

Gemeinde Bayerisch Gmain

Bebauungsplan Nr. 36 „Gemeinbedarfsflächen für Rathaus / Haus des Gastes (Gmoaner Haus) und Grundschulnutzungen an der Großgmainer Straße“.

B E G R Ü N D U N G

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 25.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, also ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 112/3, 112/4, jeweils Gemarkung Bayerisch Gmain.

Grundlage der Begründung ist der Bebauungsplan des Architekturbüros Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing in der Fassung vom 25.07.2023, geändert 23.01.2024.

I. Anlass/Ziel der Änderung

Die Gemeinde beabsichtigt das bestehende Rathaus sowie einen Teil des Haus des Gastes abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die bisherige bauliche Trennung Rathaus/Haus des Gastes entfällt. Es entsteht ein Baukörper mit einer Gesamtlänge (einschl. zum Erhalt vorgesehener Gebäude) von ca. 70 m.

Die bereits vorliegende Neubauplanung wird im Landratsamt grundsätzlich positiv bewertet, fügt sich jedoch aufgrund der entstehenden Gesamtlänge (einschl. Bestandserhalt ca. 70 m) nicht in die umliegende Bebauung gem. § 34 BauGB ein, es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Bedenken bestehen lt. Landratsamt Berchtesgadener Land auch hinsichtlich der überbauten Fläche.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten baulichen Maßnahmen geschaffen werden.



Gebäudeansicht Straßenseite



Foto Magg aus Bauantrag

Gebäudeansicht Kurpark

Für den bestehenden Schulbereich werden künftig Erweiterungen (Stichwort z.B. Ganztagschule) erforderlich werden, die u.U. ebenfalls an entstehenden Gebäudelängen oder Gebäudehöhen scheitern könnten. Der Schulbereich wird aus diesem Grund in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Ziel der Planung ist es auch hier, die Genehmigungsfähigkeit von erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Zukunft sicher zu stellen.

II. Lage/Beschreibung des Planbereiches

a) Planerische Grundlagen

Der Planbereich liegt im zentralen Bereich von Bayerisch Gmain an der Großgmainer Straße und ist planungsrechtlich einem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist der Bereich einem MI gem. § 6 BauNVO zuzuordnen.

Der Planbereich wird begrenzt

- im Nordosten durch eine große landwirtschaftliche Fläche
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze des Schulbereiches
- im Südosten durch den bestehenden Kurgarten
- Im Nordwesten durch die Großgmainer Straße

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche Schule, Turnhalle, Verwaltung“ bzw. teilweise als „Parkplatz“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit hinsichtlich der geplanten Neuerrichtung der Gebäude gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Hinsichtlich des Parkplatzes hat die Prüfung ergeben, dass eine Teilfläche dieses Parkplatzes im Flächennutzungsplan in der Darstellung „Kurpark“ enthalten ist. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

b) Geologie

Zur Geologie liegt ein Baugrundgutachten von Herrn Dr. Stefan Kellerbauer, Marktschellenberg, vom 29.06.2023 vor. Hinsichtlich der Ausführungen des Landesamtes für Umweltschutz führt der Gutachter auf Seite 8 + 9 seines Gutachtens aus:

- *Das Bauvorhaben Bürgerhaus liegt außerhalb der Häufung von Erdfallereignissen. Es sind südöstlich der Linie Gögern Weiher – Betriebsgelände Firma Schmölzl noch niemals Erdfälle aufgetreten. Es ist hier im Untergrund kein auslaugungsfähiges, gipsführendes Haselgebirge vorhanden. Der Untergrund besteht aus mächtigen Mur- und Schwemmkegelablagerungen.*
- *Die Erdfälle und das großflächige Senkungsgebiet liegen alle weiter nördlich. Dort steht auslaugungsfähiges, gipsführendes Haselgebirge im Untergrund an. Dieses ist am geplanten Standort des Bürgerhauses nicht vorhanden.*
- *Ein großflächiges Senkungsgebiet ist ebenso an auslaugungsfähiges Gestein gebunden. Es führt zu ganz gleichmäßigen Bodensenkungen mit geringen Setzungsbeträgen, welche keine Gebäudeschäden verursachen. Das Bürgerhaus liegt außerhalb des Gefährdungsbereiches.*

Die Gefährdung durch Erdfälle und großflächige Geländesenkungen ist am geplanten Bürgerhaus nicht vorhanden. Es sind diesbezüglich keine besonderen Maßnahmen notwendig.

III. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Die Planungsgemeinschaft Raab + Kurz, Regional- und Stadtplanung, hat im Auftrag der Gemeinde Bayerisch Gmain unter engagierter Mitarbeit von Bürgern aus Bayerisch Gmain ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet (Stand Juni 2021).

In der nachfolgenden Grafik aus dem ISEK (vorläufiges Untersuchungsgebiet lt. Beschluss des Gemeinderates vom 06.08.2019) ist der Planbereich einschließlich dem Kurpark lila dargestellt.



Sanierungsgebiet gem. Sanierungssatzung vom 21.06.2022

Für den Bereich des Rathauses/Haus des Gastes kommt das ISEK zu folgenden Feststellungen:

Rathaus	Zweiteiliger Baukörper – II+D sehr hoher Sanierungsbedarf bzw. starke Mängel in der Bausubstanz (mit teilweisen Beeinträchtigungen für die Mitarbeiter des Rathauses) weitreichende Funktionsmängel, u.a. in Bezug auf eine barrierefreie Erschließung
Haus des Gastes süd. Gebäudeteil	Zweiteiliger, versetztgeschossiger Baukörper
Haus des Gastes nördl. Gebäudeteil	EG (Halbgeschoss): Saal mit zugeordneten Erschließungsbereichen. UG: Gastronomie, Sanitärräume und Erschließungsbereiche.
	Funktions- und Gestaltungsmängel im Bereich des Kursaals.
	Funktionsmängel im Bereich der Gastronomie.
Beide Bauteile	Umfassender Ertüchtigungsbedarf (Haustechnik, Brandschutz etc.)
	Nicht barrierefreie, halbgeschossige Erschließung

Vorgeschlagene Maßnahmen:

-	Neuordnung des Gemeindebedarfszentrums auf Basis eines (Teil-)Erhalts des „Haus des Gastes“
-	Der südliche Gebäudeteil des „Haus des Gastes“ sollte in Teilen abgebrochen werden bzw. als Erschließung für den nördlichen Gebäudeteil dienen
-	Bei dem nördlichen Gebäudeteil war zu untersuchen, ob dieser abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden sollte oder ob es eine Sanierungsperspektive gibt. Zudem sollten der komplette Freiraum und die Erschließung neu geordnet werden.
-	Das bestehende Rathaus sollte abgebrochen und neu errichtet werden. Hier wurde im Vorfeld bereits geklärt, dass eine Sanierung aus bautechnischen

Gründen sowie aufgrund der überalterten Haustechnik und den Grundrissen keinen Sinn mehr ergibt

Die vorliegende Planung nimmt diese Vorschläge des ISEK auf und setzt sie, auch im Hinblick auf das im ISEK genannte Ziel „Aufwertung des Gemeinbedarfszentrums mit allen wichtigen Einrichtungen unter einem Dach“ planerisch um.

IV. Landesentwicklungsprogram

Das LEP fordert unter 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. ...“

Mit der Planung ist eine Verlagerung der Gemeinbedarfsanlagen auf Freiflächen im Außenbereich nicht erforderlich. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen entsprechen damit der Zielvorgabe des LEP, zuerst im Innenbereich zu entwickeln.

V. Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich und der umliegenden Bebauung besteht größtenteils eine offene Bauweise, d.h., die Gebäude halten die vorgeschriebenen Grenzabstände ein. Durch den Zusammenbau des neuen Rathauses mit dem Haus des Gastes und den zum Erhalt vorgesehenen Gebäuden entsteht eine Gebäudelänge von rd. 70 m. Diese Gebäudelänge ist als Aufwertung der öffentlichen Einrichtungen städtebaulich gewollt und birgt auch vom künftigen Ortsbild her keine Probleme.

Das Maß der Nutzung gem. § 19 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO wird jeweils als max. zulässige Fläche in Quadratmetern (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO) und als max. zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 Alt. 2 BauNVO) festgesetzt. Für den Bereich des neuen Rathauses/Haus des Gastes (Baufeld 1) ergibt sich daraus eine GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,58, für den Schulbereich (Baufeld 2) ist künftig eine GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,59 zulässig.

Der Orientierungswert aus § 17 BauNVO von 0,6 wird damit für beide Planbereiche eingehalten.

Die max. zulässige GRZ gem. §19 Abs. 2 u. 4 BauNVO liegt für beide Baufelder bei 0,8.

VI. Regelungen gem. Art. 81 BayBO

Im Rahmen der Planung wurde versucht, i.S. der Nachhaltigkeit noch nutzbare Gebäude oder Gebäudeteile zu erhalten und in die Neubauplanung einzubeziehen (s.o. Ziff. II -ISEK). Diese bestehenden Gebäude entsprechen in mehreren Punkten nicht der gdl. Gestaltungssatzung, die zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Gebäude noch nicht vorlag.

Die Einbeziehung zu erhaltender Gebäude bedingt gestalterisch eine Anpassung an den Bestand, sodass insoweit Widersprüche zur gdl. Satzung unvermeidbar sind. Um zu vermeiden, dass für alle Abweichungen (s. nachstehende Darstellung) eigene Abweichungen erteilt werden müssen, wird die Anwendung der entsprechenden Satzungsregelungen ausgeschlossen. Damit wird auch für künftige Maßnahmen im Schulbereich sichergestellt, dass erforderliche Gebäude nicht durch die gdl. Gestaltungssatzung eingeschränkt bzw. Abweichungen erforderlich werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann ausgeschlossen werden.

Eine Gegenüberstellung der Planung mit den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Bayerisch Gmain zeigt folgende Abweichungen:

Regelung in der gdl. Satzung	Beschreibung der Abweichung
B.5.1 Geländeänderungen an Grundstücksgrenzen	Zwischen altem Rathaus und Schulturnhalle ist bereits heute eine Stützmauer vorhanden. Für die geplante Tiefgaragenabfahrt ist auch zukünftig eine Stützmauer erforderlich.
B.5.2 Höhenlage	OK FFB EG Saal liegt heute bereits mehr als 40cm über Gelände.
B.6.1 Gebäudeform	Rathaus- / Saalgebäude und Schule können sich in ihrer Sonderrolle nicht an der umgebenden Bebauung orientieren.
B.6.2 OK Fußpfette	OK Fußpfette ist höher als 5,90m über OK des Erdgeschoßfußbodens.
B.6.5 Rechteckiger Baukörper	Bestandsgebäude hat bereits viele Vor- und Rücksprünge und stellt somit kein Rechteck mehr dar.
B.7.1 Dachart & Dachneigung	Dachneigung 16° statt 18-24° (Resultat aus Anschluss an Bestandsdach Haus des Gastes). Nicht gleichseitig geneigtes Satteldach (Resultat aus Anschluss an Bestandsdach Haus des Gastes und Höhenniveau Kurpark, Vermeidung von unnötig hohem Gesamtbauvolumen) Der Eingangsbaukörper im Südwesten hat ein Flachdach.
B.7.3 Dachüberstände	Dachüberstände; Abweichung von der Satzung wegen der erforderlichen Anpassung an die bestehenden Dachausbildungen.
B.7.5 Dacheindeckung	Ausnahme für Flachdächer die durch Abweichung von 7.1 zugelassen werden.
D.13.1 Stützmauern	Die Gestaltungsvorschriften der Gemeinde lassen Stützmauern in Ziff.D 13 nur bis zu einer Höhe von 1 m zu. Dieses Maß kann aufgrund der Tiefe der Tiefgarage nicht eingehalten werden.
E.15.3 Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche	Abstandsflächen nach 15.3 ÖBV (mind.6m zum Rand der befestigten Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche) werden beim bestehenden Trafoanbau und beim Eingang zum Saal unterschritten.

Die Regelungen der ÖBV, Ziff. 15.1 und 15.2 sind anzuwenden. Die Tiefe der Abstandsfläche wird jedoch gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) BayBO auf max. 1 H begrenzt.

VII. Stellplätze

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine vielseitige Nutzung geprägt, darunter Versammlungsräume, Büro- und Verwaltungsräume, eine Turnhalle, eine Gaststätte, eine Grundschule und Vereinslokale. Diese vielfältige Nutzung erfordert eine differenzierte Betrachtung der Stellplatzanforderungen.

Die Annahme einer Doppelnutzung von Stellplätzen zwischen verschiedenen Funktionen (z. B. Versammlungsräume und Büroräume) berücksichtigt die Möglichkeit, dass während bestimmter Zeiträume unterschiedliche Nutzungen koexistieren können. Dies trägt dazu bei, die Gesamtanzahl der benötigten Stellplätze zu optimieren.

Durch die Doppelnutzung von Stellplätzen zwischen verschiedenen Funktionen werden Synergien geschaffen, die zu einer effizienteren Nutzung der Verkehrsinfrastruktur führen. Zum Beispiel können Mitarbeiter von Büros und Gäste von Versammlungsräumen die gleichen Stellplätze teilen, gleiches gilt für Benutzer der Turnhalle am Abend und Lehrkräften der Schule.

Durch die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze wird die Flächenversiegelung minimiert. Dies fördert die Infiltration von Regenwasser und unterstützt eine nachhaltige Wasserversorgung.

Weniger Stellplätze ermöglichen mehr Raum für Grünflächen, Parks oder andere naturnahe Elemente. Dies trägt zur Erhaltung der Biodiversität und des Landschaftsbildes bei.

Die Anpassung der Stellplatzanforderungen an die GaStellV spiegelt die spezifischen Gegebenheiten und Anforderungen des Geltungsbereichs wider, die von den allgemeinen örtlichen Bauvorschriften abweichen.

Die Anpassung der Stellplatzregelung berücksichtigt nicht nur die spezifischen Bedürfnisse des Gebiets, sondern stellt auch sicher, dass alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden, insbesondere die GaStellV. Die Festsetzung, dass die Regelungen nur bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen anzuwenden sind, berücksichtigt sorgfältig, dass bestehende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ihren Bestandsschutz wahren, um eine kontinuierliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten.

VIII. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird eine geringfügig dichtere Bebauung gegenüber dem Bestand ermöglicht, weil die bisher getrennten Gebäude des Rathauses und des Haus des Gastes künftig zusammengebaut sein werden. Es entfällt die Lücke zwischen den Gebäuden. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Dies gilt auch für künftige bauliche Maßnahmen auf dem Schulgrundstück.

IX. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nicht nur einer Nachverdichtung des Planbereiches durch den Zusammenbau des neuen Rathauses mit dem Haus des Gastes, sondern insbesondere auch einer Aufwertung der im Planbereich untergebrachten Angebote der öffentlichen Verwaltung einschließlich des Fremdenverkehrs. Die zulässigen Flächen gem. § 13a Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB werden bei weitem nicht erreicht. Die Verbotstatbestände des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB sind nicht betroffen. Die Anwendung des § 13a BauGB ist damit zulässig.

X. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gemeinbedarfsflächen für Rathaus / Haus des Gastes (Gmoaner Haus) und Grundschulnutzungen" der Gemeinde Bayerisch Gmain wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6466/B1a/dm vom 20.11.2023 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsrgeräusche und baulicher Schallschutz

Auf das Planungsgebiet wirken insbesondere die Verkehrsrgeräuschimmissionen der benachbarten Großgmainer Straße sowie der südlich verlaufenden B 20 und der Bahnstrecke 5741 ein.

Die Berechnungen zeigen, dass nahezu im gesamten Planungsgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten werden. Im Nahbereich der Großgmainer Straße werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete tags und nachts überschritten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen in städtebaulich vertretbarer Höhe innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichend wirksam sind, wird zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet auf baulichen Schallschutz abgestellt. Die entsprechenden Anforderungen hierzu werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab denen auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau

von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Gewerbegeräusche

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, welche Beurteilungspegel sich ausgehend von der geplanten geänderten Nutzung im Planungsgebiet an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten ergeben.

Die Berechnungen zeigen, dass tagsüber die vom geplanten Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Nachts werden an allen maßgeblichen Orten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Auflagenvorschläge für den Genehmigungsbescheid

Für den Betrieb aus schalltechnischer Sicht werden folgende Auflagenvorschläge im Gutachten aufgeführt:

1) Hinsichtlich der Beurteilung der vom Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionen gelten die Vorgaben der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

2) Folgende reduzierte Immissionsrichtwerte dürfen durch die Gesamtgeräuschimmissionen, die durch den Betrieb der Gastronomie und des Rathauses verursacht werden, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden:

Werktags sowie sonn- und feiertags:

Fl.-Nr. 115, Fl.-Nr. 115/3, Fl.-Nr. 116/1, Fl.-Nr. 268/14:
tagsüber 50 dB(A), nachts 45 dB(A).

Fl.-Nr. 309/7, Fl.-Nr. 311/28, Fl.-Nr. 311/33:
tagsüber 45 dB(A), nachts 37 dB(A).

An der angrenzenden Schulsporthalle auf der Fl.-Nr. 112/3:
tagsüber und nachts 57 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Fl.-Nr. 115, Fl.-Nr. 115/3, Fl.-Nr. 116/1, Fl.-Nr. 268/14:
tagsüber 90 dB(A), nachts 65 dB(A),

Fl.-Nr. 309/7, Fl.-Nr. 311/28, Fl.-Nr. 311/33:
tagsüber 85 dB(A), nachts 60 dB(A).

An der angrenzenden Schulspothalle auf der Fl.-Nr. 112/3:
tagsüber und nachts 90 dB(A).

Hinweise zu Auflagevorschlägen

Die oben genannten Richtwerte sind bei folgendem Betriebsszenario eingehalten. Von diesem Szenario kann abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass es dadurch zu keinen Überschreitungen der vorgenannten Richtwerte kommt:

- Maximal 140 Personen im Gastgarten
- An- oder Abfahrt von maximal 22 Pkw oder Pkw-ähnlichen Fahrzeugen bei den nördlichen Stellplätzen pro lauteste Nachtstunde nach TA-Lärm von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.
- An- oder Abfahrt von maximal 23 Pkw oder Pkw-ähnlichen Fahrzeugen in der Tiefgarage pro lauteste Nachtstunde nach TA-Lärm von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr
- Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen:
3 Lüftungen mit jeweils LWA \leq 75 dB(A)

1 Luft-Wärmepumpe mit LWA ≤ 83 dB(A)

XI. Quellenschutzgebiet

In der Stellungnahme des Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft beim Landratsamt Berchtesgadener Land vom 20.02.2023 wird dazu ausgeführt:

„Das Bauvorhaben befindet sich in der Zone D (Hochfläche von Bayerisch Gmain) des Quellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“ sowie in dem Unterbezirk a der Solequellen in Bad Reichenhall mit Schutzbereichsfestsetzung von 1939.

In den Verordnungen sowie der Festsetzung nach § 53 Abs. 4 WHG i.V.m. Art. 31 Abs. 1 BayWG, stellt die Errichtung baulicher Anlagen in den beiden o.g. Schutzgebieten keinen Verbotstatbestand dar. Wird jedoch gesammeltes Niederschlagswasser in das Grundwasser versickert bzw. in ein Oberflächengewässer eingeleitet, ist dies aufgrund der Lage in den beiden Quellenschutzgebieten nicht erlaubnisfrei. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 15 BayWG gesondert zu beantragen.“

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf das Genehmigungserfordernis hingewiesen.

XII. Denkmalschutz

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Großgmainer Straße befindet sich das eingetragene Baudenkmal „D-1-72-115-1 Bauernhaus mit Nebengebäude“. Durch die Neuerrichtung der gemeindlichen Gebäude ist keinerlei Beeinträchtigung des Baudenkmals zu befürchten, insbesondere wird keine bestehende Sichtachse unterbrochen.

Das Denkmalamt wird am Verfahren beteiligt, sodass eventuelle Hinweise in die Planung einfließen können.

XIII. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Änderung betrifft bebaute und teilweise bereits versiegelte Flächen.

Das Gebäude, welches abgerissen werden soll, ist als potentielles Habitat für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten geeignet. Um einen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG (Tötung, Störung von Individuen und/oder Zerstörung von Fortpflanzung- o. Ruhestätten) zu vermeiden, bedarf es einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), in welcher geprüft werden soll, ob artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

XIV. Erschließung

Der Planbereich ist voll erschlossen. Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Bayerisch Gmain,
Gemeinde Bayerisch Gmain

Armin Wierer
Erster Bürgermeister

Architekturbüro Magg Architekten Partnerschaft mbB,
Laufener Straße 55, 83395 Freilassing

Aufgestellt: 25.07.2023,
geändert: 23.01.2024