

Gemeinde Bayerisch Gmain

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Erweiterung Hotel Sonnenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Bayerisch Gmain

1. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 13.12.2023
2. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 13.12.2023
3. Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land FB 33 – Naturschutz vom 21.12.2023
4. Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land AB 321 – Immissionsschutz vom 21.12.2023
5. Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land AB 322 –Wasser, Bodenschutz, Altlasten vom 21.12.2023



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Gemeinde Bayerisch Gmain
- Bauamt -
Großgmainer Straße 12
83457 Bayerisch Gmain

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
610 16.11.2023	11-8681.1-140617/2023	Jürgen Gruber Juergen.Gruber@lfu.bayern.de Tel. +49 (821) 9071-5681	13.12.2023

Gemeinde Bayerisch Gmain - Neuaufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Hotel Sonnenhof“; frühzeitige Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 16.11.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Der Untergrund besteht im Planungsgebiet aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. In der näheren Umgebung des Vorhabens sind Subrosionserscheinungen in Form von Senkungsgebieten, sowie zahlreicher Dolinen bekannt (z.B. Georisk-Objekte 8243GR016352,

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519



140617/2023

8243GR015117, ...). Grundsätzlich können weitere Senkungen/Erdfälle in der Umgebung nicht ausgeschlossen werden. Es wird dringend empfohlen, die neugeplanten Baukörper auf einer stabilen Bodenplatte zu gründen, die in der Lage ist, kleinere Senkungen oder Erdfälle schadlos zu überbrücken. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Zudem wird empfohlen, das auf versiegelten Flächen gesammelte Niederschlagswasser nicht gebäudenah zu versickern sondern nach Möglichkeit abzuleiten.

Aufgrund der relativ großen Grundfläche des geplanten Vorhabens ist anzumerken, dass es mittelfristig durch Lösungs- und/oder Auswaschungsprozesse zu Hohlraumbildungen kommen kann, die eventuell für lange Zeit unbemerkt bleiben.

Allgemeingültige Vorgaben, die einem Bauherrn in einem solchen Fall zur Auflage gemacht werden könnten, existieren derzeit nicht. Es obliegt somit der Sorgfaltspflicht des Bauherrn und des späteren Eigentümers, mögliche Gefahren rechtzeitig zu erkennen und diesen nötigenfalls entgegenzuwirken. Im konkreten Fall wird dringend empfohlen, über die gesamte Nutzungsdauer der Bauwerke regelmäßig, mindestens jährlich, die Bodenplatte, die Kellerwände der Tiefgarage und die wichtigsten tragenden Teile des Gebäudes auf Schäden zu kontrollieren und die Ergebnisse zu protokollieren. Zusätzlich wird auf die Möglichkeit hingewiesen, unter der Bodenplatte mehrere Erdfallpegel und/oder Mehrfachextensometer oder andere Mess-/Warnsysteme einzubauen, um mögliche Hohlraumbildungen rechtzeitig erkennen zu können. Es wird empfohlen, diese Hinweise an den Bauherrn weiterzugeben.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter:

www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jürgen Gruber



WWA Traunstein - Postfach 19 40 - 83269 Traunstein

Gemeinde Bayerisch Gmain
Großgmainer Straße 12
83457 Bayerisch Gmain
per E-Mail

Ihre Nachricht
610
16.11.2023

Unser Zeichen
3-4622-BGL By.G-
25051/2023

Bearbeitung +49 (861) 70655 300
Rainer Stemmer

Datum
13.12.2023

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Erweiterung Hotel Sonnenhof“ der Gemeinde Bayerisch Gmain;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

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

2. **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands**
- entfällt -



Standort
Rosenheimer Straße 7
83278 Traunstein

Telefon / Telefax
+49 861 57314
+49 861 13605

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-ts.bayern.de
www.wwa-ts.bayern.de

- 3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)**
- 3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet
- 3.1.1 Einwendung
- Die Baumaßnahme liegt im Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall. Weiterhin liegt die Baumaßnahme im Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“.
- Die einschlägigen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
- 3.1.2 Rechtsgrundlagen
- Schutzgebietsverordnung für das
- Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall;
 - Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“
- 3.1.3 Möglichkeiten der Überwindung
- Die Verordnung des jeweiligen Heilquellenschutzgebietes regelt die Möglichkeiten der Überwindung.
- 3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- entfällt -
- 3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet
- entfällt -
- 3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung
- entfällt -

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

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

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

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden. Selbiges gilt für evtl. auftretendes Schicht- oder Dränagewasser.

Es wird empfohlen, die Eignung und Übertragbarkeit der Ergebnisse des in den Unterlagen angegebenen Bodengutachtens für das nahe gelegene Bauvorhaben Bürogebäude Schmölzl Bayerisch Gmain vom 30.03.2023 in diesem Zusammenhang zu prüfen.

4.1.2 Wasserversorgung

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

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

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

- entfällt -

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit Starkregen möchten wir Sie auf die RZWas 2021, Nr. 2.1.6 "Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement" hinweisen ([RZWas 2021: 7538-U Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben \(RZWas 2021\) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Dezember 2020, Az. 58g-U4450-2020/1-95 \(BayMBI. Nr. 782\) - Bürgerservice \(gesetze-bayern.de\)](#)). Die Förderung richtet sich insbesondere an kleinere Kommunen, für die Sturzfluten eine existenzielle Bedrohung sein können. Ziel des Förderprogrammes ist es, die Hochwassergefahren nicht nur von kleinen Gewässern, sondern auch von sogenanntem wild abfließendem Wasser in einer Kommune zu erkennen. Darauf aufbauend sollen individuelle Handlungsmöglichkeiten und Schutzmaßnahmen für die Kommunen sowie für die Betroffenen vor Ort aufgezeigt werden. Nicht nur die klassischen Möglichkeiten des technischen Hochwasserschutzes, sondern auch Elemente wie die Hochwasservorsorge bei der Flächennutzung oder Bauleitplanung sollen dabei beleuchtet werden. Der aktuelle Fördersatz liegt bei 75% der förderfähigen Kosten.

4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

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

- entfällt -

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

4.3 Abwasserbeseitigung

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

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

4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

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

4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

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

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

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

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

Hinweis: Das Landratsamt Berchtesgadener Land,
Poststelle: poststelle@lra-bgl.de,
FB 32, Umwelt: samuel.zimmermann@lra-bgl.de,
FB41, Gesundheitswesen : gesundheitsamt@lra-bgl.de
erhalten Abdruck des Schreibens per E-Mail - mit der Bitte um Kenntnisnahme
und gegebenenfalls weitere Veranlassung.

Dieses Schreiben wird nur per Mail übermittelt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stemmer

Abteilungsleiter Landkreis Berchtesgadener Land



Landratsamt Berchtesgadener Land

Landratsamt BGL | Postfach 21 64 | 83423 Bad Reichenhall

Planen, Bauen, Wohnen

Gemeinde Bayerisch Gmain
Herr 1. Bürgermeister Armin Wierer
Großgmainer Straße 12
83457 Bayerisch Gmain

Unser Zeichen: AB 311.2 BLP 1457-2023

Sachbearbeitung: Herr Köfler

Kontakt:

T: +49 8651 773-571

F: +49 8651 773-527

Bauleitplanung@lra-bgl.de

Bad Reichenhall, 21.12.2023

Vorhaben Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 "Erweiterung Hotel Sonnenhof"

Antragsteller Gemeinde Bayerisch Gmain
Herr 1. Bürgermeister Armin Wierer
Großgmainer Straße 12
83457 Bayerisch Gmain

Grundstück Bayerisch Gmain, Sonnenstraße 11, Langenfeldstraße 3
Gemarkung Bayerisch Gmain
Flurnummer 141/5 142/7

Ihr Zeichen
Eingang 16.11.2023

Anlage:
Stellungnahme zur Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme von den von Ihnen angeforderten Arbeits- und Fachbereichen des Landratsamtes Berchtesgadener Land zu der im Betreff genannten Bauleitplanung.

Wir bitten Sie, bei einer eventuellen Veröffentlichung aus datenschutzrechtlichen Gründen nur diese Anlage herauszugeben.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kronawitter

Dienstgebäude:

Salzburger Straße 64
83435 Bad Reichenhall
Buslinie 4 - Mayerhof ab
Bahnhof Bad Reichenhall

Telefon-Zentrale:

T: +49 8651 773-0
F: +49 8651 773-111
poststelle@lra-bgl.de
www.lra-bgl.de

Besuchszeiten:

Mo. – Mi. 08:00 – 14:00 Uhr
Do. 08:00 – 16:00 Uhr
Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Berchtesgadener Land
IBAN DE64 7105 0000 0000 0000 67
BIC BYLADEM1BGL

Volksbank Raiffeisenbank OBB Südost
IBAN DE17 7109 0000 0001 0011 59
BIC GENODEF1BGL

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)
Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB:

1.	<p>Gemeinde Bayerisch Gmain</p> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Erweiterung Hotel Sonnenhof"</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige Satzung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 29.12.2023</p>
2.	<p>Träger öffentlicher Belange</p> <p>Landratsamt Berchtesgadener Land Fach-/Arbeitsbereiche: FB 31 Planen, Bauen, Wohnen; AB 321 Immissionsschutz; AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten; FB 33 Naturschutz; Untere Denkmalschutzbehörde; FB 23 Straßenverkehrswesen; FB 41 Gesundheitswesen; S030 Verkehrsmanagement; S030 Klimaschutzmanagement</p>
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen FB 31 Planen, Bauen, Wohnen und AB 321 Immissionsschutz</p> <p>1. Einerseits entfaltet der Hinweis D2.0 keine Rechtswirkung. Andererseits wäre eine entsprechende Forderung zur Vorlage eines Gutachtens i.R. eines Genehmigungsverfahrens auch rechtswidrig (vgl. BayVGH, Urteil vom 12.12.2022, Az. 9 N 19.600). Darüber hinaus sind aus dem Konfliktbewältigungsprinzip folgend</p>

bereits auf Ebene des Bebauungsplans konkrete Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

2. Grundsätzlich ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB lediglich im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Bereits insofern fehlt es auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbst an einer Ermächtigungsgrundlage für die abweichenden Festsetzungen gemäß Ziffer C.5.0. Darüber hinaus ermächtigt § 12 BauGB zu einer städtebaurechtlichen Regelung. Damit ist auch der mögliche Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans schon kompetenzrechtlich auf städtebauliche Regelungen beschränkt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann daher etwa keine vom Bauordnungsrecht abweichenden Festlegungen treffen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 15. Aufl. 2022, BauGB § 12 Rn. 19). Die Gemeinde kann daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB lediglich ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen regeln, nicht jedoch, für welche baulichen Anlagen Abstandsflächen ausgelöst werden. Im Einzelnen gilt Folgendes:
 - Gemäß Entwurf soll an der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 142/7 und 142/18 die Errichtung eines grenzständigen Gebäudes ohne Abstandsflächen zulässig sein. Es wird als Begründung angegeben, dass gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO keine Abstandsfläche erforderlich sei. Dies ist so nicht korrekt, da in dem grenzständigen Gebäude nun auch Aufenthaltsräume möglich sind, anders als vorher durch die Garagen. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist daher nicht einschlägig. Außerdem ist gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO nur dann keine Abstandsfläche erforderlich, wenn eine Baulinie festgesetzt ist, hier soll jedoch eine Baugrenze festgesetzt werden, die nicht ausreicht, um gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO auf die Abstandsflächen verzichten zu können (vgl. hierzu Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Blechsmidt, § 23 BauNVO Rn. 32, Busse/Kraus/Kraus, 151. EL August 2023, BayBO Art. 6 Rn. 67): *„Eine Baugrenze ist dagegen für Abs. 1 Satz 3 ohne Bedeutung, da sie keine Pflicht, sondern nur die äußerste Grenze, die nicht überschritten werden darf, festsetzt.“*
 - An der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 141/5 und 141/13 soll die Errichtung einer Tiefgaragenabfahrt mit einer Länge von 12,00 m und einer Wandhöhe von 3,00 m an der Grenze, sowie die Errichtung eines Nebengebäudes zur Lagerung von Müll, Wäsche und Gartengeräten mit einer Länge von 9,50 m und einer Wandhöhe von 3,00 m zulässig sein. Auch insoweit sollen gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO die Abstandsflächen entbehrlich sein. Diesbezüglich greifen unsere o.g. Aussagen und auch insofern ist diese Festsetzung unzulässig. Außerdem überschreiten die beiden baulichen Anlagen die gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässigen 9,00 m bei Weitem (ca. 21,50 m).

	<p>FB 33 Naturschutz</p> <p>3. Die o.g. Einwendung Nr. 1 gilt sinngemäß ebenfalls für den Hinweis zum Freiflächengestaltungsplan (D.1.0). Da wir der Eingrünung im vorliegenden Fall eine wichtige Rolle zusprechen, ist es aus unserer Sicht unzureichend, die Eingrünung ausschließlich auf Privatgrund und erst im nachgeordneten Bauantragsverfahren zu regeln.</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 1 Abs. 6 BauGB, §§ 12, 9 BauGB, Art. 6 BayBO</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Zu 1.: vgl. grundsätzlich bereits oben. Dies ist umso mehr möglich, da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und das konkrete Vorhaben daher bereits feststeht.</p> <p>Zu 2.: Es sind Regelungen zu finden, die mit geltendem Recht vereinbar sind. Alternativ sind die geplanten Nutzungen nicht zulässig.</p> <p>Zu 3.: Es ist eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplans notwendig.</p>
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</p> <p><u>Verfahren:</u></p> <p>1. <u>Entwicklungsgebot</u></p> <p>Da kein „klassisches“ WA i.S.d. BauNVO festgesetzt werden soll, sondern ausschließlich Wohnnutzung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein sollen, ist plausibel darzulegen, inwiefern das Entwicklungskonzept des § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten ist. Sofern dieses nicht eingehalten ist, ist ein Parallelverfahren zur Änderung des FNPs notwendig, sofern das Regelverfahren angewendet wird, wovon nach der Präambel auszugehen ist.</p> <p>2. <u>Umweltbericht</u></p> <p>Der Umweltbericht erfüllt nicht die Anforderungen an Anlage 1 BauGB. Es fehlen z.B. wichtige Punkte der Einleitung (Beschreibung der Festsetzungen). Sofern diese bereits in der Begründung vorhanden sind, ist im Umweltbericht mindestens ein Verweis hierauf notwendig (vgl. Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21 S. 160f.) Eine Alternativenprüfung fehlt hingegen vollständig und ist daher zu ergänzen. Bzgl. der Eingriffsregelung verweisen wir auf die Stellungnahme des Fachbereichs 33 Naturschutz.</p>

Inhalt:

3. Festsetzungen Vorhabenbezug

Es ist zwingend eine § 12 Abs. 3a BauGB entsprechende Festsetzung notwendig. Wir weisen darauf hin, dass der erforderliche Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss vorliegen muss (vgl. VGH München, Urteil vom 24.07.20001 – 1 N 00.1574).

4. Ortsbild/Dachgestaltung

Voraussetzung für eine zustimmende Beurteilung des Vorhabens durch die Gemeinde Bayerisch Gmain ist eine ausreichende Durch- und Eingrünung des Grundstücks sowie eine Gebäudegestaltung in landschaftsgebundener Bauweise (vgl. Beschlussbuchauszug Aufstellungsbeschluss).

Ortsplanerisch ist diese Zielsetzung richtig, sie sollte jedoch konsequenterweise durch entsprechend geeignete Regelungen gesichert und es sollten Abweichungen von der ÖBV nur dort zugelassen werden, wo sie in begründeter Weise positiv zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO beitragen. Die beabsichtigte Zulassung eines aufgeständerten Quergiebels an der Langenfeldstraße (Ansicht Ost) in Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift kann in ortsgestalterischer Hinsicht wegen der negativen Bezugsfallwirkung für die Dachlandschaft und außerdem auch im Hinblick auf die künftige Anwendung der ÖBV nicht befürwortet werden.

Die in Pkt. 5.4.5.5 des Begründungsentwurfs dargelegte Rechtfertigung, der aufgeständerte Quergiebel sei „ein Bauelement, das bei traditionellen Häusern in der Umgebung des Geltungsbereichs eingesetzt wird“, ist nicht zutreffend.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung/Gebietsverträglichkeit

Geplant ist eine bauliche Erweiterung des Bestands mit derzeit 7 Zimmern zu einem Hotelbetrieb mit künftig 36 Zimmern und 72 Betten. Ob bzw. dass die geplante Nutzung an diesem Standort gebietsverträglich ist, sollte durch den Plangeber städtebaulich gut begründet werden.

Gemäß textlicher Festsetzung C.2.1 sollen Betriebe des Beherbergungs-Gewerbes sowie Wohnnutzungen (allgemein) zulässig sein. Diese Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB zwar auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplans (nicht auf Ebene des Vorhabebezogenen Bebauungsplans) nicht per se ausgeschlossen, da insofern keine zwingende Bindung an die BauNVO gegeben ist. Es sind jedoch trotzdem die Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu würdigen, insb. weil diese teilweise in einem festgesetzten WA und teilweise in einem faktischen WA oder WR liegt, in dem (ggf. kleine) Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig wären. Diesbezüglich ist die Begründung in Ziffer 5.4.1 und auch der Umweltbericht falsch bzw. nicht ausreichend.

Hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit und der Auswirkungen der Planung spielt ebenso die geplanten Baudichte eine wesentliche Rolle. Zur Beurteilung der städtebaulichen Dichte und damit der Gebietsverträglichkeit sollte die hierfür maßgebliche Geschossfläche bzw. Geschosßflächenzahl (GFZ) ermittelt und der Begründung dargelegt werden (Pkt. 5.4.2). Sie kann a) im Verhältnis zur Umgebungsbebauung und b) im Verhältnis zum Orientierungswert § 17 BauNVO betrachtet und bewertet werden.

Des Weiteren sollte auch die in Festsetzung C.3.1 zugelassene Überschreitung in der Begründung als Relativzahl angegeben werden, um nachvollziehbar darzulegen, ob und ggf. inwieweit eine von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO abweichende Regelung getroffen wird.

6. Stellplätze

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und damit ein an sich abgeschlossenes Plankonzept handelt, sollte auch eine eigenständige Regelung zu den Stellplätzen getroffen werden.

7. Stützmauern

Lt. Begründung (Ziffer 5.5.3) sollen Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 3m zulässig sein. Eine entsprechende Festsetzung findet sich allerdings weder in Teil A noch C des Plans.

Redaktionell:

1. Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift

Neben der Aufführung in der Begründung wird empfohlen, die Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift auch im Bebauungsplan unter Punkt C (Festsetzungen durch Text) 4.0 (4.1 – 4.X) konkret zu nennen.

2. Abstandsflächen

Im Bebauungsplan-Entwurf ist unter Punkt C (Festsetzungen durch Text) 5.0 u. a. folgender Satz zu finden: „An der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.St.Nrn. 141/5 und 141/13 ist die Errichtung einer Tiefgaragenabfahrt mit einer Länge von 12,00 m und einer Wandhöhe von 3,00 m, gemessen **aber** der natürlichen Geländeoberfläche ...“

Das hervorgehobene **aber** ist durch **ab** zu ersetzen, um Missverständnisse zu vermeiden.

3. Präambel

In der Präambel sollte – auch, wenn es hierzu keine Verpflichtung gibt – der Rechtsstand der jeweiligen Normen angegeben werden, um diesbezüglich Rechtsklarheit für alle Leser bzw. Benutzer des Plans zu schaffen. Etwas Anderes gilt nur für die BayBO, wenn etwa für das Abstandsflächenrecht ein dynamischer Verweis gewünscht sein sollte.

Darüber hinaus ist in der Präambel auch § 12 BauGB zu erwähnen.

AB 321 Immissionsschutz

Die Gemeinde Bayerisch Gmain beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Erweiterung Hotel Sonnenhof“, um die Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs „Sonnenhof“ zu schaffen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das IB Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 24.08.2023 (Bericht-Nr. M173897/01). Demnach können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete auch nach der erfolgten Erweiterung des Hotelbetriebs an allen maßgeblichen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Nachts kommt es bei Ansatz der Maximalpegel gem. Parkplatzlärmstudie rechnerisch zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte – das Gutachten sieht diese Überschreitungen jedoch als abwägungsfähig an. Den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung kann daher aus fachtechnischer Sicht grundsätzlich gefolgt werden. Bzgl. der Regelung auf Ebene des Bebauungsplans verweisen wir auf unsere o.g. Einwendung.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung soll der bisherige Anschluss an den Mischwasser-/Regenwasserkanal laut der Begründung zur Bauleitplanung durch eine Versickerung vor Ort ersetzt werden. Aufgrund der kiesigen Moränenablagerungen sei von einer guten Versickerung auszugehen. Es ist nicht klar, auf welche Untersuchungen sich diese Einschätzung stützt.

Sollte sich doch herausstellen, dass eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, bitten wir um Auskunft, ob in diesem Fall der bisherige Anschluss an den Mischwasser-/Regenwasserkanal weiterhin genutzt werden dürfte.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Mit den Ausführungen im Umweltbericht besteht insoweit Einverständnis.

FB 33 Naturschutz

Arten- und Gebietsschutz

Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag (19.09.23) stellt keine artenschutzrechtlichen Belange fest, die durch das Vorhaben berührt werden. Dem kann aus fachlicher Sicht zugestimmt werden.

Ferner liegt der Bebauungsplanbereich nicht innerhalb von Schutzgebieten.

Landschaftsbild und Durchgrünung

Bislang zeichnet sich die unmittelbare Umgebung des Bebauungsplanbereichs durch relativ lockere Wohnbebauung mit einem großen Anteil an Grünflächen und

Gehölzstrukturen aus. Dies ist aktuell auch im Bebauungsplanbereich gegeben. Mit Umsetzung des Vorhabens wird ein großer Teil der Grünflächen überbaut. Zudem erhöht sich die Anzahl der Geschosse im Vergleich zum Bestand. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es daher als kritisch zu bewerten, ob sich das geplante Vorhaben in die umgebende Wohnbebauung eingliedert. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben kann demnach nicht ausgeschlossen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt sich im Textteil C – Festsetzungen durch Text in Punkt 6.0 mit der Grünordnung auseinander. Demnach sollen zu pflanzende Bäume sowie zu verwendendes Saatgut autochthon sein. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind darüber hinaus auch die Hecken sowie Einzelsträucher mit heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Eingriffsregelung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans verzichtet die Gemeinde Bayerisch Gmain auf die Abhandlung der Eingriffsregelung und verweist hierbei auf § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Dies wäre gegeben, wenn der nun neu aufzustellende Bebauungsplan den vorhandenen Bestand überplant, ohne dass die überbauten Flächen vermehrt oder die Nutzung in sonstiger, die Schutzgüter Natur und Landschaft berührender Weise intensiviert wird.

Die geplante Bebauung allerdings verändert die Gestalt und Nutzung der beiden Grundstücke einerseits durch die Erhöhung der überbaubaren Fläche, die sich in der Vergrößerung der Baufenster sowie der damit zusammenhängenden Erhöhung der GRZ auf 0,4 spiegelt. Andererseits durch die geplante Nutzung des Flurstücks 142/7 im Hotelbetrieb. In diesem Zug verweisen wir auch auf die obenstehenden Ausführungen zum Landschaftsbild.

Somit ergeben sich unserer Auffassung nach im Bebauungsplanbereich „Erweiterung Hotel Sonnenhof“ neue Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG, die im bestehenden Bebauungsplan nicht zulässig waren oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 6).

Diese bedürfen einer Eingriffsermittlung und sind entsprechend §§ 13-15 BNatSchG abzuhandeln, sofern die Aufstellung – wie derzeit aus dem Plan ersichtlich – im Regelverfahren erfolgt.

Untere Denkmalschutzbehörde

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden keine Bedenken erhoben, da keine denkmalfachlichen Belange betroffen sind.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Die verkehrsrechtliche Zuständigkeit für die Sonnenstraße liegt bei der Gemeinde Bayerisch Gmain. Wir gehen davon aus, dass die Zufahrt von der B20 hauptsächlich über die Schillerallee erfolgt. Die Zufahrt ist mit Linksabbiegespur gesichert und leistungsfähig.

FB 41 Gesundheitswesen

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Belange des FB 32 gewürdigt werden.

S030 Verkehrsmanagement

Im Beteiligungszeitraum wurde keine Stellungnahme abgegeben.

S030 Klimaschutzmanagement

Im Beteiligungszeitraum wurde keine Stellungnahme abgegeben.