



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Bayerisch Gmain
Großgmainer Straße 12
83457 Bayerisch Gmain

Bearbeitet von Björn Dührsen	Telefon / Fax +49 89 2176-2174	Zimmer 4308	E-Mail Bjoern.duehrsen@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 31.08.2023	Unser Geschäftszeichen 4622.26_05-15-2-2	München, 29.09.2023

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 „Gemeinbedarfsflächen
für Rathaus / Haus des Gastes / Grundschulnutzungen an der Großgmainer
Straße“;
Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 13a Abs. 3 /
§ 4 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Bergamtes Südbayern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die im Betreff genannten Planungen der Gemeinde Bayerisch Gmain beste-
hen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

gez.
Dührsen
Bergoberrat

Dieses Schreiben wurde elektronisch erzeugt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2438

E-Mail
bergamt@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN

Geschäftsstelle Region 18- Bahnhofstraße 38 - 84503 Altötting

Gemeinde Bayerisch Gmain
Großgmainer Straße 12
83457 Bayerisch Gmain

Ansprechpartner
Bettina Bruckmayer

Telefon / Fax
+49 8671 502-240 / -71240

Zimmer
2.06

E-Mail
region18@lra-aoe.de

Ihr Zeichen
610

Ihre Nachricht vom
31.08.2023

Unser Aktenzeichen
11/II-2-4-25

Altötting,
09.10.2023

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gemeinbedarfsflächen für Rathaus / Haus des Gastes und Grundschulnutzungen an der Großgmainer Straße“

Zum Schreiben der Gemeinde Bayerisch Gmain, Landkreis Berchtesgadener Land vom 31.08.2023 an die höhere Landesplanungsbehörde sowie deren Stellungnahme vom 28.09.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Freundliche Grüße

gez.
Bettina Bruckmayer

Geschäftsstelle
Bahnhofstraße 38
84503 Altötting

Sprechzeiten:
Montag bis Donnerstag
nach Vereinbarung

Telefon: +49 8671 502-206
Telefax: +49 8671 502-71206
E-Mail: region18@lra-aoe.de
Internet: www.region-suedostoberbayern.bayern.de

Konto
Sparkasse Altötting-Mühldorf
Girokonto-Nr. 312 641 79
BLZ 711 510 20
IBAN DE47 7115 1020 0031 2641 79
BIC BYLADEM1MDF



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Bayerisch Gmain
Großgmainer Str. 12
83457 Bayerisch Gmain

- per E-Mail gemeinde@bayerisch.gmain.de; hans.gruber@bayerisch.gmain.de -

Bearbeitet von Christine Rothut	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2954 +49 (89) 2176-402954	Zimmer 4418	E-Mail christine.rothut@reg-ob.bayern.de
------------------------------------	---	----------------	--

Ihr Zeichen 610	Ihre Nachricht vom 31.08.2023	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_BGL-4-4-3	München, 28.09.2023
--------------------	----------------------------------	--	------------------------

**Gemeinde Bayerisch Gmain, Landkreis Berchtesgadener Land;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gemeinbedarfsflächen für Rat-
haus / Haus des Gastes und Grundschulnutzungen an der Großgmainer
Straße";
Verfahren nach §§ 13a und 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Bayerisch Gmain beabsichtigt, das alte Rathaus sowie einen Teil des „Haus des Gastes“ abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen, wobei die bisherige bauliche Trennung entfallen und ein Baukörper mit einer Gesamtlänge von rd. 70 m entstehen soll. Zudem sollen künftige Erweiterungen an der gemeindlichen Schule und der Turnhalle ermöglicht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 112/3 und 112/4 der Gemarkung Bayerisch Gmain und weist eine Größe von ca. 1 ha auf. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser überwiegend als Gemeinbedarfsfläche „Schule, Turnhalle, Verwaltungsgebäude (Rathaus)“ sowie teilweise als „Parkplatz“ dargestellt.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Berührte Belange

Denkmalschutz / Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Gesamtlänge des Neubaus und des auf der gegenüberliegenden Seite der Großgmainer Straße befindlichen denkmalgeschützten Bauernhauses mit Nebengebäude (Baudenkmal D-1-72-115-1), bitten wir die Planung im Detail mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen, um den Belangen des Denkmalschutzes (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern i. d. F. vom 16.05.2023 (LEP) 8.4.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VIII 3.3.2 G) sowie von Natur und Landschaft (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z) gerecht zu werden.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt gemäß Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) vollständig in einem wasser-sensiblen Bereich. Zudem befindet es sich in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquelle „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle“ (REI 8)“. Um sicherzustellen, dass die Belange des Grund- und Hochwasserschutzes (vgl. Grundsätze LEP 7.2.1, 7.2.2, 7.2.5) im Rahmen der geplanten Nachverdichtung weiterhin ausreichend Berücksichtigung finden, bitten wir um Abstimmung mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße BGL 4 (Großgmainer Straße) sowie nördlich der Bundesstraße B 20 und der Bahnstrecke Salzburg - Freilassing - Berchtesgaden sind zudem die Belange des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Christine Rothut



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 1102-2023

Sachbearbeitung: Herr Köfler

Kontakt:

T: +49 8651 773-571

F: +49 8651 773-527

bauleitplanung@lra-bgl.de

Bad Reichenhall, 26.09.2023

Vorhaben **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Gemeinbedarfsflächen für Rathaus / Haus des Gastes / Grundschulnutzungen an der Großgmainer Straße**

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

Grundstück
Gemarkung **Bayerisch Gmain**
Flurnummer **112/3 112/4**

Ihr Zeichen
Eingang **01.09.2023**

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 **§§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB**

1.	Gemeinde Bayerisch Gmain
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Gemeinbedarfsflächen für Rathaus / Haus des Gastes / Grundschulnutzungen an der Großmainer Straße <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 06.10.2023
2.	Träger öffentlicher Belange Landratsamt Berchtesgadener Land Fach-/Arbeitsbereiche: AB 321 Immissionsschutz; FB 31 Planen, Bauen, Wohnen; AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten; FB 33 Naturschutz; Untere Denkmalschutzbehörde; FB 41 Gesundheitswesen; FB 23 Straßenverkehrswesen; S030 Verkehrsmanagement; S030 Klimaschutzmanagement; FB 11 Amt für Kinder, Jugend und Familie
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	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen AB 321 Immissionsschutz und FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

<p>1. Da bereits eine fachtechnische Stellungnahme zum Immissionsschutz im Rahmen des Einzelbauverfahrens erfolgte, ist zumindest die Problematik, die die geplante Anordnung der Tiefgaragenausfahrt mit sich bringt, offensichtlich grundsätzlich bekannt. In der Begründung wird diesbezüglich ausgeführt, dass ein schalltechnisches Büro mit der differenzierten Betrachtung der Immissionsproblematik beauftragt werden soll – das Gutachten soll jedoch erst im nachgelagerten baurechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Der geplante Gebäudekomplex liegt im unmittelbaren Nahbereich der stark frequentierten Kreisstraße BGL 4, die im Abstand von lediglich wenigen Metern verläuft. Ausführungen zur Verkehrslärmproblematik sind in den bisher vorgelegten Unterlagen jedoch nicht enthalten. Nach einer überschlägigen Berechnung ist derzeit davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zumindest an der straßenzugewandten Fassade erheblich überschritten werden.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 1 Abs. 6 BauGB</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Zu 1.: Es ist i.S.d. Konfliktbewältigungsprinzips unumgänglich, die Lärmproblematik bereits im Zuge der Bauleitplanung zu lösen. Hierfür bedarf es einer detaillierten Schallschutzplanung durch ein anerkanntes schalltechnisches Beratungsbüro, um die Lärmsituation zu erfassen und zu bewerten sowie die ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten und im Bebauungsplan festzusetzen.</p>

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

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

1. Impulsgeber für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist das eingereichte Einzelbauvorhaben „Gmoaner Haus“. Vorwiegend soll der vorliegende einfache Bebauungsplanentwurf Probleme der Bauweise und Konflikte mit einzelnen Festsetzungen der ÖBV regeln. Was im Bebauungsplan derzeit jedoch nicht geregelt ist, ist das Thema der Stellplätze. Dieses wird lediglich redaktionell (Flächen für Parkplatz) behandelt. Somit wäre nach derzeitigem Stand im nachgelagerten Verfahren der Nachweis anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bayerisch Gmain vom 25.05.2021 anzuwenden. Es wird dringend empfohlen, zu prüfen, ob die Anwendung der gemeindlichen Stellplatzsatzung hier aufgrund der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nicht zu einem Hindernis für das Einzelvorhaben wird und somit für weitere Verzögerungen sorgt. Daraus folgend wird dringend empfohlen, ggf. eine eigenständige Regelung zu treffen. Dies dürfte aber ohne eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht ohne Weiteres umsetzbar sein. Im Falle eines (reinen) Ausschlusses der Anwendung der Stellplatzsatzung wäre für das Bauvorhaben die Anlage zur GaStellV maßgeblich. Darüber hinaus stellt sich die Frage, inwiefern die Längsparker entlang der Großmainer Straße mit in diese Planung einfließen.
2. Es sollte geprüft und klargestellt werden, ob es sich beim vorhandenen Parkplatz tatsächlich lediglich um eine Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB handeln kann (>> Planzeichen 15.3) oder ob es sich vielmehr entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkfläche“ nach Abs. 1 Nr. 11 handelt (>> Planzeichen 4.1).
3. Es ist in einem einfachen Bebauungsplan grds. zulässig, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen, ohne die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Allerdings beurteilt sich ohne eine entsprechende Festsetzung die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB und daher nach der näheren Umgebung. Diese könnte augenscheinlich einem MI oder MD entsprechen. Insofern wäre eine Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO nur mit entsprechend gewichtigen städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen. Inwiefern diese vorliegen, ergibt sich aus den Planunterlagen und der Begründung nicht.

FB 33 Naturschutz

Die Gemeinde Bayerisch Gmain plant die Aufstellung eines Bebauungsplans im be-

schleunigten Verfahren. Somit ist kein Umweltbericht erforderlich. Ferner sind vom Vorhaben keine Schutzgebiete betroffen.

Dennoch sind artenschutzrechtliche Belange, welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch nicht zum Tragen kommen, allerdings mit Ausübung des Vorhabens berührt.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der Bauleitplanung Einverständnis, sofern folgende Festsetzungen übernommen werden:

1. Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
2. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
3. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
4. Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
5. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
6. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

Bzgl. dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren weisen wir auf Folgendes hin:

- a. 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.
- b. Um die Habitateignung für Vögel und Fledermäuse zu verbessern, wird empfohlen Vogelnist- und Fledermauskästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.

- c. Um der Durchgrünung des Bebauungsplans im Hinblick auf die positiven Aspekte für das innerörtliche Landschaftsbild und die Lebensraumschaffung Rechnung zu tragen, bitten wir um entsprechende Pflanzungen. Eine Liste mit gebietsheimischen Gehölzarten, die zur Pflanzung verwendet werden sollen, liegt diesem Schreiben bei.
- d. Gehölzbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden, unvermeidbare Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) stattfinden.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.

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

FB 41 Gesundheitswesen

Es erfolgt keine Äußerung.

Untere Denkmalschutzbehörde

Das Planungsgebiet befindet sich direkt gegenüberliegend von den Einzelbaudenkmälern, ehem. Bauernhaus mit Nebengebäude (D-1-72-115-1), Dötzenweg 1 in Bayerisch Gmain.

Aufgrund der Nähefall-Beziehung sind die denkmalfachlichen Gesichtspunkte im Verfahren zu prüfen. Eine Beteiligung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur fachlichen Beurteilung ist daher erforderlich.

Die Untere Denkmalschutzbehörde schließt sich der fachlichen Beurteilung des BLfD an.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Zum aktuellen Planstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorge-

bracht.

S030 Verkehrsmanagement

Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände. Im Geltungsbereich zwischen Parkplatz und dem derzeitigen Haus des Gastes verläuft ein vielbefahrener und überregionaler Radweg (u.a. Bodensee-Königssee-Radweg, Mozart-Radweg), der in weiterer Folge auf dem Dötzenweg weitergeführt wird. Aufgrund des zeitweise hohen Verkehrsaufkommens an der BGL4 sollte eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer auf Höhe der Einmündung des Dötzenweges in die BGL4 eingerichtet werden. Die Fußgängerampel an der Grundschule wird von Radfahrern aufgrund des damit verbundenen Umweges nicht bzw. kaum angenommen.

S030 Klimaschutzmanagement

Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände. Im weiteren Verlauf der Planungen sollte wie bereits im ISEK-Verfahren angeregt, für alle Gebäude im Plangebiet inkl. Grundschule und Turnhalle eine gemeinsame Energieversorgung (Strom und Wärme) auf Basis regenerativer Energien genauer untersucht werden.

FB 11 Amt für Kinder, Jugend und Familie

Zum aktuellen Planstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.



WWA Traunstein - Postfach 19 40 - 83269 Traunstein

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

Ihre Nachricht
610
31.08.2023

Unser Zeichen
3-4622-BGL By.G-
19689/2023

Bearbeitung +49 (861) 70655 300
Rainer Stemmer

Datum
20.09.2023

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gemeindebedarfsflächen für
Rathaus / Haus des Gastes / Grundschulnutzungen an der Großgmainer
Straße“ der Gemeinde Bayerisch Gmain;
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
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; Kennzahl 2220824300103
 - Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“; Kennzahl 2220824300077
- 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 ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

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

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

- Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen) liegt zunächst bei der Kommune. Sie kann das ablehnen, wenn „das Abwasser wegen seiner Art oder Menge besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt.“ (vgl. dazu Art. 34 BayWG). Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Kommune nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und unschädlich entsorgt werden kann. Soweit eine Versickerung vorgesehen ist, ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik durch die Kommune zu prüfen.
- Generell wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

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

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen.

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



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

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

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
610
31.08.2023

Unser Zeichen
11-8681.1-106993/2023

Bearbeitung
Jürgen Gruber
Juergen.Gruber@lfu.bayern.de
Tel. +49 (821) 9071-5681

Datum
19.09.2023

**Gemeinde Bayerisch Gmain - Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes
Nr. 36 „Gemeinbedarfsflächen für Rathaus / Haus des Gastes / Grundschulnut-
zungen an der Großgmainer Straße“;
Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden im beschleunigten Verfah-
ren nach § 13a Abs. 3 BauGB und § 4a Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 31.08.2023 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 Grund-
satzfragen 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. Im nahen Umfeld
befinden sich mehrere Dolinen (s. z.B. Georisk-Objekte 8243GR016321,

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



106993/2023

8243GR016268) sowie das Senkungsgebiet „Grögern Weiher“, in dem weitere zahlreiche Dolinen bekannt sind. Grundsätzlich können weitere Senkungen/Erdfälle in der Umgebung nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechend stabile Gründung kann dazu beitragen mögliche kleinere Senkungen oder Erdfälle 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.

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