



Gemeinde Piding

Bebauungsplanes Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgelände“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB

1. Vorwort:

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB stellt dar, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Zudem wird dargestellt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Ziel des Bebauungsplanes:

Um den dringend benötigten Bedarf an Betreuungsplätzen decken zu können, ist der Neubau einer 4-gruppigen Kinderkrippe erforderlich. Diese Krippe soll auf einer Teilfläche des bisher als Freizeitanlage genutzten Grundstückes an der Lattenbergstraße (Fl. Nr. 314/1) errichtet werden.

Außerdem benötigt die Musikkapelle einen neuen Proberaum, welcher durch einen Anbau an die ehemalige Eisstockhütte auf dem Freizeitgelände realisiert werden soll.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bauvorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgeländes“ notwendig.

3. Verfahrensverlauf:

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 15.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans.

Für den Vorentwurf in der Fassung vom 26.07.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.10.2022 bis 11.11.2022 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis 11.11.2022.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2024 bis 23.05.2024 öffentlich ausgelegt.

Vom 15.04.2024 bis 23.05.2024 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 08.10.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.10.2024 als Satzung beschlossen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange:

4.1 Umweltprüfung:

Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden in dem Umweltbericht des Büros die-grille.net vom 27.03.2024 dargelegt.

Im Umweltbericht wird zusammenfassend festgestellt:

Die Planung erfolgt generell unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft. In diesem Sinne werden ein Großteil der im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	Mittel	Gering	Gering	gering
Klima und Lufthygiene	Gering	Gering	Gering	gering
Grund- und Oberflächenwasser	Mittel-hoch	Mittel-hoch	Gering	Mittel-hoch
Tiere und Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch	Hoch	Hoch	Gering	Hoch
Kultur- und Sachgüter	Nicht gegeben	Nicht gegeben	Nicht gegeben	Nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind mehrheitlich Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies resultiert vor allem aus der Tatsache, dass die Baumaßnahme bzw. der Eingriff auf Flächen stattfinden wird, die bereits versiegelt sind bzw. die eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen.

Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die grundlegende Tatsache, dass die Baumaßnahmen das Schutzgut Boden stark beeinträchtigen bzw. vernichten.

Die mittel bis hohen bau- und anlagebedingten Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser ergeben sich aus der Tatsache, dass die Baumaßnahme in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet umgesetzt wird. In Abhängigkeit vom stattfindenden Hochwasserereignis muss damit gerechnet werden, dass die Flächen im Planungsraum überschwemmt werden. In der Folge wird der Baukörper um 50 cm überhöht auf dem bestehenden Gelände errichtet.

Ein Gutachten des Ing. Büros aquasoli kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden geplanten Gebäudekörper eine Verdrängung von Retentionsvolumen verursachen. Es kommt bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen zu einem Retentionsraumverlust von 102 m³. Dieser Retentionsraumverlust wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirkungsgleich ausgeglichen.

Die hohe baubedingten Auswirkungen für das Schutzgut Mensch ergeben sich zum einen aus der Tatsache, dass auf die bestehenden Geräuschemissionen von Straße und Gewerbe reagiert werden muss. Zum anderen aus dem Verlust der bestehenden Skateranlage sowie eines Fußballplatzes, die für die entsprechenden jugendlichen Nutzergruppen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.“ Unvermeidbare Eingriffe werden auf der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 16369/1, die Bestandteil des Ökokontos der Gemeinde Piding ist, außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert (auf einer Fläche von 608 m² erfolgt ein Ausgleichsumfang von 3.039 Wertpunkte).

4.2 Gutachten/Untersuchungen:

Im Zuge des Verfahren sind folgende Gutachten in die Planung eingeflossen:

- Schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ingenieur GmbH vom Dez. 2023
- Hydrotechnisches Gutachten des Ingenieurbüros aquasoli vom 22.03.2024
- Baugrundgutachten des Büros Dr. Stefan Kellerbauer vom 28.05.2022
- Immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung der Hook & Partner Sachverständige PartG mbH vom 31.10.2023
- Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung des Ingenieurbüros aquasoli vom 24.09.2024

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung:

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wird im folgenden zusammengefasst dargestellt.

Alle vollständigen Stellungnahmen und deren Würdigung/Abwägung sind in den Sitzungsprotokollen des Gemeinderates zu entnehmen.

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung:

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen im Rahmen der Beteiligung und Auslegung geäußert:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone GmbH
- Regierung von Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Landratsamt Berchtesgadener Land

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden geprüft und in die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit folgendem Ergebnis einbezogen:

5.2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH:

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind bestimmte Vorgaben zu beachten.

Bewertung/Ergebnis:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet.

5.2.2 Vodafone GmbH.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, deren Lage auf den beigefügten Bestandsplänen dargestellt ist. Diese Anlagen sind

bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Bewertung/Ergebnis:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet.

5.2.3 Regierung von Oberbayern:

- Bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasser- bzw. Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft inkl. Artenschutz steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
- Der anfangs festgelegte Geltungsbereich wurde geändert (Erweiterung nach Osten wg. Anbau Proberaum für Musikkapelle). Außerdem wurden die Planunterlagen im Bereich des Immissionsschutzes bzw. des Hochwasserschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes geändert. Die abschließende Bewertung, ob die Anpassungen den Anforderungen genügen, obliegt den Fachstellen.
- Redaktionelle Hinweis auf unterschiedliche Ausweisung im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

Bewertung/Ergebnis:

Die betroffenen Fachstellen der genannten öffentlichen Belange wurden im Verfahren beteiligt. Deren Stellungnahmen wurden bei den jeweiligen Punkten abgewogen und beurteilt.

Die unterschiedliche Ausweisung wurde berichtigt.

5.2.4 Wasserwirtschaftsamt Traunstein:

- Lage im Überschwemmungsgebiet:
Im hydraulischem Gutachten des IB aquasoli vom 22.03.2024 heißt es: „... Durch das Planungsvorhaben kommt es zu keinerlei Veränderungen der max. Wassertiefen im Umfeld der Planung. Auswirkungen auf Flächen Dritter und auf das bestehende Überschwemmungsgebiet der Saalach liegen nicht vor. ...In Summe kommt es zu einem Retentionsraumverlust von 102 m³, der in der weiteren Folge wirkungsgleich auszugleichen ist. ...“
Der Retentionsraumausgleich soll durch eine bereichsweise Absenkung des bestehenden Freizeitgeländes auf Fl. Nr. 314/1 umgesetzt werden. Außerdem sollen die Maßnahmen zur Sicherung der geplanten Bebauung wie auf S. 20 im hydrotechnischen Gutachten beschrieben eingehalten werden.
Das Überschwemmungsgebiet des Schloßberggrabens wurde am 31.10.2023 vorläufig gesichert. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet überstreicht jedoch nur Bereich des Bebauungsplanes ohne geplante Bebauung. Aus fachlicher Sicht ergeben sich durch das geplante Gebiet keine erkennbaren maßgeblich nachteiligen Auswirkungen auf die Überschwemmungssituation.
Zusätzlich zu den Empfehlungen aus der Stellungnahme vom 10.11.2022 wird empfohlen, auch die Wasserspiegellage für ein HQ_{extrem} der Saalach zu beachten und hier geeignete Maßnahmen zum Eigenschutz umzusetzen.
- Niederschlagswasserbeseitigung:
Gemäß den allg. anerkannten Regeln der Technik ist bei Versickerungsanlagen vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand zu beachten. Unterirdische Versickerungsanlagen sind damit kaum zu verwirklichen.
Es wird empfohlen, die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung in den Bebauungsplan einzuarbeiten, so dass u.a. evtl. notwendige Freiflächen für die Niederschlagswasserbehandlung und/oder -versickerung berücksichtigt werden können.

- **Bodenbelastung:**
Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde belastetes Bodenmaterial gefunden. Diesbezüglich ist ein Konzept zum Umgang mit der Bodenbelastung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG erstellen zu lassen.

Bewertung/Ergebnis:

Der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes zur Beachtung der Wasserspiegellage für ein HQ_{extrem} der Saalach und zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen zum Eigenschutz wurde nicht nachgekommen.

Das Büro aquasoli wurde beauftragt, die Eignung des Untergrundes zur Versickerung bzw. die kontrollierte Ableitung von Niederschlagswasser über eine Gewässerleitung zu prüfen und zu bewerten.

Das Büro aquasoli kommt in seinem Konzept vom 24.09.2024 zu dem Ergebnis, dass aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers eine DWA-konforme Versickerung ausschließlich über oberflächennahe Entwässerungseinrichtungen in Form von Mulden erfolgen kann.

So kann das Oberflächenwasser der befestigten Verkehrs- und Parkflächen unmittelbar den begleitenden Mulden der Versickerung zugeführt werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen ist aufgrund der Topographie und der Platzverhältnisse in dieser Art jedoch nicht möglich. Für diese Oberflächenwässer ist die Ableitung in einen westlich an das Grundstück angrenzenden namenlosen trockenengefallenen Entwässerungsgraben vorgesehen, welcher im südlichen Grundstücksbereich in den Aubach mündet.

Entsprechende Erkenntnisse werden im Satzungstext ergänzt.

Das Thema Bodenbelastung, insbesondere wie mit belastetem Bodenmaterial zu verfahren ist, wurde bereits in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 13.0 berücksichtigt.

5.2.5 Landratsamt Berchtesgadener Land:

a) AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten:

- Die vorläufige Sicherung des Schloßberggrabens als Überschwemmungsgebiet wurde nicht thematisiert, dies ist zu ergänzen.
- Der Umweltbericht ist bezüglich der Erweiterung des Plangebietes fortzuschreiben.

- Die divergierenden Aussagen im Umweltbericht und in der Begründung zur (nicht?) stattgefundenen Alternativprüfung sind zu klären.

- Schloßberggraben – vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet:

Das Gebiet der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes Schloßberggraben ist teilweise betroffen. Nach § 78 Abs. 8 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 WHG ist in diesem Gebiet die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen untersagt.

Es handelt sich hier um eine bisher als Außenbereich einzustufende Fläche.

„Neue Baugebiete“ i.S.d. § 78 Abs. 1 WHG sind nur solche Flächen in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Baugebiete sind also solche i.S.d. BauNVO, die für die Bebauung vorgesehen sind und in Bauleitplänen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt oder festgesetzt sind. Um dem Anliegen des Planungsverbots in § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG gerecht zu werden und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete zum Hochwasserabfluss, zur Rückhaltung und zur Schadensvermeidung insgesamt freizuhalten, sind darüber hinaus sämtliche Darstellungen bzw. Festsetzungen erfasst, welche zu einer Erweiterung der Bebaubarkeit führen.

Möglichkeiten der Überwindung:

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht im Bereich der vorläufigen Sicherung grundsätzlich keine Bebauung vor, lässt jedoch unter Ziffer 8.0 der textlichen

Festsetzungen Gartenhütten mit einer Grundfläche bis zu 25 m² auch außerhalb der Baugrenzen zu. Es ist zwar aufgrund der Lage und Topografie nicht zu erwarten, dass im Bereich der vorläufigen Sicherung eine solche Nebenanlage errichtet wird, jedoch sollte dies auch in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung oben genannter Punkte und der Ergänzung der textlichen Festsetzung ist nicht von einer Bauleitplanung zur Ausweisung neuer Baugebiete i.S.d § 78 Abs. 1 WHG auszugehen.

- HQ100 Saalach, Schloßberggraben, Stoißer Ache:

Sind für ein noch nicht gesichertes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet Ermittlungen über Überschwemmungsgefahren vorhanden, auf deren Grundlage eine konkrete Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets erfolgte, so liegt ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vor.

In solchen Überschwemmungsgebieten gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Möglichkeiten der Überwindung:

Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Erhaltungsgebot ist nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. § 77 WHG ist als Planungsleitsatz von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und prägt dabei das Abwägungsergebnis stark vor.

§ 78 WHG findet unmittelbar keine Anwendung. In die Abwägung ist jedoch insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen: Wäre die Ausweisung eines Baugebiets nach § 78 Abs. 2 WHG im bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig, muss dies im Sinne eines Erst-Recht-Schlusses auch für das ermittelte Überschwemmungsgebiet gelten. Dabei ist auch darauf abzustellen, ob es im Gemeindegebiet nicht einen geeigneteren Standort als in einer überschwemmten Fläche gibt (vgl. auch obige Aussagen zu Alternativstandorten).

Die Vorschrift lässt einen Eingriff hingegen nicht bereits dann zu, wenn bei einem Verzicht auf die Bebauung das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt oder wenn durch Ausgleichsmaßnahmen eine Schmälerung der Leistungsfähigkeit des natürlichen Rückhaltevermögens verhindert werden kann. Vielmehr erfordert die Rückstellung der Belange des Hochwasserschutzes unter Festlegung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen, dass dem Erhalt der Rückhaltefläche des Überschwemmungsgebiets überwiegende Gründe des Allgemeinwohls entgegenstehen. Um den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet zu rechtfertigen, müssen Belange von höherem Gewicht dem Erhalt des Überschwemmungsgebiets als Rückhaltefläche entgegenstehen.

Nach der Rechtsprechung des BayVGH (Urt. v. 14.12.2016 - 15 N 15.1201) muss die Gemeinde, wenn durch das beabsichtigte Baugebiet eine HQ100-relevante Rückhaltefläche betroffen sein kann, vor der Schlussabwägung und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständigen durchführen, um sicher zu gehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, und um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.

Kommt die Gemeinde in ihrer Abwägung nach alledem zu dem Ergebnis, dass das Überschwemmungsgebiet in seiner Rückhaltefunktion nicht zu erhalten ist, so sind nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Hieraus folgt, dass der verlorengelassene Rückhalteraum grundsätzlich **umfang-, funktions- und zeitgleich** ausgeglichen werden muss; diese Verpflichtung sollte als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Sinngemäß ist bei der Bauleitplanung von der Gemeinde nach § 78 Abs. 3 WHG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB **insbesondere zu berücksichtigen:**

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

- **HQ_{extrem} Saalach, Schloßberggraben, Stoißer Ache:**

Die beabsichtigte Bauleitplanung findet im Bereich der o.g. „Risikogewässer“ (HQ_{extrem}) statt.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete oder für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB **zu berücksichtigen.**

Möglichkeiten der Überwindung:

Entsprechende Berücksichtigung bei der Abwägung.

- **Sonstige Hinweise:**

Vermeidung von Hochwasser hat zum Ziel, neue Schadenspotenziale im überschwemmungsgefährdeten Gebieten zu vermeiden. Die wirksamste Vermeidung von Hochwasserschäden ist deshalb der generelle Verzicht von Bebauung in Überschwemmungsgebiet, sodass neue Risiken erst gar nicht entstehen. Eine Bebauung in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet widerspricht wasserwirtschaftlichen Zielen; es wird daher von einer Bebauung abgeraten. Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sollten als Rückhalteflächen erhalten und von einer baulichen Nutzung freigehalten werden, um kein zusätzliches Schadpotential für Mensch, Wirtschaft und Umwelt zu generieren.

Sollte trotzdem eine Bebauung angestrebt werden, ist neben dem erforderlichen Ausgleich insbesondere eine hochwasserangepasste Errichtung unerlässlich. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen und mit dem WWA TS abzustimmen.

Die Kenntnisse von Überschwemmungsgebieten sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (vgl. §§ 5, 9 BauGB).

Die im Bodengrundgutachten als möglich bewertete unterirdische Versickerung dürfte aufgrund des zu geringfügigen Abstands zum Mittelstand der jahreshöchsten Grundwasserstände kaum möglich sein. Es wird daher um Überprüfung gebeten, ob Alternativen möglich sind.

Die Stellungnahme des WWA TS ist zu beachten.

Bewertung/Ergebnis:

Der Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Schloßberggrabens wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Ebenso wurden die unterschiedlichen Aussagen im Umweltbericht und in der Begründung berichtet, indem im Umweltbericht die Alternativprüfung mit aufgenommen wurde.

Unter Punkt 8.0 der textlichen Festsetzungen wurde klargestellt, dass die Errichtung von Gartenhütten bis zu 25 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig ist, sofern diese nicht im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Schloßberggraben errichtet werden.

Die in der Stellungnahme angeführten Möglichkeiten der Überwindung, sind durch das hydraulische Gutachten des Büros aquasoli vom 22.03.2024 erbracht, in dem der Retentionsraumausgleich umfang-, funktions- und zeitgleich auf der gleichen Flurnummer erbracht werden kann.

Des Weiteren wurde im Gutachten belegt, dass keine nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger vorliegen, eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ist auszuschließen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise für den Lastfall HQ100 wurde ebenfalls berücksichtigt, indem auf den maximalen Wasserspiegel ein Freibord von ca. 0,45 m zur FOK (Kinderkrippe) und 0,15 m zur FOK (Musikprobenraum, Anbau Bestand) eingeplant wurde.

Im Satzungstext des Bebauungsplans, unter Punkt 22.0, wurden die Anmerkungen des LRA zusätzlich mit berücksichtigt. Die Ausführungen zur Hochwassersituation wurden daher wie folgt formuliert:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Teilen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Schloßberggrabens, (vorläufige Sicherung im Amtsblatt vom 31.10.2023) sowie im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Saalach HQ100 .

In dem Gutachten von aquasoli Ingenieurbüro vom 22.03.2024 werden die zu erwartenden Auswirkungen einer Hochwassersituationen HQ100 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den maßgeblichen Lastfall HQ100 Saalach untersucht. Es ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Nach diesen Erkenntnissen berührt die Planung im Randbereich das Überschwemmungsgebiet HQ100 der Saalach. Die maßgebliche Wasserspiegellage für das Planungsvorhaben liegt bei 450,19 m ü. NN. Durch die Planung ergibt sich ein Retentionsraumverlust von ca. 102 m³, der innerhalb des Geltungsbereichs wirkungs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen ist.

Der Ausgleich des Retentionsraumverlustes erfolgt über eine Abgrabung im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen für das Freizeitgelände. Gemäß Gutachten kann durch die Schaffung von ca. 109 m³ Retentionsvolumen der Verlust von 102 m³ vollständig ausgeglichen werden.

Des Weiteren liegen keine nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger, sowie keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes, vor.

Es wird darauf verwiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in HQ100-Risikogebieten grundsätzlich verboten ist.“

Eine Berücksichtigung der Wasserspiegellage für ein HQ_{extrem} der Saalach und die Festlegung geeigneter Maßnahmen zum Eigenschutz wurde nicht nachgekommen.

Zur Problematik der Niederschlagswasserbeseitigung wurde das Büro aquasoli beauftragt, die Eignung des Untergrundes zur Versickerung bzw. die kontrollierte Ableitung von Niederschlagswasser über eine Gewässerleitung zu prüfen und zu bewerten.

Die Erkenntnisse und Möglichkeiten aus diesem Konzept vom 24.09.2024 zur schadfreien Ableitung von Niederschlagswasser wurden im Satzungstext ergänzt.

b) FB 31 Planen, Bauen, Wohnen:

- Aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich von Autobahnlärm und Hochwasser-Gefahrenbereich sollte plausibel dargelegt werden, dass geeignetere Flächenpotentiale nicht vorhanden sind. Alternativstandorte und die sachlichen Gründe für deren Ausschluss sollten in der Begründung konkret benannt werden.
- Hinweise zum Zeitpunkt der Verwirklichung und zur Finanzierung sollten in die Begründung mit aufgenommen werden.
- Angabe falscher, bzw. divergierender Rechtsgrundlagen.
- Hinweise zu Planzeichen.
- Begründung ist bezüglich gestalterische Festsetzungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung zu ergänzen.
- Redaktionelle Hinweise.
- Anregung der Begründung ein Inhaltsverzeichnis voranzustellen.

Bewertung/Ergebnis:

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen wurden entsprechend ergänzt und berücksichtigt. Aufgrund des Umfangs und der erfolgten Gliederung in der Begründung wurde die Erstellung eines Inhaltsverzeichnisses als nicht notwendig erachtet.

c) AB 321 Immissionsschutz:

- Zu den immissionsschutzrechtlich relevanten Belangen wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen vorgelegt. Auf Basis der Ergebnisse wurde die Planung des Krippengebäudes samt der Freispielfläche ausgelegt. Vom Gutachter wurden Vorschläge für die Satzung, Begründung und Plandarstellung ausgearbeitet, die berücksichtigt worden sind.
Im Umweltbericht wurde die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt.
Zum Thema Luftreinhaltung wurde ein Gutachten erstellt, um die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV für die Parameter Stickoxide und Feinstaub (hier: PM 10) im Plangebiet darzulegen.
Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine grundlegenden Einwände, sofern auch vom FB 41 Gesundheitswesen eine Zustimmung zur Errichtung der Kinderkrippe an diesem Standort erfolgt und insbesondere den der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten bzw. in der Begründung unter Ziffer 9 dargelegten Beurteilungskriterien für einen ausreichenden Schutz der Freispielflächen der Kinderkrippe gefolgt werden kann.
- Im Umweltbericht sollten die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung klarer bzw. nachvollziehbarer dargestellt werden.
- Folgende Hinweise sind mit Gutachter noch zu klären und ggf. die Unterlagen entsprechend zu überarbeiten:
 - a) Immissionsbelastung im Bereich der Freispielfläche der Krippe wurde in der schalltechnischen Untersuchung in einer Höhe von 1,2 m betrachtet. Nach den zur Orientierung herangezogenen städtischen Anforderungen der LH München beziehen sich die Ziel- und Auslösewerte sowie der Abwägungsspielraum und das Ausschlusskriterium offenbar auf eine Höhe von 2 m, um dann wohl auch das Personal entsprechend zu berücksichtigen.
 - b) Die Schallschutzmaßnahmen für die Freispielfläche wurde offenbar nur an den Verkehrslärmimmissionen ausgelegt, die Gewerbelärmimmissionen wurden dagegen nicht weiter berücksichtigt.
 - c) Im immissionsschutztechnischen Gutachten wurde der ebenfalls als relevant einzustufende Feinstaub der Partikelgröße PM 2,5 nicht berücksichtigt.

Bewertung/Ergebnis:

zu a) Ausbreitungsberechnung erfolgte auf Höhe von 1,2 m – Empfehlung der LH-München auf Grundlage einer Höhe von 2 m:

Fr. Hentschel (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH) teilte mit E-Mail vom 25.06.2024 zu diesem Punkt mit, dass maßgeblich die Kommunikation und die Sprachverständlichkeit ist, die in erster Linie auf der Höhe der Kinder stattfindet. Diese ist mit 1,2 m abgedeckt. Zudem sind Kindergärten im Mischgebiet zulässig, d. h. im umgekehrten Fall, wäre erst bei einer Immissionsbelastung von > 64 dB(A) der Auslösewert für Schallschutzmaßnahmen erreicht. Dieser wird mit der geplanten Gebäudestellung und der daraus resultierenden Abstimmung großflächig unterschritten.

zu b) Nichtberücksichtigung von Gewerbelärm:

Lt. Stellungnahme von Fr. Hentschel (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH) vom 25.06.2024 wurde für die Auslegung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile die Gesamtbelastung (Verkehr + Gewerbe) berücksichtigt. Im südlichen Bereich ist der Gewerbeanteil nicht relevant.

Eine Überarbeitung der Unterlagen war somit nicht erforderlich.

zu c) Zur Nichtberücksichtigung des Feinstaubes der Partikelgröße PM_{2,5} teilt Hr. Rothenaigner vom Büro Hoock & Partner mit E-Mail vom 26.06.2024 mit:

„Im Gutachten PID-6817-01 E02 vom 31.10.2023 wurden nach Anhang 2 der TA Luft die Luftschadstoffimmissionen von Stickstoffoxiden (NO_x) und Feinstaub (PM₁₀) beurteilt. Feinstaub mit Partikel kleiner 2,5 µm (PM_{2,5}) wurde nicht explizit betrachtet. Die prognostizierte Zusatzbelastung an PM₁₀ beträgt im Plangebiet max. 2 µg/m³ (vgl. Abbildung 12 auf Seite 22 des Gutachtens). Feinstäube der Kategorie PM_{2,5} sind in PM₁₀ enthalten. Selbst unter der unrealistischen Annahme, dass es sich bei den prognostizierten Immissionen komplett um Feinstaub PM_{2,5} handelt, ist unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung für PM_{2,5} von 9 µg/m³ (vgl. Abbildung 11 auf Seite 21 des Gutachtens) eine Gesamtbelastung von max. 11 µg/m³ an PM_{2,5} zu erwarten. Der Immissionswert der 39. BImSchV für PM_{2,5} von 25 µg/m³ ist folglich gesichert deutlich unterschritten.“

Aufgrund der zuvor dargestellten Aussagen war keine Überarbeitung der Unterlagen erforderlich bzw. wurde, auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gesundheitsamtes vorgeschlagen, keine Änderung bezüglich der Ausbreitungsberechnung durchzuführen.

d) Naturschutz:

- Gemäß Art. 11 a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der Bauleitplanung Einverständnis, sofern die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Auflagen in den Satzungstext übernommen werden.
- Den dargelegten Maßnahmen im Umweltbericht sowie den daraus resultierenden textlichen Festsetzungen kann aus naturschutzfachlicher Sicht gefolgt werden. Die Maßnahmen zum Gehölzschutz und -umbau sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bezüglich der Ökokontoabbuchung wird auf die naturschutzfachliche Stellungnahme vom 07.11.2022 hingewiesen.
- Um die Habitatsignung für Vögel und Fledermäuse zu verbessern wird empfohlen Vogelnist- und Fledermauskasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzubringen.

Bewertung/Ergebnis:

Die Auflagenvorschläge und Hinweise des FB 33 Naturschutz wurden in der Satzung mit aufgenommen.

e) FB 41 Gesundheitswesen:

- Hinweise zur Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie zur Nutzung von Regenwasser und zur Abwasserentsorgung.
- Leistungsfähigkeit der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

Bewertung/Ergebnis:

In den textlichen Festsetzungen sind unter Punkt 18.1, 18.2 und 21.0 bereits Hinweise zur Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Regenwassernutzung enthalten.

6. Alternativstandorte:

Alternativstandorte wurden untersucht und in der Gemeinderatssitzung am 15.06.2021 (TOP 5) durch den Gemeinderat abgewogen, in dem die Vor- und Nachteile des Standortes gegenübergestellt worden sind.

Seit 2018 wurden insgesamt 5 Standorte bzw. Varianten geprüft:

- a) Bahnhofsgelände (Fl. Nrn. 298/31, 298/32 und 298/26)
- b) Schulgelände/Mehrzweckhalle (Fl. Nr. 35/3)
- c) Freizeitanlage Lattenbergstraße (Fl. Nr. 314/1)
- d) Privatgrundstück Wisbacherstraße gegenüber Haus der Vereine (Fl. Nr. 106)
- e) Erweiterung kirchlicher Kindergarten Dachsteinstraße (Fl. Nr. 694/1)

Aus folgenden Gründen wurden die genannten Standorte ausgeschlossen bzw. der Standort Lattenbergstraße ausgewählt:

zu a) Bahnhofsgelände:

- Räumlich eingeengte Lage, beschränkte Grundstücksbreite, kein Spielraum bei Gebäudesituierung
- Konflikt mit Bahnnutzung wegen unmittelbarer Nähe zu Bahngleis
- „restliche, freie Fläche“ andere Nutzung geplant – Neubau Rathaus

zu b) Schulgelände/Mehrzweckhalle:

- Verschiedene Varianten geprüft
- Laufbahn, Verkehrserziehungsplatz, Kiga-Container schränken Standortwahl ein und sind ggf. zu versetzen
- Wegen Verlegung verschiedener Anlagen und zur Schaffung der erforderlichen Parkplatzflächen ist zusätzlicher Flächenerwerb notwendig
- Konflikt mit anderen Nutzungen (Schule, Sportverein)
- Verhandlungen zu Flächenerwerb nicht erfolgreich

zu c) Freizeitanlage Lattenbergstraße:

- Zentrale Lage
- Fläche im Eigentum der Gemeinde
- Ausreichend Platz für Parkplatz in unmittelbarer Nähe
- Ausreichend Platz zur Gestaltung des Außenbereichs
- Kaum Konflikte mit anderen Nutzungen

zu d) Wisbacherstraße:

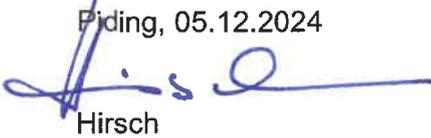
- Kein Spielraum bei Gebäudesituierung
- Keine ausreichenden Parkplätze auf eigenem Grund
- Parkplätze gegenüber beim Haus der Vereine nutzbar. Dadurch aber Kreuzung der Wisbacherstraße im Einmündungsbereich der B 20 erforderlich. Dies aus Verkehrssicherheitsgründen sehr problematisch.

zu e) Erweiterung kirchlicher Kindergarten:

- Keine rasche Zustimmung durch Grundstückseigentümer zu erwarten.

Eine weitere Bebauung an der östlich angrenzenden Fläche am Standort der bestehenden gemeindlichen Kindertageseinrichtung (Kindertageseinrichtung Piding, Lechsenwiese 5) ist aufgrund des Widerspruchs zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht möglich und auch nicht absehbar (= Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschaftsbild und Klima, Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde).

Piding, 05.12.2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hirsch', written over a horizontal line.

Hirsch