



**Eingegangen**  
**26. April 2018**  
**Gemeinde Piding**



**Landratsamt Berchtesgadener Land**

Landratsamt BGL | Postfach 21 64 | 83423 Bad Reichenhall

**Planen, Bauen, Wohnen**

Gemeinde Piding  
 Bauamt  
 Thomastraße 2  
 83451 Piding

**Markt Teisendorf**  
 Eing. **23. April 2018**  
 Anl. ....

**Unser Zeichen:** AB 311.3 BLP 253-2018

**Sachbearbeitung:** Frau Haupt

**Kontakt:**

**T:** 08651/773-542

**F:** 08651/773-527

[lisa.haupt@lra-bgl.de](mailto:lisa.haupt@lra-bgl.de)

Bad Reichenhall, 18.04.2018

Vorhaben **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Lattenbergstraße Ost"**  
**Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Grundstück **Piding, Lattenbergstraße**  
 Gemarkung **Piding**  
 Flurnummer **317**

Ihr Zeichen  
 Eingang **15.03.2018**

Anlagen: Plansätze

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit integriertem Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan		
<input type="checkbox"/>	mit integriertem Grünordnungsplan		
<input type="checkbox"/>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Vorhaben- und Erschließungsplan		
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<b>Frist für die Stellungnahme: 20.04.2018 (§ 4 BauGB)</b>			

**Dienstgebäude:**

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

**Telefon-Zentrale:**

T: +49 8651 773-0  
 F: +49 8651 773-111  
[poststelle@lra-bgl.de](mailto:poststelle@lra-bgl.de)  
[www.lra-bgl.de](http://www.lra-bgl.de)

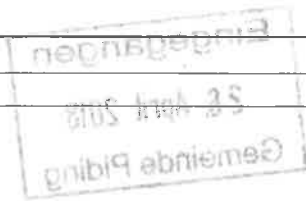
**Besuchszeiten:**

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

**Bankverbindungen:**

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

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



**Landratsamt Berchtesgadener Land**

Fach-/Arbeitsbereiche: 31 Planen, Bauen, Wohnen; 321 Immissionsschutz; 322 Wasserrecht; 33 Naturschutz; 41 Gesundheitswesen

keine Äußerung

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

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den obengenannten Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstandes.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

**AB 321 Immissionsschutz**

Lt. Begründung soll der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt werde, um die Neuerrichtung eines Ersatzbaus für das Feuerwehrhaus zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst die Flurnummer 317, entsprechend etwa 1,2 ha. Da für das geplante Feuerwehrhaus lediglich eine Teilfläche benötigt wird, soll die andere Teilfläche zur Erweiterung

eines nahe gelegenen Betriebes dienen. Im näheren Umfeld befinden sich bereits Gewerbegebiete sowie östlich angrenzend eine Sportanlage (u.a. Tennisplätze). Direkt nördlich des Planungsgebietes verläuft dabei die Autobahn BAB8 bzw. südlich die Lattenbergstraße und westlich die eher untergeordnete Berchtesgadener Straße.

Als Art der baulichen Nutzung soll dabei ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden, wobei lediglich die unter Ziff. 2.2 der Satzung aufgezählten Anlagen sowie nach Ziff. 2.3 insbesondere Wohnnutzungen nicht zulässig sind. Abgesehen davon liegen keine weiteren Beschränkungen vor. Insofern handelt es sich um die Ausweisung eines weitgehend unbeschränkten Gewerbegebietes.

Als erste Anhaltswerte für einen ausreichenden Abstand zwischen einem unbeschränkten Gewerbegebiet und einem allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet können die in der DIN 18005 unter Ziff. 5.2.3 angegebenen Mindestabstände herangezogen werden. Diese werden alleine schon für das rd. 1,2 ha große Gewerbegebiet zu den unter Ziff. 9.11 der Begründung genannten Wohnhäusern nicht durchgehend eingehalten. Zudem ist nicht auszuschließen, dass sich weitere schutzbedürftige Nutzungen wie bspw. Büros auch z.T. deutlich näher zum geplanten Gewerbegebiet befinden können. Hinzu kommen vor allem aber auch noch die Vorbelastungen der umliegenden Gewerbegebietsflächen mit teilweise festgesetzten Emissionskontingenten. Das gegenständliche Plangebiet sollte daher entsprechend eingeschränkt bzw. gegliedert und/oder die Art der baulichen Nutzung entsprechend der konkreten Planungen (u.a. Feuerwehrstandort) angepasst werden.

Darüber hinaus sind u.a. (Betriebs-)Wohnungen durch die Festsetzungen zwar ausgeschlossen, andere schutzbedürftige Nutzungen wie bspw. Büros, wie sogar unter Ziff. 9.11 der Begründung ausdrücklich erwähnt, aber durchaus möglich. Diese sind dann nicht nur den Gewerbelärmimmissionen der umliegenden Gewerbebetriebe sondern insbesondere auch den Verkehrslärmimmissionen der vorbeiführenden Straßen, vor allem der Autobahn A8, ausgesetzt. Nach einer überschlägigen Berechnung der Verkehrslärmimmissionen der Autobahn unter Zugrundelegung der Verkehrsdaten der in BAYSIS veröffentlichten Straßenverkehrszählung 2015 werden an der nördlichen Planungsgrenze Pegel von bis zu rd. 74 dB(A) bzw. an der nördlichen Baugrenze von bis zu rd. 71 dB(A) jeweils tags erreicht. Der Pegel nachts liegt dabei rd. 4 dB(A) unter dem Tagespegel. Nach der überschlägigen Berechnung wird der Orientierungswert der DIN 18005 Bbl. 1 für ein GE i.H.v. 65 dB(A) tags dabei großflächig überschritten und kann dann lediglich im südlichen Bereich eingehalten werden. Im nördlichen Planungs- bzw. Baubereich wird zudem der zur Orientierung, ob mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist, heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für eine GE i.H.v. 69 dB(A) tags überschritten und es sind dort sogar gesunde Arbeitsverhältnisse in Frage zu stellen. Hinzu kommen vor allem noch weitere Verkehrslärmimmissionen der südlich vorbeiführenden Lattenbergstraße, die auch als Zulieferstraße für eine Molkerei mit entsprechend hohem LKW-Verkehrsaufkommen dient, wobei für diese Straße jedoch keine konkreten Verkehrsdaten vorliegen. Insgesamt ist festzustellen, dass weitergehende Schallschutzmaßnahmen daher ggf. notwendig werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Lärmemissionen vom Planungsgebiet unter Be-

rücksichtigung der Vorbelastungen sowie die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet (Verkehrs- und Gewerbelärm) noch zu ermitteln und im Umweltbericht entsprechend zu beschreiben bzw. zu bewerten. Dabei wird abhängig von den weiteren Planungen bzw. Festsetzungen die Hinzuziehung eines anerkannten schalltechnischen Beratungsbüros als notwendig erachtet, das dann auch entsprechende Lösungsmöglichkeiten bzw. Vorschläge für die Plandarstellung, Satzung und Begründung ausarbeitet.

#### **AB 322 Wasserrecht**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

#### **FB 33 Naturschutz**

Die Gemeinde Piding beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Lattenbergstraße Ost“. In der vorliegenden Begründung sind die Kapitel 9.9 „Grünordnung“, 9.10 „Eingriffs- Ausgleichsregelung“ und 10 „Flächenbilanz“ noch nicht bearbeitet. Ohne diese Kapitel kann die Aufstellung des Bebauungsplanes aus naturschutzfachlicher Sicht nicht beurteilt werden.

Wir bitten um erneute Beteiligung, wenn die entsprechenden Kapitel ergänzt wurden.

#### **FB 41 Gesundheitswesen**

Die Flächen sind für ein reines Gewerbegebiet bzw. ein Feuerwehrhaus bestens geeignet.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der BAB 8 mit enormer Lärmemission sollte jegliche Nutzung als Wohnraum definitiv ausgeschlossen werden (auch keine „Betriebsleiterwohnungen o.ä.“). Wir empfehlen, dies in der Satzung bei 2.3 textlich festzusetzen.

#### **FB 31 Planen, Bauen, Wohnen**

Zur Klarstellung und der Vollständigkeit halber sollte der Abstand der Baugrenze zu FINr. 318/6 vermaßt werden.

Die Festsetzung eines GE für das neue Feuerwehrhaus wird allein mit verfahrensrechtlichen Schritten begründet (Entwicklungsgebot, Vermeidung einer FNP-Änderung). Dies allein dürfte als städtebauliche Rechtfertigung für die Festlegung der Nutzungsart nicht genügen.

Die Geländesituation und die Höhenfestlegungen erfordern einen Schnitt durch den Geländebereich, idealerweise in Nord-Süd-Ausrichtung (vgl. 9.2 der Begründung).

Es ist klarzustellen, welche Rechtsgrundlage für die Stellplatzermittlung zu Grunde gelegt wird (Stellplatzsatzung der Gemeinde in der Fassung vom ..., GaStellV, ...).

Gleichzeitig und parallel mit der Standortsicherung des neuen Feuerwehrgebäudes sollte die beabsichtigte Nachfolgenutzung für den bisherigen Standort geprüft, dargelegt und auch planungsrechtlich gesichert werden.

Aktenzeichen AB 311.3 BLP 253-2018  
Datum 18.04.2018  
Seite 5

---

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stall', is written above the printed name 'Niedl'.

Niedl

