen. Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Fledermaus-Wintervorkommen sollten vorher darin überwinterte Tiere sicher ausgeschlossen werden.
- Die Biologische Vielfalt und die Vermeidung einer Verfälschung der Pflanzenwelt wird durch eine Verwendung standortgerechter Gehölze vermieden
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei der Verwendung von transparentem oder spiegelndem Glas "hochwirksame Muster" (Vogelschlag an Glas BUND NRW), zu verwenden. Wenn reines Glas verwendet wird, dann ein möglichst wenig spiegelndes Produkt mit einem Aussenreflexionsgrad von max. 15%. In vogelreichen Umgebungen bietet dies jedoch keinen ausreichenden Schutz.

- Glasscheiben mit UV-Markierungen sind nicht zu verwenden, da Vogelarten wie beispielsweise Rabenvögel, wie Elstern und Rabenkrähe, Greifvögel, Eulen, Mauersegler. (aus saP, Dr. Manhart, 2018)
- In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse wurden mit der Mopsfledermaus und Arten der Gattung *Myotis* lichtmeidende Fledermausarten im Umfeld des Eingriffsbereichs nachgewiesen bzw. können dort potenziell vorkommen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf lichtmeidende Fledermausarten ist auf eine nächtliche Ausleuchtung des Gebäudes zu verzichten. Ausgenommen sind Notausgänge bzw. der Haupteingang, der alternativ mit Bewegungsmelder versehen werden kann.
- Um Störungen lichtmeidender Fledermausarten auf ihren Transferwegen bzw. Jagdgebiet zu vermeiden finden die Arbeiten tagsüber statt. Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle wird verzichtet.

#### 4.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

##### 4.2.2.1 Vorbelastung

Als wesentliche Vorbelastung sind die vorherigen anthropogenen Nutzung mit vorherigen Nutzungen als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche bzw. als bebauten Gebiet zu nennen.

Folge davon ist die gestörte und verdichteten Bodenstruktur. Als weitere Vorbelastung sind die Bundesstraße und die damit verbundene Schadstoffbelastung des Planungsgebietes, sowie die das Planungsgebiet umgebenden Siedlungsflächen zu nennen, welche sich negativ auf die Artenausbreitung in sämtliche Richtungen auswirken.

Darüber hinaus kann die Fläche auf Grund des fehlenden Blütenangebots und der häufigen Schnittfolgen als artenarm angesehen werden.

##### 4.2.2.2 Bestand

Im Planungsgebiet wurden anlässlich saP, sowie Vor-Ort-Besichtigung, eine großflächige Intensivgrünlandfläche, baumüberstandene Rasenflächen, auch auf einer durch das Gebiet verlaufende Böschung mit einem lückigen Baumbewuchs festgestellt. Eingefasst wird das Planungsgebiet vor allem im Westen und Süden von Gehölzen und Bäumen. Das Planungsareal ist bisher teilversiegelt

Bei dem auf dem Planungsgebiet befindlichen Gehölzen und vereinzelt Bäumen handelt es sich in erster Linie um:

- den Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- die Winterlinde (*Tilia cordata*)
- die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
- die Hainbuche (*Carpinus betula*)

wenig Walnuß (*Juglans regia*), Bergahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*), Obstbäume

Es handelt sich zumindest größtenteils um bereits große Bäume mit Stammumfängen von mehr als 80 cm

##### 4.2.2.3 Bewertung

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut Vegetation und Baumbestand heterogen zu beurteilen. Im Teil 3 sind keine Arten als relevant im Sinne der FFH-Richtlinie bzw. naturschutzfachlich bedeutsame Arten zu berücksichtigen. (aus saP, Dr. Manhart, 2018)

Demgegenüber sind in den Bereichen 1, 2 und 4 teilweise wertvolle und schützenswerte Bestände vorhanden.

Die umgebenden Gehölze haben größtenteils eine mittlere Wertigkeit. Die vorhandene Rasenflur wird als geringwertig eingestuft, da es sich um eine strukturarme Fläche handelt. Das Planungsgebiet besitzt gegenwärtig für das Schutzgut Pflanzen in naturschutzfachlicher Hinsicht eine eher geringe Bedeutung.

#### 4.2.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da das Planungsgebiet aktuell teilversiegelt ist, kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche. Insgesamt ist mit einer Versiegelung von ca. XXXXXXXX ha (ca. XXXXXXXX % der Fläche) zu rechnen.

Trotz der höheren Versiegelung ist mit einer deutlichen Erhöhung an Vegetationsstrukturen bzw. Habitaten zu rechnen, wobei bestehende Gehölze z.T. gefällt werden müssen. Insgesamt gehen XXXXX Bäume verloren. Im Gegenzug werden mindestens XXXXXX Bäume I., II., und III. Ordnung gepflanzt.

Grünflächen und Gehölzstrukturen durchziehen das Planungsareal in verschiedene Richtungen und lockern die Bebauung auf. Dabei wird der Anschluss an weitere Grün- und Biotopflächen außerhalb des Planungsgebietes hergestellt. Damit verbunden sind verbesserte Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und ein verbesserter Artenaustausch.

Die vielfältigen Begrünungsfestsetzungen erhöhen die Strukturvielfalt gegenüber der heutigen Nutzung und bieten vielfältige Lebensräume für zumindest häufige und weit verbreitete Arten. Eine Freizeitnutzung ist nur sehr begrenzt vorgesehen (ausschließlich in später Freiflächen), können sich artenreiche Wiesenflächen (besonders für Stadtbiotope) mit zum Teil seltenen Arten einstellen.

#### 4.2.2.5 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Verbesserung der Strukturierung und Differenzierung der Lebensräume zu rechnen.

#### 4.2.2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Im Baugebiet sind XXXXXX Bäume zu pflanzen.
- Belags- und Erschließungsflächen sind auf das unbedingt funktional notwendige Maß zu reduzieren. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spielen und Aufenthalt.
- Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Herstellung erneuerbarer Energien benötigt werden. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- Die Mindestpflanzgröße für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen für große Bäume 20 bis 25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume 18 bis 20 cm Stammumfang, für Obstgehölze 18 bis 20 cm Stammumfang und für Hecken 100/125 cm, 2x verpflanzt.
- Bei der Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup>, bei mittelgroßen und kleinen bzw. Obstbäumen eine Mindestpflanzfläche von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- Die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sind entsprechend der planlichen Festsetzungen mit standortgerechten Baumpflanzungen und Wiesen oder Pflanzflächen zu gestalten und zu begrünen.
- Auf dem bisher intensiv genutzten Intensivgrünland ist eine einschürige Streuobstwiese anzulegen mit Obstbäumen Alte Sorten
- Der vorhandene Grünzug entlang Froschmaer weg ist von bebauung freizuhalten und in struktureller Hinsicht aufzuwerten
- Die geplanten Parkplätze Finanzamt sind maximal einzugrünen
- Auf den später privaten Freiflächen sind weitmöglichst artenreiche Wildstaudenfluren, bzw.

- ausgemagerte Wiesenflächen herzustellen. Rasen kann nur in eng begrenzten Nutzflächen angelegt werden.  
Es sind ausschließlich Standortgerechte Gehölze zu verwenden.

#### 4.2.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

##### 4.2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands Biotopschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) aufgeführte gesetzliche Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Eingriffsbereich **bisher** nicht anzuzeigen.

Die Auswertung der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sowie des darauf aufbauenden Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) Landkreis Berchtesgadener Land erbrachte folgendes Ergebnis:

In der weiteren Umgebung des Eingriffsgebietes befinden sich folgende Biotope:

- Biotop Nr. 8243-1007-001: "Schilf- und Nasswiesen südöstlich Schaffer".

Art. 13d (1) BayNatSchG. 08.08.2027

Biotoptypen: natürliche und naturnahe Fließgewässer (kein LRT), seg gen- und binsenreiche Nasswiesen, feuchte und nasse Hochstauden fluren, Sümpfe, Großröhrichte (kein LRT).

- Biotop Nr. 8243-0096-001: "Buchengehölz südlich Kittl".

Art. 6d (1) BayNatSchG. 13.06.1956, aktualisiert 26.03.2008

Biotoptypen: Feldgehölz naturnah.

- Biotop Nr. 8243-0096-002: "Buchengehölz südlich Kittl".

Art. 6d (1) BayNatSchG. 13.06.1956, aktualisiert 26.03.2008

Biotoptypen: Feldgehölz naturnah.

- Biotop Nr. 8243-0097-001: "Schilf- und Riesenschachtelhalmbestand südöstlich Schaffer".

Art. 13 (d) BayNatSchG. 08.08.2007

Biotoptypen: Landröhricht

- Biotopkartierung Wald

Biotop Nr. 8243-0094-002: "Hainbuchenwald nördlich Froschham".

Art. 6d (1) BayNatSchG. 20.09.1986 aktualisiert 26.03.2008

Biotoptypen: Laubwald mesophil

darüber hinaus folgendes FFH – Gebiet:

FFH-Gebiet 8243-301 „Standortübungsplatz Kirchholz“

Ein funktionaler Zusammenhang mit dem Eingriffsbereich ist nicht gegeben.

(aus saP, Dr. Manhart, 2018)

Bäume des Planungsgebietes bieten nach aktuellem Kenntnisstand derzeit wenig potenzielle Brutplätze für Höhlenbrüter.

Geschützte Pflanzenarten sind für das Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Planungsgebiet weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Die strukturelle Ausstattung der Lebensräume ermöglichen keine dauerhafte Ansiedlung naturschutzfachlich bedeutsamer Arten.

Bei der faunistischen Bestandsaufnahmen zu den naturschutzfachlich relevanten Tiergruppen Tagfalter konnte keine artenschutzrechtlich relevante Art festgestellt werden.

##### 4.2.3.2 Biodiversität

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ oder „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der

Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

In Bezug auf die genetische Vielfalt ist für das Planungsgebiet aufgrund der eher für häufige, weit verbreitete Arten geeigneten Habitatverhältnisse und damit anzunehmender geringer Artenzahlen eine untergeordnete Bedeutung abzuleiten. Der Genaustausch wird durch die angrenzende stark befahrene Bundesstraße und die anschließenden Bebauungen, sowie Intensivlandwirtschaftsflächen erschwert.

#### 4.2.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

##### 4.2.3.3.1 Biotopschutz und Biodiversität

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. xxxx ha (xxxxx) Vegetationsflächen.

Außerdem kommt es zum Verlust von xxxxxx Bäumen, wozu möglicherweise auch Höhlenbäume zählen. Der Verlust von xxxxxx Bäumen wird durch die Neupflanzung von xxxxxx Bäumen mehr als gleichwertig kompensiert.

Insgesamt kommt es zu einer deutlichen Erhöhung der Strukturvielfalt auf den verbleibenden Vegetationsflächen, was zu einem verbesserten Lebensraumangebot für Tiere zumindest ubiquitärer Arten führt. Es ist davon auszugehen, dass die Tierartenzahl, die auf vielfältige Gehölzstrukturen als Fortpflanzungs- bzw. Nahrungshabitat angewiesen ist, gefördert wird.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

##### 4.2.3.3.2 Besonderer Artenschutz

Für die nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 ff. BNatSchG die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant.

Gemäß den Hinweisen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2013) gelten bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben bezüglich streng geschützter Arten sowie der europäischen Vogelarten folgende im BNatSchG genannte Verbote:

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BnatSchG)

a) Verletzung oder Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bzw. ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

b) Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen bzw. ihrer Standorte.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG)

Erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führt.

Im Planungsgebiet konnten keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten festgestellt werden.

(siehe saP, Dr. Manhart, 2018)

Die vorgesehenen Baumrodungen haben im Winterhalbjahr, also außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zu erfolgen. So, kann der Verbotstatbestand der erheblichen Störung (Störungsverbot) während der



Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit für baumnutzende Vogelarten vermieden werden.  
Zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind für die zu rodenden Höhlenbäume Ersatzquartiere und Nisthilfen an geeigneten Stellen anzubringen. Die zu fällenden Bäume mit Baumhöhlen sind vor Baubeginn auf Fledermäuse hin zu untersuchen, um ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich bei Fällung keine Tiere in den Höhlen befinden.

Für weitere ubiquitäre Arten kann sicher davon ausgegangen werden, dass ausreichend gleichwertige Lebensräume im Umfeld des Planvorhabens weiterhin zur Verfügung stehen. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang damit gewahrt. Somit ist auch der Verbotstatbestand der „Schädigung“ nicht gegeben.

Für die im Planungsgebiet vorkommenden europäischen Vogelarten sind somit keine Verbotstatbestände hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG erfüllt.

In der Gesamtbetrachtung werden bei nach jetzigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Mit Durchführung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

#### **4.2.3.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Da für das Planungsgebiet bereits für größere Teile ein Flächennutzungsplan besteht, der eine bebaute Gemeinbedarfsfläche ausweist, die auch zumindest teilweise bebaut ist, ist davon auszugehen, dass es bei Nichtdurchführung zu keinen positiven Auswirkungen kommen würde.

#### **4.2.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Höhlenbäume werden vor einer Fällung noch einmal auf mögliche Brutvögel/Fledermäuse hin untersucht. Anbringung von Fledermausersatzquartieren an geeigneten Stellen rechtzeitig vor Beseitigung bestehender Lebensstätten  
Fällung von Bäumen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März (außerhalb der Brutzeit von Vogelarten).  
Ökologische Baubegleitung bei Rodungen von Bäumen mit Höhlen. Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Fledermaus-Wintervorkommen sollten vorher darin überwinternde Tiere sicher ausgeschlossen werden.  
Die Biologische Vielfalt und die Vermeidung einer Verfälschung der Pflanzenwelt wird durch eine Verwendung standortgerechter Gehölze vermieden.

#### **4.2.3.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Zur Einwertung der vorhandenen Fauna und Flora sowie zur Prüfung auf Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen durch die Planung fanden das Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerische Naturschutzgesetz Anwendung. Darüber hinaus wurde die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm ausgewertet.

### **4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Vorgehensweise

Zur Einschätzung der Bestandssituation wurde bisher das vorliegende Bodengutachten verwendet.

(siehe Baugrundgutachten, Grundbaulabor München, Back und Seidel, 1976)

(siehe Altlastenauskunft, Landratsamt Berchtesgaden, FB 32, 2018)

(siehe Bestandsplan)

(siehe B-Planentwurf)

#### 4.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

##### 4.3.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Betrachtungsperimeter beinhaltet unterschiedliche Teilräume.

Die bislang unbebaute Intensivlandwirtschaftsfläche (Teil 3) und der mit dem Landratsamt inkl. Erschließungsflächen bereits bebaute Bereich (Teil 1 und 2).

Bei den Böden im Teilbereich 3 handelt es sich nach aktuellem Kenntnisstand (aktuellere Schürfungen) um relativ ungestörte „gewachsene“ Bodenaufbauten - einer natürlich vorhandenen Profilabfolge - , da dort bisher keine Baumaßnahmen stattfanden. Im Teil 1 und 2 sind gestörte Bodenaufbauten auf Grund der bestehenden Bebauungen großflächig zu erwarten.

Das Baugelände liegt im Wesentlichen auf der mittleren Flussterrasse auf Kote 464 bis 469 m über NN. Der Baugrund wird hier aus alluvialen Saalachablagerungen – Terrassenkies mit Geröllen – bestimmt. Dies reichen bis in ca. 50 m Tiefe.

Laut Baugrundgutachten wurden mit allen Bohrungen zunächst Mutterböden / Oberböden von 0,2 bis 0,4 m Tiefe angetroffen.

Insgesamt werden die Mutterböden nach aktuellem Erkenntnisstand als organoleptisch unauffällig bewertet.

Die untersuchten Bodenproben weisen nach momentanem Kenntnisstand keine signifikanten Grenzüberschreitungen durch anthropogenen Einfluss nach dem derzeit in Bayern gültigem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen auf.

Das Material ist demnach als unbelasteter Bodenaushub der Zuordnungsklasse Z 0 zu bewerten und dürfte in eine Verwertung für unbelasteten Boden gebracht werden.

Aufgrund der punktuellen Aufschlussweise können dennoch Abweichungen von dem Untersuchungsergebnis nicht restlos ausgeschlossen werden, so dass die Zuordnungsklassen Z 0, Z 1.1, Z 1.2, Z 2 und >Z 2 Berücksichtigung finden sollten.

Unterhalb dieses Horizontes wurden bei Schürfungen und Bohrungen nach einer Schicht Verwitterungslehm mit einer mittleren Mächtigkeit von ca. 0,5 m bis in ca. 15 m Tiefe Kiese und Schotter (postglaziale Kiese und Flusschotter) verschiedener Fraktionen vorgefunden. Diese sind tragfähig und frostsicher und können nahezu uneingeschränkt (also ohne besondere Ertüchtigung) als Baugrund verwendet werden.

Die vorgefundene Bodenqualität, die Mächtigkeit der Kießchichten, der festgestellte tiefe Grundwasserstand ergeben in der Summe eine sehr gute Wasserableitfähigkeit des Bodens.

Im Bereich des bestehenden LRA ist von einem – zumindest in den obersten Schichten - gestörten Bodenaufbau auszugehen. Die Störung ist jedoch für die Umwelt als irrelevant einzustufen, da nach aktuellem Kenntnisstand lediglich lokales (innertes) Material für z.B. Auffüllungen verwendet wurde.

Entsprechend einer aktuellen Prüfung nach Kataster AbuDIS sind auf dem Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

#### 4.3.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Als Folge der geplanten Bebauung wird der Teil 3 des Plangebietes zu ca. 53% versiegelt., Teil 1 und 2 werden künftig etwas geringer versiegelt sein (ca. 43% zu 47%)

Da entsprechend der momentanen Analytikerggebnisse keine Grenzwertüberschreitungen bei den untersuchten Bodenproben vorliegen, sind keine erheblichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Das anfallende Aushubmaterial kann sowohl auf dem Baufeld selbst, als auch bei anderen Maßnahmen auf anderen Flurstücken uneingeschränkt verwendet.

Entsprechend Erfahrungswerten wird empfohlen die Sohle der Versickerungseinrichtungen nach Freilegung durch den Sachverständigen in Augenschein nehmen zu lassen.

Der Umgang, Ausbau und die Entsorgung wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgen.

#### 4.3.1.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplan (FNP) der Bestand erhalten bleibt bzw. der Mehrflächenbedarf LRA ergänzend auf dem Flurstück hergestellt wird. Es ist kein positiver oder negativer Effekt erkennbar.

#### 4.3.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Reduktion der Bodeneingriffe soweit nur irgend möglich
- Einbau anfallenden Bodenmaterials im Planungsgebiet soweit nur irgend möglich
- keine Zufuhr von Material von außerhalb des Gebietes
- Vermeidung von Verschmutzungen der vorhandene Böden durch Baumaßnahmen entsprechend der einschlägigen Richtlinien
- Vermeidung von Verdichtungen/Störungen der vorhandene Böden durch Baumaßnahmen entsprechend der einschlägigen Richtlinien

Sollten doch noch relevante Verunreinigungen gefunden werden ist folgendes als Maßnahmen anzuraten

Zusammenfassend wird gegebenenfalls empfohlen

- eine Inaugenscheinnahme der Verfüllungen und bei Auffälligkeiten eine Separierung des Aushubmaterials vorzunehmen.
- Eine Versickerung von Oberflächenwasser durch die aufgefüllten Bereiche nicht zuzulassen und alle eventuell anstehenden Sand- oder Schlufflinsen durch Kies zu ersetzen.
- Im Bereich der Altablagerungen – um möglichst wenig Material entsorgen zu müssen – ein Verbau zu wählen.
- Die Sohle der Versickerungseinrichtungen nach Freilegung durch den Sachverständigen in Augenschein nehmen zu lassen.

Im Wesentlichen kämen Bodenaustausch- oder -überdeckungsmaßnahmen zur Anwendung.

#### 4.3.1.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. der Bundesbodenschutzverordnung wurden im Zuge der Altlastenuntersuchungen abgearbeitet und geprüft. Die gültigen technischen Regelwerke wurden der

Beurteilung der Untersuchungsergebnisse zugrundegelegt.

#### 4.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

##### 4.3.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist derzeit teilweise unversiegelt. Durch die vorherigen Nutzungen des Planungsgebietes beispielsweise als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und Baugebiet, ist der ursprünglich vorhandene Boden durch Verdichtung und weitere anthropogene Einflüsse im Planungsgebiet nicht mehr in seiner natürlichen Form anzutreffen.

Für einen Teil der Fläche sind Vorbelastungen des Schutzgutes Boden durch Altlasten denkbar aber nach bisherigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt regionalgeologisch gesehen im subalpinen Molassebecken. Die tertiäre Sedimentfüllung des Molassebeckens ist größtenteils von quartären Deckschichten (z. B. fluviatilen und glazifluviatilen Schottern und Sanden) überlagert.

Die Schichtenfolge in diesem Bereich ist geprägt durch quartäre fluviatile Ablagerungen der Saalach. Die Basis der quartären Ablagerungen bilden die tertiären Schichten der Vorlandmolasse.

Laut Bodenkarte handelt es sich bei dem vorhandenen Böden um Rendzina und Braunerde-Rendzina mit einer geringen Entwicklungstiefe (das carbonatreiche Ausgangsgestein (Kiese) der Bodenbildung steht unmittelbar an),

##### 4.3.2.2 Bewertung

Durch die vorherigen Nutzungen und flächig partiellen Auffüllungen sind die ursprünglichen Böden stark durch den Menschen (anthropogen) überprägt und weisen nur eine mittlere Bedeutung auf.

Das natürliche Bodengefüge ist insbesondere im A-Horizont in den Teilbereichen 1 und 2 nur noch bedingt vorhanden.

In Teilen ist es möglicherweise zu einem Austausch des natürlich gewachsenen Bodenprofils gekommen. Bei einer natürlich vorhandenen Profilabfolge handelt es sich um Braunerden, deren natürliche Ertragsfunktion durch die anthropogene Überprägung als nachrangig einzustufen ist.

##### 4.3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird eine maximal mögliche Grundfläche (GR) von 22.198 m<sup>2</sup> (noch nicht final) festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,475 (noch nicht final).

Der aktuell unversiegelte Boden wird durch das geplante Vorhaben teilweise versiegelt. Gleichzeitig wird derzeit versiegelter Boden entsiegelt.

Das heißt, es kommt durch das Vorhaben zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche und damit zum Verlust aller im BBodSchG genannten Bodenfunktionen.

Auf ~~XXXXX~~ ha werden öffentlich zugängliche Grünflächen, u.a. mit Bäumen geplant.

Die versiegelte Fläche wird auf ~~XXXXX~~ ha erhöht, womit ein Anteil von 47,5 % versiegelt wird. Im Bereich der öffentlich zugänglichen Grünflächen kann die natürliche Bodenentwicklung ungestört verlaufen und die Bodenfunktionen können sich verbessern.

Eine geringere Bedeutung übernehmen die begrünten Dachflächen.

Gegenüber der Bestandssituation bewirkt die künftig vorgesehene Nutzung zumindest flächenanteilig eine Verbesserung der Bodenfunktionen. In den Bereichen der Versiegelung kommt es zu einer Verschlechterung der aktuellen Bodensituation.

#### 4.3.2.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplan (FNP) der Bestand erhalten bleibt bzw. der Mehrflächenbedarf LRA ergänzend auf dem Flurstück hergestellt wird. Es würde weniger Fläche neu versiegelt werden.

#### 4.3.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Belag- und Erschließungsflächen sind auf das absolut notwendige Maß zum Erhalt der Funktion zu reduzieren
- Die öffentlich zugänglichen Grünflächen und die Gemeinschaftsflächen werden möglichst naturnah gestaltet
- Der Bodenaufbau ist nach Eingriffen (z.B. Baugruben) dem unterstellten natürlichen Profil gemäß wiederherzustellen, dies gilt auch für bereits gestörte Standorte
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, im Eintrittsfall mit geeigneten Maßnahmen nach Abschluß der Maßnahme wieder zu beheben.

#### 4.3.2.6 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt. Die Planungsauswirkungen wurden auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes eingeschätzt.

### 4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)

Vorgehensweise

Zur Einschätzung der Bestandssituation wurde bisher das vorliegende Bodengutachten verwendet.

(siehe Baugrundgutachten, Grundbaulabor München, Back und Seidel, 1976)  
(aktuelle Gutachten, Gebauer, 2019)

#### 4.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Betrachtungsperimeter beinhaltet unterschiedliche Teilräume.

Die bislang unbebaute Intensivlandwirtschaftsfläche (3) und der mit dem bestehenden Landratsamt inkl. Erschließungsflächen usw. bereits bebaute Bereich (1 und 2).

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Der Grundwasserflurabstand beträgt nach momentanen Kenntnisstand bei ca. 10 bis 13,5 m im Mittel über das Planungsgebiet.

Die Fließrichtung streicht von S nach N bis SE nach NW

Der Höchstgrundwasserstand liegt bei ca. 457,50 m NN.

Demnach liegt der zu erwartende Höchstgrundwasserstand rund ca. 8 bis 10,5 m unter OK Gelände des Grundstücks.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Höchststände bisherige übertreffen und in Teilbereichen des Planungsgebietes differenzierte Werte angetroffen werden.

Der quartäre Grundwasserleiter sind Kiese und Schotter (postglaziale Kiese und Flusschotter), in dem das Grundwasser ungespannt ist.

Der basale Stauer in einer Tiefenlage zwischen ca. 419 m ü NN und ca. 429 m ü NN ist wahrscheinlich tertiäre Schluff und dichtet den Kiesaquifer nach unten ab.

(Gebauer, 2019)

Der bisherige Versiegelungsgrad des Planungsgebiet, sowie die Bodenbeschaffenheit hat eine relativ hohe Niederschlagsversickerung und damit eine hohe Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet zur Folge.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Heilquellenschutzgebietes, damit der Zone der Schutzgebietsverordnung für die Solequellen.

#### **4.4.2 Bewertung**

Als Folge der geplanten Bebauung wird der Teil 3 des Plangebietes zu ca. 53% versiegelt., Teil 1 und 2 werden künftig etwas geringer versiegelt sein (ca. 43% zu 47%)

Wegen des geringen Versiegelungsgrades stellt das Planungsgebiet aktuell eine bedeutende Fläche für die Grundwasserneubildung dar.

Eine mögliche aktuelle Belastung durch die intensiv betriebene Landwirtschaft auf Teilflächen ist zu erwarten.

Eine weitere aktuelle Kontaminationsquelle können die Belastungen durch die starke Frequentierung des bestehenden LRA mit zugehörigen Erschließungsflächen mit MIV sein.

Auf Grund der sehr hohen Durchlässigkeit der vorhandenen Böden und fehlender Sperrschichten ist daher eine potentielle Gefahr für das Grundwasser heute als gegeben anzunehmen.

Die Funktion des Planungsgebietes im Heilquellenschutzgebiet ist dargestellt.

#### **4.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes geht eine Versiegelung bisher unversiegelter Flächen aber auch Entsiegelung bisher versiegelter Flächen mit Grundwasserneubildungsfunktion einher.

Durch die insgesamt höhere Versiegelung kommt es zuerst zu einer verringerten Niederschlagsversickerung und in der Folge zu einer geringere Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet.

Positiv wirkt sich die Herstellung natürlicher Bodenprofile auf bisher gestörten Standorten und die Reduktion der existierenden Bodenverdichtung aus.

Die im B-Plan bisher vorgesehenen geeigneten Maßnahmen – komplettes Niederschlagswasser muss über Rigolen nach Vorreinigung über belebte Oberflächen versickert werden, alternativ Verdunstung - führen jedoch zu einer nahezu 100% Versickerung aller auf dem Perimeter anfallender Tagwässer (Niederschläge)

Negative Auswirkungen von Tiefgaragen/Untergeschossen auf das Grundwasser bzw. durch Aufstau des Grundwassers auf die angrenzenden Nutzungen werden auf Grund des tiefen Grundwasserstandes ausgeschlossen.

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist auf Grund des Abstandes zu den grundwasserführenden Schichten an

sich unnötig (Gebauer, 2019), (davon unberührt sind die Anforderungen entsprechend Heilquellenschutzgebiet)

Erhebliche negative oder negative Auswirkungen sind durch diese begleitenden Maßnahmen daher nicht zu erwarten.

Dies gilt auch für die Funktion des Planungsgebietes im Heilquellenschutzgebiet.

#### **4.4.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplan (FNP) der Bestand erhalten bleibt bzw. der Mehrflächenbedarf LRA ergänzend auf dem Flurstück hergestellt wird. Bislang nicht versickertes Niederschlagswasser würde auch weiterhin nicht versickert werden. Das Kontaminationsrisiko bzw. die bisher wahrscheinlich bestehenden Einträge bleiben unbearbeitet.

#### **4.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Belag- und Erschließungsflächen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Das komplette Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Baugebiet ist in Rigolen, Sickerschächten oder/und Sickermulden zu versickern. Unterbrechungen der Sickergräben für Hauszugänge sind zulässig.
- Alternativ ist auch eine Verdunstung möglich
- Die im Plan festgesetzten Versickerungsgräben sind als flache Wiesenmulden ohne Sträucher/Baumpflanzung zu gestalten.
- Es werden diverse Baumpflanzungen und Dachbegrünung festgesetzt.
- Eine Versickerung durch belastete Bodenschichten ist nicht zulässig.
- Es sind wegen der Anforderungen als Heilquellenschutzgebiet lediglich eingeschossiges Untergeschosse möglich
- Es sind wegen der Anforderungen als Heilquellenschutzgebiet tiefergehende Baumaßnahmen (wie z.B. Nutzung von Erdwärme etc. nicht oder nur mit Sondergenehmigung möglich
- Es ist wegen der Anforderungen als Heilquellenschutzgebiet eine wasserrechtliche Genehmigung für den Umgang mit Niederschlagswasser im Einzelfall nötig

#### **4.3.1.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird bei diesem Vorhaben durch das Wassergesetz geregelt.

#### **4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

Vorgehensweise

Zur Einschätzung der Bestandssituation wurden bisher folgende vorliegende Gutachten verwendet.

(siehe Klimatische Beurteilung, DWD, 1996, 2018, 2019)

#### **4.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Die gegenwärtige lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs bestimmt.

Die höchsten Emissionen gehen aufgrund des Verkehrsaufkommens von der nördlich anschließenden B 20/21 aus.

Eine gute Durchlüftung des Planungsgebietes mit relativ unbelasteter Luft ist bedingt gewährleistet. Insgesamt ist im Planungsgebiet von durchschnittlichen lufthygienischen Verhältnissen auszugehen.

#### **4.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nach Realisierung des Bebauungsplanes wird sich die Verkehrsmenge im Planungsgebiet verändern. Eine wesentliche Verschlechterung der Situation ist damit nicht zu erwarten. Die zusätzlichen Immissionen durch den neu entstehenden Verkehr im Planungsgebiet werden sich nicht wesentlich auswirken, da die Ist- Belastung, wie auch die prognostizierte Zunahme im Bereich der B20/21 als wesentlich dominanter (Faktor 15) einzuschätzen ist.

Im Bereich von Baumaßnahmen kann es baubedingt und somit vorübergehend zur Beeinträchtigung der Luftqualität durch Staub- und Gasemissionen kommen.

Durch den Einbau zeitgemäßer und extrem emissionsreduzierter Heiz- und Energiesysteme bei gleichzeitigem höchstem energetischen Standard der Gebäude ist insgesamt eine Verringerung der momentan durch das Bestands LRA erzeugten lokalen Emissionen zu rechnen. Der komplette Verzicht auf fossile Energieträger, auch bei den neuen Wohnbauten, ist anzuraten.

#### **4.5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist von einer ähnlichen Prognose wie bei der Durchführung auszugehen. Insofern können die Aussagen zur Prognose zur Durchführung der Planung übernommen werden.

#### **4.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die unter Tiere und Pflanzen genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Begrünung im Planungsgebiet wirken sich ebenso auf das Schutzgut Luft positiv aus.
- Die Entlüftung der Tiefgaragen ist mittels einer natürlichen Lüftung durch Lüftungsöffnung oder über Lüftungsschächte zu führen.
- Ist eine natürliche Entlüftung nicht herstellbar, ist die Entlüftung der Tiefgarage durch bauliche und technische Vorkehrungen über die Dächer der zugeordneten Gebäude zu führen.
- Entlüftungseinrichtungen sind so anzubringen, dass sie die Qualität und Nutzbarkeit von ebenerdigen Freibereichen und Freibereichen auf Dächern nicht einschränken.
- 

Auf Erdgeschossniveau sind die Entlüftungseinrichtungen auf den Gemeinschaftsflächen zu situieren.

#### **4.5.4 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Regelungen der 39. BImSchV wurden bei der Bewertung der zukünftigen lufthygienischen Situation im Planungsgebiet herangezogen.



## 4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

### Vorgehensweise

Zur Einschätzung der Bestandssituation wurden bisher folgende vorliegende Gutachten verwendet.

(siehe DWD Klimatische Beurteilung, DWD, 2018)

### 4.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Bad Reichenhall liegt im Wesentlichen in einem Kessel auf ca. 473 m ü. NN im Zentrum und wird begrenzt von Hochstaufer (1771 m ü. NN) im Norden bzw. Nordwesten und dem Lattengebirge (1738 m ü. NN) im Süden. Niedrigere Höhenzüge findet man im Westen und Osten vor.

Die Saalach durchquert Bad Reichenhall von Südwest nach Nordost. Das Saalach-Tal verengt sich an den beiden Ausgängen stark. Im Bereich des nordöstlichen Ausgangs zwischen den östlichen Ausläufern von Hochstaufer (Strailach, Stauferbrücke) westlich der Saalach und den Höhenzügen des Kirchholzes (bis 577 m ü. NN) liegt die etwa 4,6 ha große Planungsfläche auf einer Niederterasse.

Unmittelbar am östlichen Rand dieser Flächen steigt ein steiler Hang zum Kirchholz an. Die Breite der Talsohle beträgt im Untersuchungsraum weniger als 1 km.

Östlich des Kirchholzes bildet der Weißbach die natürliche Grenze zu Österreich und fließt nordwärts, ab dem Ortsteil Weißbach nordwestwärts über die Marzoller Au in die Saalach.

Die Auswertung der Mess- und Beobachtungsdaten der bis ins Jahr 2006 betriebenen Klimastation Bad Reichenhall zeigt - analog zum globalen und nordhemispherischen Trend - einen Anstieg der Durchschnittstemperatur in allen Monaten und Jahreszeiten.

Einhergehend mit dem Temperaturanstieg nahm die Anzahl der Sommer- und Hitzetage in den letzten Jahrzehnten auf fast 50 bzw. 10 Tage zu.

Das Thema-Hitzebelastung und deren Vermeidung bzw. Verringerung - u. a. durch Freihalten von Frischluftzügen - werden daher insbesondere für dicht besiedelte Regionen an Bedeutung gewinnen.

Die Windverhältnisse in Bad Reichenhall sind geprägt durch die Kessellage und dem Verlauf des Saalach-Tals mit einem Maximum der Windrichtung aus Südwest und einem Sekundärmaximum aus Nordost. Überlagert ist die Windverteilung durch örtliche Windzirkulationen, die sich in tageszeitlichen Variationen widerspiegeln und auf ein ausgeprägtes Berg- und Talwindssystem schließen lassen.

(siehe DWD, Klimatische Beurteilung, DWD, 2018)

Für die Durchlüftung einer Talkessellage vergleichbar zur Lage Bad Reichenhalls sind vereinfacht ausgedrückt direkt über Bodenniveau die bodennahen Kaltluftabflüsse/ströme bzw. Kaltluftansammlungen entscheidend.

Das eigenständige (autochthones) Lokalklima, bei dem sich örtliche Besonderheiten ausprägen, entwickelt sich nur im Zusammenhang mit windschwachen und wolkenarmen Wetterlagen.

Bei solchen Strahlungswetterlagen spielen die Bildung von bodennaher Kaltluft und die Entwicklung lokaler Windsysteme eine entscheidende Rolle.

Großräumige (allochthone) Luftmassenbewegungen, d.h. fremdbürtige Witterungen, spielen in diesem Zusammenhang für die Lufthygiene eine eher geringere Rolle.

Relevant sind im Planungsgebiet demnach die Kaltluftabflüsse von den umgebenden Höhenzügen, insbesondere Kirchholz im Süden, bzw. lokale Kaltluftansammlungen/ mögliche Kaltluftstaus. In diesem Zusammenhang sind Rauigkeiten/ Hindernisse durch Vegetationen, Bauwerken (Höhe, Ausrichtung), sowie Hangneigungen zu betrachten.

Insgesamt ist die Fließgeschwindigkeit der Kaltluftströme in den Bergflanken in Richtung Tal (in den Siedlungskörper) als hoch, in den und entlang der Tallagen als eher sehr schwach einzustufen. Die Mächtigkeit des Kaltluftkörpers erreicht in entsprechend strahlungsarmen Nächten bis über 20 – 25 m über Gelände OK.

Darüber hinaus wird die gegenwärtige lufthygienische Situation hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs bestimmt. Die höchsten Emissionen gehen aufgrund des Verkehrsaufkommens von der nördlich

anschließenden B 20/21 aus.

#### 4.6.2 Bewertung

Eine gute Durchlüftung des Planungsgebietes mit relativ unbelasteter Luft ist im Moment bedingt gewährleistet. Die Ausrichtung des bestehenden LRA parallel zum Kirchholz im Zusammenspiel mit der vorhandenen Gebäudelänge ist in dieser Hinsicht nicht günstig.

Demgegenüber dient die momentan noch freie Fläche im nordöstlichen Planungsbereich der Aufnahme von Frischluft aus dem Kirchholz und der Verteilung in Talrichtung. Bei einer Bebauung können sich Veränderungen des Lokalklimas, insbesondere aber von Kaltluft- bzw. Frischluftflüssen ergeben. (siehe DWD, Klimatische Beurteilung, DWD, 2018)

Insgesamt ist im Planungsgebiet von durchschnittlichen lufthygienischen Verhältnissen auszugehen.

Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen im Planungsgebiet sind lokalklimatologische Veränderungen sehr wahrscheinlich.

Lokalklimatisch wirken die Freiflächen gegenüber den bebauten Flächen im Umfeld ausgleichend.

Der hauptsächlich aus Westen kommende (allochthone) Wind findet in der direkten Umgebung aufgrund der niedrigen Bauhöhen kaum Strömungshindernisse. Eine gute Durchlüftung des Planungsgebietes mit relativ unbelasteter Luft ist für diesen Betrachtungsfall gewährleistet.

#### 4.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die teilweise Versiegelung der Freifläche kommt es zu einer stärkeren Aufheizung innerhalb der Baugebiete und folglich zu einem veränderten Mikroklima.

Durch die geplanten Grünflächen und insbesondere deren Gestaltung wird wiederum eine ausgleichende Temperaturregulierung zwischen Grünflächen und Bebauung erreicht. Zudem wird die Strukturvielfalt auf den Grün- und Freiflächen erhöht. Es ist eine nur geringfügige Verschlechterung zu erwarten.

#### 4.6.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts-/ Ortsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung mit keiner Verschlechterung, aber auch keiner Verbesserung, zu rechnen.

#### 4.6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- die neuen Gebäudesetzungen werden in Richtung Nord West Südost orientiert
- längere Gebäude sowie Straße werden parallel zur Hauptwindrichtung (Nordost bis Südwest) ausgerichtet
- die Gebäudehöhen werden sich unter der Oberkante der Kaltluftansammlung bewegen, vorgesehen bei etwa 15 m über GOK
- Fugen zwischen den Gebäuden dürfen nur bedingt mit Gehölzen bepflanzt werden. Dazu können ausschließlich hoch aufgeastete Bäume (mind. 3,5m) Verwendung finden
- Straßen werden in Nord-Ost Südwest Richtung nicht mit hohen Bäumen bepflanzt
- Eingrünungen müssen generell Lücken aufweisen
- auf der öffentlich nutzbaren Freifläche im Südosten (Hangkante) wird eine lückige Begrünung mit hoch

- aufgeasteten Bäumen vorgesehen (mind. 3,5m)
- Sträucher dürfen dort nicht gepflanzt werden, damit vom Kirchholz herabfließende Kaltluft in das Planungsgebiet eindringen kann.
- Die unter Tiere und Pflanzen genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Begrünung im Planungsgebiet wirken sich ebenso auf das Schutzgut Klima positiv aus.
- Die Begrünung der Flachdächer fördert die Verdunstung und verringert die Wärmeabstrahlung.
- Nach Südosten hin darf generell keine geschlossene Begrünung vorgesehen werden, es müssen lückenhafte Bestände beibehalten werden bzw. geschaffen werden

## 4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

### (Orts- und Landschaftsbild)

#### 4.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Zustands

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ausgang des Reichenhaller Talkessels an der Engstelle, die von den Höhenzügen Fuderheuberg im Norden und Kirchholz im Süden gebildet wird. Der bewaldete Nordhang des Kirchholz, auf dessen Höhenlage steigt unmittelbar an der Südostecke des Planungsgebiets steil an. Im Norden, jenseits der Bundesstraße B 20, fällt das Gelände an einer landschaftsprägenden Steilböschung zur Talterrasse der Saalachaue hin ab.

Das Areal des heutigen Landratsamts ist weitgehend eben. Nördlich des Froschhamer Wegs steigt das Gelände an einer Stufe nach Süden um ca. 3 m an, östlich des Oberhöller Wegs fällt es an einer Hangkante um ca. 2 m ab.

In baulicher Hinsicht sind die benachbarten Räume ebenfalls differenziert zu sehen.

Nach Osten schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an, im südlichen Bereich eine Grünfläche im Umfeld LRA Bestand, gefolgt von einem Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Punkthausbebauungen in relativ großen Gartenflächen.

Im Südwesten und Westen grenzt ein Allgemeines Wohngebiet direkt an das Planungsgebiet an, mit einer Bebauung aus in erster Linie zwei- bis dreigeschossigen Geschoßwohnungsbau.

Nordöstlich des Areals besteht der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan „Salzburger Straße“. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest und ist über die Bundesstraße 20/21 erschlossen.

Diese Verkehrsader, als „Hauptverkehrsstraße mit anbaufreier Zone“ definiert, grenzt das Planungsgebiet im Nordwesten und Norden ab.

Das Planungsgebiet selbst weist in der Innenbetrachtung – abgesehen von der südlichen Hangkante mit Baumbestand kaum landschaftsbildprägende Elemente auf.

Die bestehenden Landratsamtsgebäude sind als ortsbildprägenden Struktur im Bestand zu betrachten.

Die Fläche ist zumindest teilweise vom Straßenraum B 20/21 einsehbar.

Besondere Sichtachsen bzw. Sichtbeziehungen bestehen innerhalb des Planungsgebietes nicht.

Mit Außenbezug sind natürlich die umgebende Berglandschaften zu nennen. Diese sind vom Planungsgebiet signifikant wahrnehmbar, umgekehrt kann das Gebiet auch von einem dort postierten Betrachter komplett wahrgenommen und übersehen werden.

Eine Blickbeziehung Richtung Nordost, dem Saalachtal folgend, besteht wegen der benachbarten Topographie und Bebauung nur bedingt. In Richtung Stadtzentrum bestehen Sichtblockaden durch die Bestandsbebauung.

#### 4.7.2 Bewertung

Für das Landschaftsbild prägend an dieser Stelle des Raumes sind in erster Linie die dominanten Topographien, also die Höhenzüge Fuderheuberg im Norden und Kirchholz im Süden mit ihrer sehr großen Reliefenergie und die Relation dieser zu dem relativ ebenen Talboden mit seinen fluvialen Schotterterrassen als prägend einzuschätzen. Kleinräumig wirksame Elemente – wie etwa die vorhandenen Hangkanten, Gehölzbestände auf dem Planungsgebiet selbst und dem näheren Umfeld, sind dagegen in dieser Hinsicht als untergeordnet einzuschätzen.

Das bestehende LRA hat eine ortsbildprägende Qualität von – auf Grund der Einbindesituation – allerdings lediglich kleinräumiger Bedeutung. Es kann nicht besonders prägend wahrgenommen werden, da z.B. die weiter nordöstlich anschließende Bebauung des Gewerbegebietes „Salzburger Straße“ räumlich zu nah anschließt. Dieser Aspekt wird verstärkt durch die Lage dieser Bebauung auf einer kleinen Anhöhe. Ebenfalls ist die Wahrnehmbarkeit aus Richtung Stadtzentrum kommend auf Grund der direkt benachbarten Bestandsbebauung eher von untergeordneter Bedeutung.

Der Talboden war auch bereits historisch der kulturgeschichtliche Siedlungsraum.

Das heterogen zu betrachtende Planungsgebiet als Ganzes fügt sich bisher mehr oder weniger in das städtebauliche Gefüge ein.

Es besitzt für das Landschafts- und Ortsbild bislang insgesamt eine geringere Bedeutung, da weder bedeutende Elemente oder Strukturen noch besondere Sichtbeziehungen im Planungsgebiet vorhanden sind.

Insgesamt besitzt das Planungsgebiet für das Landschafts- und Ortsbild eine untergeordnete Bedeutung.

#### **4.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei geplanter Umsetzung wird für den Bereich Wohnen eine Bebauung entsprechend der Umgebung realisiert. Die städtebauliche Grundkonzeption geht von einer maßstäblichen und typologischen Verknüpfung mit den Bau-, Erschließungs- und Freiraumstrukturen der Strukturen in der Umgebung aus.

Das neue LRA wird als bewusst gesetzter und räumlicher formulierter Solitär entsprechend seiner öffentlichen Bedeutung und Funktion lesbar, wahrnehmbar, prägnant und erinnerbar im Siedlungsgefüge in randlicher Stellung herausgearbeitet.

Der städtebauliche und freiräumliche Zusammenhang wird damit hergestellt, das Ortsbild wird deutlich verbessert.

Das Landschaftsbild wird durch Respektierung der vorhandenen lokalen Topographien – Ebene (Niederterrasse) und Hangkanten nicht beeinträchtigt.

Im Gegenteil werden diese Elemente noch stärker herausgearbeitet.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Neue und räumlich abwechslungsreiche Wegebeziehungen führen künftig durch das Quartier. Durch die geplante Anhebung der Wohnhöfe wird eine angenehme Gliederung der Freiflächen erreicht.

Auch die Mischung aus privaten, gemeinschaftlichen und öffentlich nutzbaren Grünflächen stellt eine Fortsetzung und Verbesserung der umgebenden städtebaulichen Gestaltung dar.

Insbesondere durch die vorgesehenen Begrünungen und der differenzierten Formulierung öffentlicher Räume mit z.B. platzartigen Räumen sowie der qualitativen Aufwertung der öffentlich nutzbaren Grünfläche im Süden wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Besondere Sichtachsen oder Sichtbeziehungen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

Das geplante Vorhaben wird daher als stadtbildaufwertend beurteilt.

#### **4.7.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts-/ Ortsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung mit keiner

Verschlechterung, aber auch keiner Verbesserung, zu rechnen.

#### 4.7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Die vorgesehene Höhenentwicklung der neuen Gebäude bewegt sich in Relation zum Bestand
- Von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann um bis zu 1,0 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Die städtebauliche „Körnung“ und Maßstäblichkeit ebenfalls.
- Die neuen Wohngebäude enthalten entsprechend der Satzung und dem umgebenden Bestand flacher geneigte Steildächer
- Werbelogos sind nur bei den vorgesehenen Ladengeschäften und nur in ortstypischer Dimension und unbeleuchtet zulässig.
- Darüber hinausgehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Gemeinschaftsantennen- und Satellitenanlagen sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie sind ausschließlich auf den Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.
- Die nötigen oberirdischen Parkplätze sind intensiv mit standortgerechten Baumpflanzungen zu begrünen
- Topographische Eingriffe in den Bestand erfolgen nahezu keine und nur dann, wenn sie technisch unumgänglich sind, die Landschaftsstruktur „Niederterrasse“ bleibt erhalten
- Die unbebaute Hangkante im Süden bleibt als öffentlich baumüberstandene nutzbare Freifläche vollständig erhalten und wird qualitativ aufgewertet
- die nötigen Parkplätze werden für den Bereich Wohnen – abgesehen von den Besucherstellplätzen – vollständig unterirdisch situiert, für den Bereich LRA in -in die bestehende Topographie „eingelegte“ - Parkdecks realisiert
- Entfallende Gehölze werden um ein mehrfaches ersetzt
- Das neue LRA mit dem umgebenen Steuobstwiesen formuliert künftig einen klaren Ortsrand
- Die im Plan als öffentlich nutzbare festgesetzte Fläche – die südliche Ausgleichsfläche - ist mit standortgerechten Baumpflanzungen und offenen Wiesenflächen, bzw. Pflanzflächen zu gestalten und zu begrünen.
- Der Vorplatz LRA ist als hochwertig gestalteter befestigte, urbaner und barrierefreier Stadtraum herzustellen
- Der Quartiersplatz ist als befestigter, baumüberstandener Platz mit urbanen Charakter und Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- Für die Bepflanzung der Freiflächen wird eine Mindestpflanzgröße vorgegeben. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Einfriedungen sind ausschließlich zur Einfriedung von Wohnungsgärten zulässig

#### 4.7.6 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die einschlägigen Satzungen der Stadt Bad Reichenhall sind anzuwenden.

#### 4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(Einzeldenkmäler und Ensembles, Sachgüter)

#### **4.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Zustands**

Die im Planungsgebiet befindlichen Gebäude, im Wesentlichen das Landratsamt, sind auf Grund ihres relativ jungen Alters keine Baudenkmale oder alternativ denkmalwürdig.

Nach aktueller Prüfung sind auf Basis vorhandener Daten im gesamten untertägigen Bereich des Planungsgebiets kein Bodendenkmäler zu erwarten

In der Folge sind keine Funde von Siedlungsresten, Gräbern und Flurbegrenzungen aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit zu erwarten.

Der Sachwert der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude ist als mittelmäßig zu bewerten, da sie nicht den aktuellen Baustandards, vor allem im Hinblick auf energetische Fragestellungen, sowie Nachhaltigkeit entsprechen.

#### **4.8.2 Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung**

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler wären von der geplanten Bebauung betroffen und sind in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu erkunden sowie entweder zu sichern oder zu bergen.

Es wird darauf hingewiesen, dass weitere eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen.

#### **4.8.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das LRA müsste vergrößert werden.

Es wäre allerdings zumindest eine geringere mögliche Betroffenheit anzunehmen, da die dann im Zuge der Vergrößerung des LRA anzunehmenden Baumaßnahmen im Flächeneingriff voraussichtlich geringer wären.

#### **4.8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Ein bekanntes oder aufgefundenes Bodendenkmal wäre vorab wissenschaftlich zu untersuchen, zu dokumentieren und zu sichern oder zu bergen.

### **4.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie**

#### **(Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Ausbildung der Baukörper möglich, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht.

Zur Förderung umweltfreundlicher Energien sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren außerhalb der geplanten Gemeinschaftsgärten ohne Flächenbeschränkung zulässig.

Beim Thema Energiebedarf spielt der Wärmedämmstandard der künftigen Gebäude die entscheidende Rolle. Für Bauherren auf privatem Grund gelten die gesetzlichen Vorschriften (Energieeinspar-Verordnung, EnEV in der jeweiligen Fassung).

## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Neuversiegelung von ca. XX %. Die Neuversiegelung von Böden sowie der damit zumindest prinzipiell Verlust von faunistischen und floristischen Lebensräumen stellen gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Die Abhandlung der Eingriffsregelung folgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU (2003).

Das Planungsgebiet besteht im Wesentlichen aus einer intensiv landwirtschaftlichen Grünlandfläche, sowie von einer gering gestalteten gebäudebezogenen, teilweise kleinteiligen, Grünflächen mit in erster Linie Rasenbedeckung und verteiltem Baumbewuchs. Die Fläche ist im Süden und Westen mit Gehölzen locker umwachsen, von denen ein Teil verloren geht, wobei der zu fällende Baumbestand (XX Stck.) durch Neupflanzungen (XXX Stck.) innerhalb des Plaungsgebietes ersetzt wird. Insgesamt ergibt sich durch das Bauvorhaben eine deutlich positive Baumbilanz.

Zusätzlich gibt es im Planungsgebiet große durch Gebäude bestandene Flächen sowie große versiegelte Erschließungs- und Parkplatzflächen.

Nach dem Leitfaden werden die Flurstücke in Kategorie 1, Gebiets mit geringer Bedeutung, eingestuft. Die Eingriffsschwere des vorliegenden Baugebietes wird dem Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, zugeordnet. Der Kompensationsfaktor wird daher mit 0,4 festgelegt. Es wird eine Fläche von ca. 2,1 ha überbaut. Somit ergibt sich für den Eingriff durch den Bebauungsplan ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 8394 m<sup>2</sup>.

Die entsprechenden Ausgleichsflächen werden vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sichergestellt.

## 6. Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen.

## 7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zum geplanten Vorhaben ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Diese wurde jedoch trotzdem durchgeführt.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist anzunehmen, dass bei vollständiger und fristgerechter Durchführung aller genannter Schutzmaßnahmen keine nicht lösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte der Realisierung des Vorhabens im Wege stehen. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ist unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht anzunehmen.

## 8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der komplex verketteten ökologischen Wirkungs- bzw. Funktionszusammenhänge in einem Landschaftsraum kommt es bei Beeinträchtigungen eines Schutzgutes über Wirkungsketten zu vielfältigen

Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auch auf andere Schutzgüter.  
Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf solche Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst.

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer landschaftsraumtypischer Wechselbeziehungen sind im Planungsgebiet nicht zu erkennen.

## **9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Einführungserlass zum EAG Bau handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Baugebietes.

Bei einer Nichtdurchführung des Projekts wird sich die Nutzungsintensität des Geländes bestehendes LRA insoweit ändern, als das zusätzlicher Raumbedarf LRA auf der Fläche hergestellt werden müsste. Zusätzlich Flächen der Erschließung und für Parkplätze.

Dies würde dort die Versiegelung ebenfalls deutlich erhöhen.

Die bestehende intensive landwirtschaftlich Nutzung der Grünlandflächen würde vermutlich weiterbestehen.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereiches Gemeinbedarfsflächen vor. In Bad Reichenhall besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum differenzierter Wohnformen und Preiskategorien. Daher ist es notwendig, die Baurechtschaffung sowohl in den großen als auch in den mittleren und kleineren Gebieten voranzutreiben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich eines Siedlungsschwerpunkts und kommt für die Siedlungsentwicklung in Betracht.

Die Ziele des Bebauungsplans sind konform mit den übergeordneten Zielen des Regionalplans.

Standortalternativen wurden deshalb nicht geprüft.

Das Planungsgebiet ist auf Grund des Anschlusses an den ÖPNV der Stadt Bad Reichenhall insbesondere für eine Wohnbebauung geeignet.

Während der Planungsphase wurde ein konkurrierendes Planverfahren durchgeführt.

Ziel war es insbesondere, eine überzeugende gestalterische Grundhaltung für das gesamte Planungsgebiet zu entwickeln.

Die Interventionen sollten in möglicher Anlehnung an die Nachbarschaften entwickelt werden, die bisherige Strukturarmut des Raumes in faunistischer und floristischer Hinsicht verbessern, hochattraktiven Wohnraum schaffen und nicht zuletzt qualitätvolle öffentliche Freiräume ermöglichen. Letztendlich sind die Themen Nachhaltigkeit Umweltverträglichkeit Leitbilder der Maßnahmen, konnten die bestehenden Gebäude LRA in dieser Hinsicht nicht überzeugen.

## **10. Zusätzliche Angaben**

### **10.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die vorliegenden Informationen waren noch nicht komplett ausreichend für die Abfassung des Umweltberichtes, diese werden jedoch im Verfahren ergänzt (siehe Abschnitt 0 Vorbemerkungen).



Sonstige Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, sind nicht anzuzeigen.

Die Umweltauswirkungen für die einzelnen Themen wurden mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Neubau Landratsamt Bad Reichenhall, Dr. Christof Manhart, 2018
- Verkehrsgutachten, Neubau Landratsamt Bad Reichenhall, Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, 2018
- Schalltechnische Untersuchung, Neubau Landratsamt Bad Reichenhall, Accon GmbH, 2019
- Schalltechnische Untersuchung, Neubau Landratsamt Bad Reichenhall, Accon GmbH, 2018
- Schalltechnische Voruntersuchung, Neubau Landratsamt Bad Reichenhall, Accon GmbH, 2018
- Bericht über die meteorologischen Messungen in Bad Reichenhall, DWD, 1996
- Amtliches Gutachten, Klimatische Beurteilung: Neubau Landratsamt BGL in Bad Reichenhall, DWD, 2018
- FNP, 1988
- FNP, 2013
- Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Landratsamtes in Bad Reichenhall, Ing. Büro Back und Seydel, München, 1976
- Beprobung von Kiesproben, Ing. Büro Ohin, 2001
- Bodenuntersuchungen Erweiterung LRA, Ing. Büro Gebauer, 2016
- Bodenuntersuchungen Erweiterung LRA, Ing. Büro Gebauer, 2018
- Bodenuntersuchungen Erweiterung LRA, Ing. Büro Gebauer, 2019
- Kataster AbuDIS, Altlasten, LRA Bad Reichenhall, FB 32 Wasserrecht, 2017
- Baumbestandsplan, IB BPR Dr. Schäpertöns Consult, 2018
- Landkreis GIS BGL Siris, Abfrage Bodendenkmäler, 2019

## 10.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Nach § 4 c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) frühzeitig ermittelt werden.

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht und geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen.

Die Auswirkungen sind absehbar gering oder eher positiv und sind vor allem gut abschätzbar.

Darüber hinaus gehende, unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auch im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden bisher von den jeweiligen Fachbehörden keine Hinweise auf Erkenntnisse über mögliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen geäußert.

## 10.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Planvorhaben stellt in negativer Hinsicht einen nur geringen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, der durch die vorgesehenen Verminderungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sehr gut ausgeglichen werden kann.

Die erforderliche Ausgleichsfläche berechnet sich aus der neu überbauten bzw. versiegelten Fläche abzüglich der abzubrechenden versiegelten Bestandsflächen multipliziert mit dem Ausgleichsfaktor.

Hieraus ergibt sich eine Ausgleichsfläche von XXXXX qm.

Bei Bauleitplänen ist ein flächenmäßiger Ausgleich vorgeschrieben.

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Möglichkeit, auf dem Planungsgebiet selbst, welcher im Besitz des Antragstellers ist, durch verschiedene Maßnahmen wie z.B. Anlage einer großen Streuobstwiese, ökologische

Aufwertung von Grünflächen die errechnete Ausgleichsfläche herzustellen.

## 11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichtes wird im Allgemeinen eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

So ist die vorhabenspezifische Zusatzbelastung für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als nicht vorhanden oder maximal geringfügig anzunehmen.

Eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung kann für die oben genannten Schutzgüter grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Umfeld des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Innerhalb des Planungsgebietes können durch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer höheren Versiegelung des bisherigen Planungsgebietes. Die geplanten Maßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen hat hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine deutliche Erhöhung ökologisch wirksamer Strukturen im Planungsgebiet zur Folge.

Die Situation auf dem Eingriffsbereich wird in dieser Hinsicht sehr deutlich verbessert.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in den weiteren Planungsschritten vermieden werden.

Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden zunehmen, was zu einem Verlust und Verschlechterung der Bodenfunktionen führt. Dies wird jedoch durch die dargestellten Maßnahmen kompensiert.

Das Ortsbild wird bei Umsetzung des Vorhabens neu gestaltet und orientiert sich an den Strukturen der Umgebung. Der städtebauliche Zusammenhang wird hergestellt, Orts- und Landschaftsbild werden merklich aufgewertet. Nachteilige Auswirkungen der Planung sind auszuschließen.

Der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach §15 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vollumfänglich sichergestellt werden.

Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung keine verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.