

GROÙE KREISSTADT  
BAD REICHENHALL  
Landkreis Berchtesgadener Land



**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**Begründung**

in der Fassung vom 02.06.2025

---

planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26  
83236 Übersee

Tel.: 08642 6198

Mail: [info@hohmann-steinert.de](mailto:info@hohmann-steinert.de)

planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung  
Greimelstr.26 D-83236 Übersee T.+49-08642/6198  
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



Stadtbauamt  
Stadt Bad Reichenhall

Rathausplatz 8 (Neues Rathaus)  
83435 Bad Reichenhall

Tel.: 08651 775-0  
Fax: 08651 775-200

[info@stadt-bad-reichenhall.de](mailto:info@stadt-bad-reichenhall.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>I Planungsgegenstand.....</b>	<b>5</b>
1. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit .....	5
2. Beschreibung des Plangebiets / Ausgangssituation.....	5
2.1 Lage im Raum und Beschreibung des Geltungsbereiches.....	5
2.2 Eigentums- und Rechtsverhältnisse.....	6
2.3 Städtebauliche Situation und städtebauliche Einbindung.....	6
2.4 Erschließung und Verkehr .....	6
2.5 Technische Infrastruktur .....	7
2.6 Umwelt .....	7
2.6.1 Schutzgebiete / Biotope.....	7
2.6.2 Artenschutz.....	7
2.6.3 Denkmalschutz .....	8
2.6.4 Boden, Geologie, Grundwasser und Niederschlag.....	8
2.6.5 Naturgefahren .....	8
2.7 Vorbelastung .....	10
2.7.1 Immissionen und Emissionen.....	10
2.7.2 Altlasten.....	10
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	11
3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan.....	11
3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	13
3.3 Flächennutzungsplan.....	13
3.4 betroffene und angrenzende Bebauungspläne .....	13
3.5 Sonstige Satzungen.....	14
4. Planungskonzept.....	14
4.1 Städtebaulicher Entwurf.....	14
4.2 Alternativenprüfung.....	15
4.3 Entwicklung aus dem FNP.....	15
<b>II Planinhalte und -Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen.....	17

1.4	Bauweise .....	17
1.5	Erschließung, Stellplätze, Garagen.....	17
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
1.7	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen .....	19
1.8	Artenschutz.....	21
1.9	Immissionsschutz .....	22
2.	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen .....	27
2.1	Abstandsflächen .....	27
2.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	27
2.3	Einfriedungen .....	27
2.4	Abgrabung und Aufschüttung.....	27
3.	Grünordnerische Festsetzungen.....	27
3.1	Dachbegrünung .....	27
3.2	Anpflanzung von Bäumen.....	28
4.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	28
<b>III</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>
<b>IV</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>28</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	28
2.	Stadtplanerische Auswirkungen.....	29
3.	Soziale Auswirkungen .....	29
4.	Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	29
5.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....	29
<b>V</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>29</b>
<b>VI</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>29</b>
1.	Aufstellungsbeschluss .....	29
2.	Beteiligung und Abwägung .....	30
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	30
2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	30
3.	Satzungsbeschluss.....	30
<b>VII</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>30</b>

**Anlagen:**

- Anlage 1: Lage- und Höhenplan, Dipl.-Ing. Wolfgang Bertoldi, 22.11.2023
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Marzoll Türk-West“ der Stadt Bad Reichenhall, Vorentwurf Bebauungsplan, Planstand 30.04.2025, Noise.business, Frau Schuß, 06.05.2025
- Anlage 3: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Diplom-Biologin Johanna Stegherr, 24.04.2024
- Anlage 4: Baugrundgutachten, Dr. Kellerbauer, 01.04.2016
- Anlage 5: Orientierende Altlastenuntersuchung zur Flächenzustandsbeschreibung, Dr. Björn Thomas – Umweltgutachten und Datenauswertung, 16.10.2015
- Anlage 6: Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, AquaSoli, 13.06.2024

# BEGRÜNDUNG

## I PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit

Im Ortsteil Marzoll der Stadt Bad Reichenhall sollen die Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes unterstützt und langfristig gesichert sowie zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Türk“, bekanntgemacht am 02.06.1992, entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, sodass für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine Neuaufstellung erforderlich wird.

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat hierzu in seiner Sitzung am 14.12.2021 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“ sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

### 2. Beschreibung des Plangebiets / Ausgangssituation

#### 2.1 Lage im Raum und Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt 4 km nördlich des Stadtkerns der Stadt Bad Reichenhall und im Südwesten des Ortsteils Türk, an der Bundesstraße B 21.

Die Ortslage Marzoll befindet sich östlich und nördlich des Untersuchungsgebietes, der Ortsteil Weißbach (WA) im Süden. Die Marzoller Au mit Saalach und den zufließenden Gewässern von Weißbach und Kohlerbach liegt im Westen.

Der direkte Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden und Nordosten von der Reichenhaller Straße mit anschließender Wohnbebauung;
- Im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen;
- Im Nordwesten und Westen von der B21;

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 4,8 ha umfasst die folgenden Flurstücke mit den Fl. Nrn.: 245/1, 424/1, 428, 429, 430, 431, 438, 439, 439/3, 440, 441/2, 709/1 sowie die Teilflurstücke mit den Fl. Nrn. T251 (Gauglgasse) und 713/1 (Reichenhaller Straße).

Die bestehenden Gewerbeflächen östlich der Gauglgasse befinden sich in einer Art Grube mit einer Böschungshöhe von ca. 6 m gegenüber den südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Zwischen der nördlichen Wohnbebauung und der östlichen Gewerbefläche findet sich ein Wall mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 3 m.

Auch die bestehende westliche Gewerbefläche weist einen Höhenunterschied von bis zu 7 m gegenüber den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf. (Lage- und Höhenplan, Dipl.-Ing. Wolfgang Bertoldi, 22.11.2023).



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Kartengrundlage: Luftbild mit Flurkarte, BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 30.04.2025.

## 2.2 Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Bis auf die Gauglgasse und die Reichenhaller Straße, die im Besitz der Stadt Bad Reichenhall sind, sind alle übrigen Flächen in Privateigentum.

## 2.3 Städtebauliche Situation und städtebauliche Einbindung

Im Geltungsbereich befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb, welcher mittels Lärmschutzwall entlang der Reichenhaller Straße von der nördlich liegenden Wohnbebauung mit vereinzelt Handwerksbetrieben (festgesetztes Dorfgebiet) getrennt ist.

Von der gewachsenen Struktur Marzolls im Osten und Süden wird der Gewerbebetrieb durch landwirtschaftliche Flächen getrennt.

## 2.4 Erschließung und Verkehr

Die Flurstücke werden über die Gauglgasse sowie über die Reichenhaller Straße und im Weiteren über die B21 erschlossen.

Die Bundesstraße B 21 ist an die Bundesautobahn BAB 8 angebunden. Dabei sind sowohl die Autobahnauffahrt Piding als auch der einseitige Autobahnanschluss Walsberg erreichbar.

Parallel zur B 21 verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der gleichzeitig Fuß- und Radweg ist. Ab der Einmündung Gauglgasse fließt die Fuß- und Radwegeverbindung in die Reichenhaller Straße ein.

## **2.5 Technische Infrastruktur**

Durch den Baubestand im Geltungsbereich ist das Gebiet hinsichtlich Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Wasser, Gas, Kanal, Kabel usw.) grundsätzlich erschlossen. Gemäß Brandschutznachweis der genehmigten Lagerhalle im westlichen Bereich des Plangebiets konnte der Löschwasserbedarf gemäß Industrieaurichtlinie bestätigt werden.

Im Brandschutznachweis zu den Einzelbauanträgen werden die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen geprüft. Dies gilt auch für evtl. erforderliche Feuerwehrumfahrungen nach Industrieaurichtlinie.

## **2.6 Umwelt**

### **2.6.1 Schutzgebiete / Biotope**

Nordwestlich des Plangebiets und der B21 sind das FFH-Gebiet „Marzoller Au“ (ID-Code Bayern: 8243-371) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Saalachauen nördlich Bad Reichenhall“ (ID: LSG-00226.01) kartiert (BayernAtlas Landschaftsschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, 2025).

Der Geltungsbereich liegt im Biosphärenreservat Berchtesgadener Land.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope der amtlichen bayerischen Biotopkartierung ausgewiesen. Die „Altwasserarme in der Marzoller Au“ (Biotopteilflächen Nr.: 8243-1019-003) liegen etwa 125 m nordwestlich des Plangebietes. Etwa 150 m nordöstlich befindet sich der „Erlen-Eschen-Saum südlich Türk“ (Biotopteilflächen-Nr.: 8243-0082-001). In etwas weiter Entfernung, ca. 350 m südöstlich, findet sich die „Pfeifengraswiese westlich Marzoll“ (Biotopteilflächen Nr.: 8243-0088-001), (BayernAtlas Biotopkartierung, 2025).

Ziel ist der Erhalt und die Vernetzung schutzwürdiger Lebensräume durch Biotopverbund.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

### **2.6.2 Artenschutz**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch die Diplom-Biologin Johanna Stegherr wurde der Bereich des Plangebiets zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“ untersucht.

Im Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 24.04.2024 wird die Bestandssituation wie folgt zusammengefasst:

Das Artenschutzgutachten (2024) weist aufgrund der besonderen Situation der früheren Kiesgrube (Kiesböschungen) geschützte Arten wie die Zauneidechse auf. Zusätzlich wurde als naturschutzfachlich relevante Art die Blindschleiche nachgewiesen.

Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie wurden 3 Rote-Liste-Arten (Feldschwirl, Haussperling und Stieglitz) festgestellt.

### 2.6.3 Denkmalschutz

Es befinden sich keine ausgewiesenen Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder im näheren Umgriff. Etwa 700 m östlich außerhalb des Wirkraumes des gegenständlichen Vorhabens ist ein großflächiges Bodendenkmal („Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“) ausgewiesen.

Es befinden sich keine ausgewiesenen Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder im näheren Umgriff. Etwa 300 m nordöstlich außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens befinden sich 4 Bauernhäuser, die unter Denkmalschutz stehen (BayernAtlas, Baudenkmäler, Bodendenkmäler, 2025).

### 2.6.4 Boden, Geologie, Grundwasser und Niederschlag

Der Geltungsbereich ist der geologischen Einheit „Flussschotter, alt- bis mittelholozän (ältere bis mittlere Postglazialterrasse)“ zugeordnet. Vorherrschendes Gestein ist dem entsprechend Kies, wechselnd sandig, steinig (UmweltAtlas Bayern, digitale geologische Karte 1 : 25.000 (dGK26), 2025).

Das Plangebiet wurde durch den Sachverständigen Dr. Stefan Kellerbauer auf Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte untersucht. Das Plangebiet liegt am Talende des Bad Reichenhaller Talkessels auf einer quartären, postglazialen Verebnungsfläche („Schotterterrasse“) der Saalach. Die Flussablagerungen der Saalach bestehen aus Kies und Sand mit gut gerundeten Komponenten. Teilweise wurde das geologisch ältere, unter dem Kies zu erwartende, bindige Moränenmaterial (Geschiebemergel) in Schürfen innerhalb des Plangebietes aufgeschlossen (Baugrundgutachten, Dr. Kellerbauer, 01.04.2016).

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich von „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem Carbonatsandkies bis –schluff“ bestimmt. Den südwestlichen Bereich dominiert „fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde- (Para-)Redzina aus Carbonatsandkies bis –schluffkies oder Carbonkies (Schotter) (UmweltAtlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000, 2025).

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht für das Plangebiet und die nähere Umgebung ausgewiesen (*BayernAtlas, Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, 2025*).

Das Plangebiet wird von keinem Fließgewässer durchflossen. Es befinden sich auch keine Stillgewässer im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung.

Die Saalach als Fließgewässer 1. Ordnung grenzt in etwa 480 m Entfernung westlich an das Plangebiet an. Im Norden fließt der Kohlerbach, Gewässer III. Ordnung. Bei Starkregenereignissen werden die Wohngebiete westlich der Alten Reichenhaller Straße beeinträchtigt, was im Extremfall auch zu Beeinträchtigungen im Gewerbestandort führen kann.

Gemäß Baugrundgutachten vom Sachverständigen Dr. Kellerbauer vom 01.04.2016 wird von einem maximalen Grundwasserstand im Bereich der Saalachsotter von ca. 449,0 m ü. NN ausgegangen.

### 2.6.5 Naturgefahren

Für das Plangebiet sind keine Lawinen- oder Geogefahren ausgewiesen (UmweltAtlas, Schadenslawinen, Gefahrenhinweiskarten, 2025).

Der Geltungsbereich der Planung liegt nicht in einem gesetzlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Westlich des Geltungsbereiches und der B 21 liegt das

vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Saalach. Dieses Gebiet liegt innerhalb ausgewiesener wassersensibler Bereiche und entspricht auch den Hochwassergefahrenflächen für ein häufiges Hochwasser (HQhäufig).

Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) und ein Extremhochwasser (HQextrem) befinden sich teilweise im Geltungsbereich der Planung (UmweltAtlas, Überschwemmungsgefahren, 2025).

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Im Jahr 2023 erarbeitete die Stadt Bad Reichenhall hierzu ein kommunales Sturzflut-Risikomanagement mit Starkregenanimationen.

Die Starkregenanimationen stellen für die entsprechenden Ortsteile die Abflusskonzentration und Fließtiefen für ein 100-jähriges sowie für ein 30-jähriges Hochwasser dar.

Überschwemmungen bzw. Überflutungen können sich bei kleinen Einzugsgebieten durch Gewässerhochwasser und gleichzeitig durch wild abfließendes Oberflächenwasser einstellen. Eine Unterscheidung in ihrer Wirkung ist im Ereignisfall nicht unbedingt möglich.

Im Starkregenfall entstehen durch die Hanglage des Kirchholzes mehrere Abflussäste, von denen einer das Plangebiet direkt betrifft. Der Abflussast verläuft von der Römerstraße kommend über die Gauglgasse sowie über die östlich an die Gauglgasse angrenzende landwirtschaftliche Fläche Richtung Norden entlang. Südlich des Plangebiet teilt sich der Abflussast, sodass ein Teil des wild abfließenden Oberflächenwassers die Gauglgasse bis ins Plangebiet entlangfließt und sich auf Grund der „Grubenlage“ im östlichen Bereich des Plangebiets sammelt. Der andere Teil fließt östlich der Gauglgasse die landwirtschaftliche Fläche überwiegend östlich am Plangebiet vorbei, in das dahinterliegende Dorfgebiet ab. Geringfügig fließt das Oberflächenwasser auch direkt von der landwirtschaftlichen Fläche in den östlichen Bereich des Plangebietes.

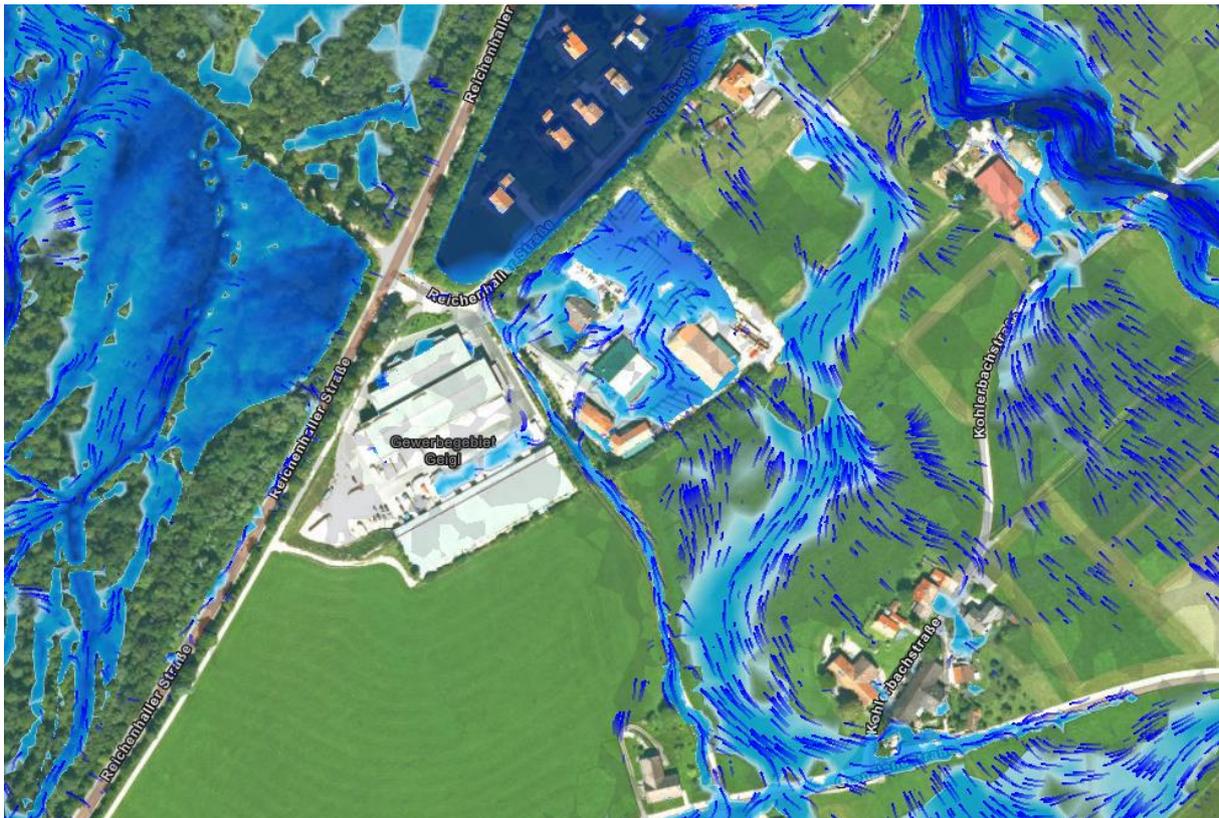


Abbildung 2: Sturzflut-Risikomanagement, Marzoll HN100; Stadt Bad Reichenhall, 2023

## 2.7 Vorbelastung

### 2.7.1 Immissionen und Emissionen

Es besteht eine Vorbelastung durch den Lieferverkehr sowie die Parkplatzflächen bzw. Stellplätze des bestehenden Gewerbebetriebs im Geltungsbereich. Zusätzlich besteht eine Vorbelastung durch die im Nordosten verlaufende B21.

### 2.7.2 Altlasten

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Bayerisches Landesamt für Umwelt, *ABuDIS*, 2025) sind keine Eintragungen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte, schädlicher Bodenveränderungen oder Rüstungsaltslasten für das Plangebiet zu finden.

Für den östlichen Bereich des Plangebiets wurde eine Altlastenuntersuchung vorgenommen. Die Analyseergebnisse zeigen weitestgehend keine signifikante Anreicherung chemischer Inhaltsstoffe. Es liegt jedoch gering mächtig unterhalb der Tragschicht eine nutzungsbedingte Anreicherung mit Chlorid vor, vermutlich aus dem ehemaligen Salzsatzschlag. Hier ist mit erhöhten Entsorgungskosten bei Bodenarbeiten zu rechnen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass nach BBodSchV eine Gefährdung für den Menschen besteht. Eine Nutzungseinschränkung für einen gewerblichen Zweck ist daher nicht gegeben (orientierende Altlastenuntersuchung zur Flächenzustandsbeschreibung, *Dr. Thomas*, 16.10.2015).

### 3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** (Stand 01.06.2023) und der **Regionalplan Südostoberbayern (Region 18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Die Stadt Bad Reichenhall ist im LEP (Anhang 2, Strukturkarten) zusammen mit der Stadt Freilassing als Oberzentrum kartiert, umgeben vom Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing bzw. „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

Das LEP nennt u. a. folgende Ziele und Grundsätze:

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...]
- 1.4.1 (G): Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- 2.1.8. (G): Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.
- 2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
  - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
  - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
  - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
  - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
  - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.
- 2.3.1 (G): Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,
  - seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und
  - alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.

- 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.1.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan Südostoberbayern (Stand 2023) konkretisiert die Inhalte des LEP. Hier ist Bad Reichenhall zusammen mit der Stadt Freilassing ebenfalls als Oberzentrum kartiert und dem Verdichtungsraum bzw. dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

In den jeweiligen Karten des Regionalplans wird der Bereich des Plangebiets als bestehende Nutzung für gewerbliche Bauflächen, Industrieflächen und Versorgungsflächen kartiert.

Gemäß Karte 3 - *Landschaft und Erholung* des Regionalplans liegt der Geltungsbereich innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und im Nahbereich eines Landschaftsschutzgebietes. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die ökologische und landschaftspflegerische Bedeutung insbesondere bei der Abwägung über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Einzelfall besonders berücksichtigt und gewichtet werden.

Für die gegenständliche Bauleitplanung sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region 18 relevant:

- A I 1 (G): Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
  - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
  - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
  - das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird.
- A I 2.1 (G): [...] Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- A I 2.2 (G): Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.
- A I 2.4 (G): Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. [...]
- A II 3.2 (G): Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden.

- A II 3.2 (G): Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden.
- A II 4.1 (G): Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt werden, dass die Vielfalt und Eigenart des alpinen Naturhaushalts und die regionstypischen Orts- und Landschaftsbilder erhalten bleiben.
- B I 1 (G): Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Die charakteristischen Landschaften der Region sollen unter besonderer Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und der ökologischen Belastbarkeit des Naturhaushalts erhalten und pfleglich genutzt werden.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird die Planung im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft insofern gerecht, dass sich die geplante Bebauung an bereits vorhandene Siedlungsstruktur anschließt und angemessen eingegrünt wird. Durch Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan wird die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt.

Die Stadt Bad Reichenhall gehört zum Alpengebiet. Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebietes werden durch die Planung nicht berührt.

### 3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umgriff des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bad Reichenhall.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall, bekanntgemacht am 17.01.1989, wurde für den Bereich Marzoll Türk durch die 2. Flächennutzungsplanänderung, bekanntgemacht am 02.06.1992, geändert.

Die 2. Flächennutzungsplanänderung weist den Großteil des Plangebiets als *Gewerbegebiet mit Eingrünung bzw. mit allgemeinen Grünflächen* sowie als *Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen* aus.

Die übrigen Flächen im Süden und Westen sind nicht von der Flächennutzungsplanänderung betroffen und werden im Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

### 3.4 betroffene und angrenzende Bebauungspläne

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Türk“, bekanntgemacht am 02.06.1992.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Türk“ setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest, in welchem nur solche Anlagen und Betriebe zulässig sind, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des dazugehörigen Fahrverkehrs den höchstzulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber  $L_w = 62 \text{ db (A) / m}^2$

nachtsüber  $L_w = 48 \text{ dB (A) / m}^2$

nicht überschreiten. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 07:00 Uhr.

Zusätzlich wird ein Lärmschutzwall entlang der Reichenhaller Straße mit einer Mindesthöhe von 3,00 m festgesetzt.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Türk“. Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ wird das bisherige Recht lediglich überlagert. Im Falle der Aufhebung/Nichtigkeit des Bebauungsplans „Gewerbegebiets Marzoll Türk-West“ würde in diesen Bereichen wieder der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Türk“ zur Anwendung kommen.

Im Norden angrenzend liegt der Bebauungsplan „Türk - Kohlerbach“, bekanntgemacht am 30.05.1989, dessen Geltungsbereich die Bebauung im Westen des Ortsteils Türk umfasst. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO fest.

Mit Bekanntmachung vom 05.08.2003 tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Türk – Kohlerbach“ für ein Einzelgrundstück im nördlichen Bereich in Kraft.

Für eine Teilfläche des geplanten Geltungsbereichs liegt ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplanentwurf „Marzoll – Türk West / Teil A“, aufgestellt durch Beschluss des Stadtrates in der Sitzung am 08.03.2016, vor. Der Bebauungsplanentwurf sollte für diesen Bereich ein sogenanntes eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzen.

2017 wurde für den Bebauungsplanentwurf „Marzoll – Türk West / Teil A“ eine materielle Planreife festgestellt, sodass eine Genehmigung gemäß § 33 BauGB für den bestehenden Gewerbebetrieb erteilt wurde. Der Antragsgegenstand wurde zwischenzeitlich realisiert.

Aufgabe des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“ ist es, die festgestellte materielle Planreife des Bebauungsplanentwurfs „Marzoll – Türk West / Teil A“ fortbestehen zu lassen.

### **3.5 Sonstige Satzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung, sofern keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Städtebaulicher Entwurf**

Die Stadt Bad Reichenhall hat eine vorbereitende städtebauliche Untersuchung (Plangutachten 2015) zur Abgrenzung und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplanänderung für den Gesamtbereich Türk-West einschließlich Wohnbebauung und Gewerbegebiet in Auftrag gegeben.

Es wurden mehrere Alternativen untersucht, wie ortsplannerisch verträglich der Übergang zwischen Dorfgebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet bzw. seiner Erweiterung entwickelt werden kann.

Trotz der günstigen Lage des Gewerbegebietes in einer früheren Kiesgrube wurde zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung an der Alten Reichenhaller Straße verschiedene Varianten der Nutzungsabfolge, auch über ein „Mischgebiet“, geprüft. Im direkten Nahbereich zum bestehenden, bereits genehmigten Gewerbegebiet westlich der Gauglgasse wäre das Wohnen in einem Mischgebiet ein weiterer Immissionsort, der zu berücksichtigen wäre. Die Lärmschutzüberprüfung zeigt, dass hier vor allem die Nachtwerte nicht mehr eingehalten

würden. Dies führt zu einer Begrenzung der Emissionskontingente für ein Gewerbegebiet östlich der Gauglgasse, um die bestehende benachbarte Wohnbebauung an der Reichenhaller Straße zu schützen. Dabei hilft auch die Tieflage in der Kiesgrube.

Immissionsschutzrechtlich ist das genehmigte Gewerbe westlich der Gauglgasse ausschlaggebend für die Nutzungen im östlichen Teil. Insofern werden östlich der Gauglgasse eingeschränkte Immissionswerte festgesetzt, die die bestehende Wohnbebauung schützen.

Das grüngliedernde Element der Gauglgasse mit seinen baumbestandenen Böschungen bleibt erhalten. Insgesamt sind alle bestehenden und künftigen Böschungen Teil der Eingrünung des Gewerbegebietes.

Gleichzeitig wurde die verkehrliche Situation im Einmündungsbereich zwischen Alter Reichenhaller Straße und Gauglgasse mit dem Ziel größerer Verkehrssicherheit und Reduzierung der planungsbedingten Immissionen überdacht. Es wurden mehrere Varianten für den Einmündungsbereich Gauglgasse in die Reichenhaller Straße im Zusammenhang mit zwei Zufahrten für die östliche und die westliche Gewerbefläche geprüft.

Abschließend wurde ein bestandsorientierter Ausbau favorisiert, der die genehmigte Einfahrtssituation auf die westliche Gewerbefläche übernimmt und für die östliche Gewerbefläche vorschlägt, diese an die Gauglgasse und nicht direkt an die Reichenhaller Straße anzubinden.

## **4.2 Alternativenprüfung**

Aufgrund der zuvor bereits vorhandenen Gewerbeflächen ergeben sich grundsätzlich keine Standortalternativen.

Zudem dient die Neuaufstellung der Sicherung, Erweiterung und Optimierung von bereits bestehenden Gewerbebetrieben an diesem Standort.

Die Lage des Gewerbegebietes östlich der B21 zeichnet sich sowohl durch eine sehr gute Verkehrsanbindung an eine regionale Hauptverkehrsader als auch durch eine vorteilhafte Anbindung an den Ortsbereich aus. Der Bereich kann so auch günstig und mit relativ geringem baulichen Aufwand erschlossen werden.

## **4.3 Entwicklung aus dem FNP**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Nutzung des Bebauungsplans widerspricht in Teilen den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Bad Reichenhall, sodass der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern ist.

Die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

# **II PLANINHALTE UND -FESTSETZUNGEN**

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die in diesem Bereich bisher gültige Festsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Türk“.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / Vergnügungsstätten) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Stadt Bad Reichenhall verfügt nur über eine geringe Anzahl an Flächen zur Ansiedelung für Gewerbe, sodass bei der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes Vorrang geboten werden sollte. Eine Ansiedlung der oben genannten, auch nicht ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würde den Zielen widersprechen.

Es soll sichergestellt werden, dass die an diesem hochwertigen Standort mit erheblichem Aufwand neu geschaffenen bzw. neu geordneten Gewerbeflächen nicht durch üblicherweise flächenintensive Betriebe belegt werden, sodass Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO ausgeschlossen werden.

Des Weiteren begründet sich der Ausschluss der oben genannten städtebaulichen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO) durch die zu erwartenden Immissionsbelastungen, insbesondere gegenüber der benachbarten Wohnbebauung, welche von ihnen ausgehen können.

Insbesondere die Einschränkung bzw. der Ausschluss von Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) erfolgt zudem aus städtebaulichen Erwägungen. In Hinblick auf die Lage des Baugebiets und den umgebenden Landschaftsraum würde eine Tankstelle durch ihren Baukörper und deren Werbeträger das Orts- und Landschaftsbild in negativer Weise prägen.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO) dient ebenfalls dem Ziel der Sicherung des Gewerbebestandes für *hochwertige* Nutzungen.

Vergnügungsstätten (§ 3 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) werden ausgeschlossen, um einen Trading-Down-Effekt im Gewerbegebiet zu verhindern.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wandhöhe (WH).

### Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,8 festgesetzt und entspricht damit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Sämtliche bauliche Anlagen, einschließlich Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, werden im Gewerbegebiet der Hauptanlage zugerechnet.

### Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximale Wandhöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika bzw. Absturzsicherung bzw. der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die

jeweils in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Bei Pultdächern ist die festgesetzte Wandhöhe die Firsthöhe.

Bei bautechnischen Zwängen kann vom unteren Bezugspunkt ausnahmsweise um +/- 0,2 m abgewichen werden. Diese können dabei z. B. im Zusammenhang mit der Entwässerung der Geologie oder erforderlicher Belagsituationen vorliegen. Eine städtebauliche Auswirkung ist mit einer Abweichung um +/- 20 cm nicht verbunden.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Für das Bestandsgebäude A1 wurden für die künftige Nutzung zwei Baufenster (A2, A3) festgesetzt, die eine geplante Erweiterung des bestehenden Betriebs darstellen.

Im Rahmen der Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB zum bestehenden Gewerbebetrieb im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches erteilte das Staatliche Bauamt Traunstein mit Schreiben vom 28.04.2017 gem. § 9 Abs. 2 FStrG dem Vorhaben innerhalb der 20 m-Zone der B 21 seine Zustimmung, sodass sich die Baugrenzen (Baufenster B1 und B2) am bereits bestehenden Baubestand orientieren.

Für den östlichen Teil des Gewerbegebietes beschreibt die künftige Bebauung bzw. die entsprechend vorgesehenen Baugrenzen (Baufenster C, D und E) eine „Hofsituation“, die eine Abschottung von Belastungen (Lärm, Licht, Staub usw.) gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung begünstigen soll. Dabei umfassen die Baugrenzen auch Flächen für etwaige Rampen oder ggf. erforderliche Feuerwehrumfahrungen. Freigehalten wird eine Fläche, die in jedem Fall als Zufahrt und Wendeanlage für Lkws genutzt werden muss und so einer Bebauung nicht zugänglich ist.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Fahrradabstellplätze, Trafostationen, und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, ...) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **1.4 Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichend zur offenen Bauweise werden Gebäudelängen bis 160 m zugelassen. Diese Länge ergibt sich aus dem Bestandsgebäude (Gebäude A1) und der Berücksichtigung möglicher Erweiterungen (A2) innerhalb der Baugrenzen.

### **1.5 Erschließung, Stellplätze, Garagen**

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Notwendige Stellplätze müssen in der Anzahl der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Reichenhall, in der jeweils gültigen Fassung, errichtet werden.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein.

Das Bereitstellen von Fahrradabstellplätzen unterstützt die Nutzung des Fahrrads als umweltfreundliches Verkehrsmittel, sodass für das Gewerbegebiet Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Gauglgasse, festgesetzt als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie.

Sie wird im Anschlussbereich zur Alten Reichenhaller Straße in einer Länge von 50,0 m auf 8,0 m Breite ausgeweitet, um den östlichen Teil des Gewerbegebietes anzuschließen. Im weiteren Verlauf bleibt die Gauglgasse auf einer Länge von 80,0 m im heutigen Ausbauzustand mit 3,5 – 4,0 m unverändert. Die Verlegung nach Osten ist dabei erforderlich, um eine optische Trennung zwischen der Gauglgasse selbst sowie dem Einfahrtsbereich in den westlichen Gewerbegebietsbereich zu ermöglichen. Die jetzt unübersichtliche Verkehrssituation stellt eine gewisse Gefährdung für Verkehrsteilnehmer dar, insbesondere auch für Nutzer des Radweges parallel zur B 21.

Auch zwischen den Gewerbegebietsteilflächen ist eine Verbindung, insbesondere fußläufig vorgesehen als private Verkehrsfläche.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### Versickerung

Um den hohen Grad an Versiegelung zu kompensieren, sind Zufahrten, Zuwegungen, offene Stellplätze sowie untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen, sofern Regelungen z. B. des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

### Niederschlag / Oberflächenwasser

Die mit der Bebauung einhergehenden nachteiligen Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs sollen mit den festgesetzten Maßnahmen zur Versickerung möglichst geringgehalten werden.

Mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduziert, zur Neubildung von Grundwasser beigetragen und im Oberflächenwasser enthaltene Schadstoffe werden bei der Versickerung durch die belebte Bodenzone zurückgehalten. Somit werden vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet (AquaSoli, 13.06.2024). Demnach ist für den westlichen Teil eine Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers und Einleitung in ein Versickerungsbecken nach vorheriger Reinigung über eine Sedimentationseinrichtung vorgesehen. Die Entwässerung des Baubestandes bleibt unverändert gemäß Genehmigungssituation.

Für den östlichen Teilbereich ist aus Platzgründen die Beseitigung über Rigolenanlagen oder Versickerungsmulden vorgesehen.

Das Entwässerungskonzept ersetzt nicht die Erarbeitung einer Entwässerungsplanung auf Ebene der Bauvorlage.

### Retentionsflächen

Ziel ist es, Retentionsflächen, die bei Hochwasser der Saalach überflutet werden können, zu schützen. Für die östliche Fläche des Gewerbegebietes ist abfließendes Oberflächenwasser von Bedeutung. Es kommt sowohl aus der landwirtschaftlichen Fläche im Süden, als auch

über die „sammelnde“ Gauglgasse. Eine Abschottung (z. B. durch Wälle o. ä.) vor dem aus Nachbarflächen abfließenden Niederschlagswasser hätte eine unzulässige Verschlechterung der Hochwassersituation Dritter zur Folge und wird daher nicht umgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude im besonders betroffenen östlichen Teilgebiet ist jedoch so gewählt, dass ein Schutz vor Schäden ermöglicht wird.

### 1.7 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft / Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (*Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021*).

Die Abgrenzung der Eingriffsfläche (rot schraffiert) erfolgte auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes vom 07.01.1992 sowie der neu geplanten Baugrenzen, Nebenanlagen und Versickerungsmulden durch das gegenständliche Vorhaben.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Biotoptypen, die durch die Eingriffsfläche betroffen sind und nachfolgend bilanziert werden.



Abbildung 3: Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Planungsbüro Hohmann Steinert (2024)

Der Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Eingriff ermittelt sich wie folgt:

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
-------------	-------------	----------------	----------------------	-----------------------

Einzelbäume/Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B312)	655	8	0,8	4.190
Gebüsche/ Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B112)	3.691	8	0,8	23.620
Intensivgrünland (G11)	5.529	3	0,8	13.270
mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212)	1.404	8	0,8	8.990
befestigte Verkehrsfläche (V12)	488	3	0,8	1.170
Industrie- und Gewerbegebiete inkl. typische Freiräume (X2)	11.559	3	0,8	27.740
<b>Summe</b>				<b>78.980 WP</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>		<b>Sicherung</b>	
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Verbesserung des Mikroklimas u.a. durch Verminderung der Aufheizung, Abfangen von Abflussspitzen bei Starkregen, Verbesserung der Einbindung von Gebäuden in die Landschaft		Festsetzung 4.1 im Bebauungsplan	
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (2.700 bis max. 3.000 Kelvin)	Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna, besonders Insekten		Festsetzung 10.3 im Bebauungsplan	
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde, Rigolen	Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate, Abfangen von Abflussspitzen bei Starkregenfällen, Schaffung von Retentionsflächen auch als Lebensräume für Fauna		Festsetzung 7.2 im Bebauungsplan	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens		Festsetzung 5.2 im Bebauungsplan	
<b>Summe (max. 20 %)</b>				<b>20 % (15.796 WP)</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>				<b>63.184 WP</b>

Es ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 63.184 WP.

Der Ausgleichsumfang ermittelt sich wie folgt:

<b>Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>										
<b>Maßnahme Nr.</b>	<b>Ausgangszustand nach der BNT-Liste</b>			<b>Prognosezustand nach der BNT-Liste</b>			<b>Ausgleichsmaßnahme</b>			
	<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Aufwertung</b>	<b>Entsiegelungsfaktor</b>	<b>Ausgleichsumfang in WP</b>
1	G11	Intensivgrünland	3	W12	Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	4.728	6	0	28.368
2	A11	Acker	2	W12	Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	5.135	7	0	35.945
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>64.313 WP</b>
<b>Bilanzierung</b>										
Summe Ausgleichsumfang										64.313 WP
Summe Ausgleichsbedarf										63.184 WP
<b>Differenz</b>										<b>1.129 WP</b>

Der Ausgleich erfolgt in Form einer Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 712 (Teilfläche) Gemarkung Freilassing auf 9.863 m².

Zielbiotoptyp ist ein „Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12)“ von insgesamt 30 m Breite, die mit dicken Eichenpfosten (15x15) langfristig und nachprüfbar zu kennzeichnen ist.

Aufgrund der Lage außerhalb des Stadtgebietes von Bad Reichenhall wird die Ausgleichsmaßnahme nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Es erfolgt eine Sicherung über eine vertragliche Regelung.

### 1.8 Artenschutz

Im Kapitel 4 der saP werden genaue Maßnahmen zur Vermeidung, aber auch zur Entwicklung der einzelnen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt.

Wenn die im Kapitel 4 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden, sind im weiteren Projektverlauf keine Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 Bundes-Naturschutzgesetz zu erwarten.

Die saP dient dabei als Nachweis, dass eine Umsetzung der Planung auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten möglich ist.

Die, im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz des Haussperlings (Zeitraum Gebäudeabriss), dem Schutz vor Vogelschlag im Nahbereich zur Saalachaue sowie dem Insektenschutz (Beleuchtung). Diese sind unabhängig von einer zeitlichen Reihenfolge in der Planumsetzung durchzuführen.

Die CEF-Maßnahmen des Artenschutzgutachtens dienen dem Schutz von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse. Die unterschiedlichen Maßnahmen sind auf eine vorgesehene Umsetzungsreihenfolge der Planumsetzung ausgelegt und dienen dem Nachweis, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit dem Artenschutzrecht gegeben ist. Eine Festsetzung der Abfolge der unterschiedlichen Maßnahmen, teils auf der gleichen Fläche (Vergrämung, Schutzzäune, Habitatanlage) erfolgt nicht, da kein eindeutiger Bodenbezug gegeben ist. Der Bebauungsplan sichert jedoch die erforderlichen Flächen für die Anlage unterschiedlicher Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse durch die randliche private Grünfläche mit Zweckbestimmung Lebensraum Zauneidechse. Neben der zeitlichen Beschreibung der Maßnahme enthält die saP in der Anlage genaue Maßnahmenpläne die die Lebensraumgestaltung konkretisieren.

## **1.9 Immissionsschutz**

### Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zu-ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort" in Verbindung mit der Korrektur vom 07.07.2017.

### Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Juli 2023 vorgegebenen Orientierungswerte nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem Immissionsniveau orientieren.

Für Wohngebiete in Bereichen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes bzw. Dorfgebiet (entspricht einem

Mischgebiet) ausgegangen. Die Einstufung der Immissionsorte wurde mit der Stadt Bad Reichenhall abgestimmt.

#### Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691: 2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente  $L_{IK,i,j}$  aus den Teilflächen an den relevanten Immissionspunkten ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Diese Summe stellt den Wert dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionskontingente.

Gemäß der Rechtsprechung muss bei einer Lärmkontingentierung entweder planintern ein Teilgebiet vorhanden ist, dass mit einem Emissionskontingent belegt ist, das jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht (interne Gliederung) oder planextern im Gemeindegebiet ein entsprechendes Gebiet vorhanden sein muss (externe Gliederung) (etwa BVerwG, Urt. v. 07.12.2017 – 4 CN 7.16). Es fehlen unbeschränkte Gewerbegebiete im Stadtgebiet, sodass in diesem Bebauungsplan eine planinterne Gliederung erfolgt.

Die Gewerbegebietsteilflächen GE01 und GE02 weisen dabei mit tags 67,0 bzw. 65,0 dB(A) und nachts 52,0 bzw. 50,0 dB(A) Kontingente auf, die die Errichtung jedes nach den Festsetzungen zulässigen Betriebes zu. Insbesondere das GE02 mit einem Nachtpegel von 52 dB(A) ist gem. Beschluss des BayVGH v. 29.03.2022 (2 N 21.184) ausreichend um alle zulässigen Gewerbebetriebe aufnehmen zu können. Mit einer Fläche von mehr als 5.500 m<sup>2</sup> ist die Teilfläche dafür auch ausreichend groß bemessen.

Im Gegenzug stellt auch die Kontingentierung des GE03 mit tags 54 und nachts 39 dB(A) keinen Etikettenschwindel dar. Es ist insoweit zwischen einer Lärmkontingentierung auf Basis von § 1 Abs. 4 S. 1 BauNVO, die „nur“ eine Verteilung der zulässigen Nutzungen anhand Ihres Emissionspotentials darstellt, und dem Ausschluss „ganzer“ Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO zu unterscheiden.

Letzteres umfasst den expliziten Ausschluss bzw. die Einschränkung von in einem Gewerbegebiet typischen Hauptnutzungen durch Festsetzungen wie z. B. „Zulässig sind nur Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Diese sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich (etwa BVerwG, Beschl. v. 15.04.1987 – 4 B 71/87) und diese werden als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GGe) bezeichnet. Wenn eine solche Festsetzung sich auf ein gesamtes Gewerbegebiet bezieht, stellt sich die Frage der Wahrung des Gebietscharakters nach § 8 Abs. 1 BauGB und damit die Frage, ob die Festsetzung eines GE ein Etikettenschwindel ist. Da ein Ausschluss von Gewerbegebietstypischen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO nach derzeitigen Planstand aber nicht erfolgt, stellt sich diese Frage vorliegend nicht.

Die Lärmkontingentierung dagegen stellt „nur“ eine räumliche Zuweisung der zulässigen Gewerbebetriebe nach Ihrem Emissionspotential als Eigenschaft der Betriebe dar.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welche Immissionskontingente ( $L_{IK,i,j}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten ohne die richtungsabhängige Zusatzemission berechnet werden. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb den Immissionskontingenten liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur für eine Anlage oder einen Betrieb inklusive Untervermietungen herangezogen werden dürfen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden Immissionskontingent stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens im Einzelbauvorhaben (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist zusätzlich nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zu-stehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebs-gelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

### Zusatzkontingent

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ( $L_{EK,zusk}$ ) von 9 dB(A) für die Gewerbebebietsflächen GE01 und GE02 sowie von 8 dB(A) für die Gewerbebebietsflächen GE03, GE04 und GE05 festgesetzt. Dieses stellt eine Zusatzemission dar, die von den ansiedelnden Betrieben in Anspruch genommen werden kann, aber nicht muss. Die Zusatz-Emissionskontingente sind für die Tagzeit und Nachtzeit gleich. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor vom Winkel (= Winkel) in der jeweiligen Zeile bis zum Winkel (< Winkel) in der folgenden Zeile.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,i,j}$  kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 9 dB(A) bzw. 8 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb des Bereiches eines Wohnhauses befindet.

### Hinweis:

Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

### Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

### Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 in Verbindung mit der Korrektur vom 07.07.2017 überein.

#### 1. Allgemeine Wohngebiete (IO02, IO05, IO06 und IO 08)

Es werden die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

## 2. Dorfgebiete / Mischgebiete (IO03, IO04 und IO07)

Es werden die für ein Dorfgebiet / Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Reichenhaller Straße in die Bundesstraße B21.

Das Plangebiet wird neu überplant. Daher ist es unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt.

Um hier eine Transparenz darzustellen, werden die Berechnungen zum planbedingten Fahrverkehr trotzdem durchgeführt.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit verschiedene Gewerbebetriebe situiert. Durch die neue Überplanung wird sich die zukünftige Situation ähnlich wie die derzeitige Situation darstellen.

Auf Grund des „bisherigen“ Bebauungsplanes "Marzoll Türk-West / Teilbau-gebiet Bereich A" (Gewerbegebietsflächen GE01 und GE02) und der erteilten Baugenehmigung für den südwestlichen Bereich werden zukünftig 220 LKW-Fahrten zur Tagzeit sowie 8 LKW-Fahrten zur Nachtzeit verkehren. Für den nordöstlichen Bereich werden für die Tagzeit 34 LKW-Fahrten sowie für die Nachtzeit 4 LKW-Fahrten angesetzt. Zudem werden für die Tagzeit noch 100 PKW-Fahrten und für die Nachtzeit keine PKW-Fahrten für beide Bereiche zusammen angenommen.

Es werden längenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber  $L_{W'} = 74,7 \text{ dB(A)/m}^2$  sowie von nachts  $L_{W'} = 64,4 \text{ dB(A)/m}^2$  in der Reichenhaller Straße sowie von tagsüber  $L_{W'} = 77,9 \text{ dB(A)/m}^2$  sowie von nachts  $L_{W'} = 67,5 \text{ dB(A)/m}^2$  auf der Bundesstraße B21 hervorgerufen. An den bestehenden Wohngebäuden ist somit mit Lärmimmissionen von tagsüber 50 dB(A) und von nachts 40 dB(A) zu rechnen.

Durch den planbedingten Fahrverkehr sind bei der Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) sowie nachts von 45 dB(A) einzuhalten.

Die Orientierungswerte werden durch den planbedingten Fahrverkehr des Plangebietes eingehalten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

### Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen entlang der Bundesstraße B21 im Bereich des Plangebietes sind bereits aktive Lärmschutzmaßnahmen verwirklicht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1: 2018-1 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (hier Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

## **2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

### **2.1 Abstandsflächen**

Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet. Ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nicht zugelassen, da hierfür keine Veranlassung besteht.

### **2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Wahrung des Ortsbildes unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzung ist als Dachform für Hauptgebäude, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen flach geneigte Dächer (Satteldach (SD) und Pultdach (PD)) mit einer Dachneigung von 0 ° bis 10 ° zulässig. Dabei werden Lichtkuppeln oder Lichtbänder zur natürlichen Belichtung in untergeordnetem Anteil jedoch zugelassen. Technische Anlagen sollen nicht auf den Dächern installiert werden, um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Für das Bestandsgebäude innerhalb des Baufensters F ist auch ein Satteldach mit Dachneigung bis 24° zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes auf Flachdächern zurückzusetzen und mit begrenzter Höhenentwicklung sowie auf geneigten Dächern nur parallel zur Dachhaut zulässig.

### **2.3 Einfriedungen**

Kleintiere sind auf ungehinderte Bewegungsmöglichkeiten angewiesen. Ein durchgehender Sockel oder eine bodennahe Einfriedung stellt für diese Tiere eine unüberwindbare Barriere dar, sodass Einfriedungen nur in sockelfreier Bauweise und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig sind.

Zum Schutz des Ortsbildes sind Einfriedungen in Pflanzflächen zu integrieren. Dabei ist es nicht erforderlich, dass eine geschlossene Bepflanzung (z. B. Hecke) vorliegt, es genügt eine lockere Bepflanzung.

### **2.4 Abgrabung und Aufschüttung**

Um das Ortsbild durch unverhältnismäßige Veränderungen unnötig zu beeinträchtigen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur so weit zulässig, wie sie zur Angleichung zwischen Grundstücksflächen, Gebäuden und Straßenverkehrsflächen nötig sind.

Im westlichen Abschnitt ist eine Abgrabung erforderlich, um ein gleichmäßiges Niveau der Gewerbefläche einschließlich des Retentionsbeckens herzustellen. In diesem Bereich ist die herzustellende Geländehöhe festgesetzt.

## **3. Grünordnerische Festsetzungen**

### **3.1 Dachbegrünung**

Um die entstehenden Baumassen nicht zu groß in Erscheinung treten zu lassen, wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Auf diese Weise wird das Gewerbegebiet in seine vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Umgebung gut integriert. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für

erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden. Dabei ist die Dachbegrünung jeweils für die südlichen Baukörper festgesetzt, da hier ein direkter Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorliegt und die Sichtbarkeit der Dachbegrünung besonders gegeben ist.

### 3.2 Anpflanzung von Bäumen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

### 4. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan erfolgen ferner sachdienliche Hinweise für Bauherren u. a. zu den kommunalen Satzungen, zur Anbauverbotszone, zum eingetragenen Wegerecht, zu Altlasten, zu Kampfmitteln, zum Schutz des Bodens, zum Baumschutz, zum Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen, zu Niederschlag und Entwässerung, zu Trink- und Brauchwasser, zum Denkmalschutz, zum Immissionsschutz, zum Artenschutz, zur Artenliste und zur Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften.

## III FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Planungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. **47.500** m<sup>2</sup>. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)
Gewerbeflächen	40.800
Verkehrsflächen	1.000
Private Grünfläche	4.800
Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (nicht im Geltungsbereich)	9.863
Flächen für wasserrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Versickerungsbecken)	900

## IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft, einschließlich der Wechselwirkungen zwischen diesen, sind im Umweltbericht beschrieben.

## **2. Stadtplanerische Auswirkungen**

Der Bebauungsplan hat positive Auswirkungen auf die Arbeitsstätten im Stadtgebiet. Mit der Bauleitplanung wird ein gewerblicher Standort bauplanungsrechtlich abgesichert, sodass eine gewerbliche Nutzung möglich bleibt. Selbst im Falle einer Abwanderung des ansässigen Gewerbebetriebes kann sich ein gewerblicher Arbeitgeber an diesem Standort ansiedeln.

## **3. Soziale Auswirkungen**

Auswirkungen auf das städtische Angebot von Schulen oder Kindertageseinrichtungen sind somit nicht gegeben.

Grundsätzlich besteht auch für eine gewerbliche Nutzung ein gewisser Versorgungsanspruch hinsichtlich Grünflächen. Aufgrund der besonderen Lage sind Erholungsgrünflächen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches, als auch im näheren Umfeld ausreichend vorhanden.

## **4. Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes und der bauplanungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes geht voraussichtlich keine bzw. eine nur untergeordnete Erhöhung des Verkehrsaufkommens einher.

Das Gewerbegebiet ist darüber hinaus sehr leistungsfähig erschlossen mit einer Zufahrt, die direkt in die Bundesstraße mündet.

## **5. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird von keinen negativen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Bad Reichenhall ausgegangen.

## **V UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

## **VI VERFAHREN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall beschloss in seiner Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Marzoll Türk-West“ sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

## **2. Beteiligung und Abwägung**

### **2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Wird im Verfahren ergänzt.

### **2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Wird im Verfahren ergänzt.

## **3. Satzungsbeschluss**

Wird im Verfahren ergänzt.

## **VII RECHTSGRUNDLAGEN**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

Die grünordnerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Bad Reichenhall, den .....

---

Dr. Christoph Lung  
Oberbürgermeister