



Gemeinde Piding

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan Nr. 13 Behindertenwerkstätte Hirschloh

Neuaufstellung für das Gebiet der Pidinger Werkstätten
der Lebenshilfe Berchtesgadener Land e.V.

Begründung

Vorentwurf 08.07.2025



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o.M. N^

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften	5
2.5	Verfahren	5
3	Plangebiet	5
3.1	Lage und Größe	5
3.2	Nutzung	5
3.3	Planungsrechtliche Situation	5
3.4	Erschließung	6
3.5	Immissionsschutz	7
3.6	Gelände	8
3.7	Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz	8
3.8	Denkmäler	8
4	Planungskonzept und Alternativen	8
5	Planinhalte	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Bauliche Gestaltung	9
5.5	Verkehr und Erschließung	10
5.6	Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz	10
5.7	Eingriff/Ausgleich	10
5.8	Hochwasserschutz, Retentionsraumausgleich	11
5.9	Altlasten, Bodenschutz	11
6	Auswirkungen der Planung	11
7	Umweltprüfung, Umweltbericht	11
8	Anlagen	11
8.1	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Dr. Christof Manhart, Laufen, 22.10.2024	
8.2	Hydrotechnisches Gutachten, aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, 08.04.2025	
8.3	Umweltbericht, die grille Landschaftsarchitekten PartGmbH, Laufen, Laufen, 17.06.2025	

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Piding beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Behindertenwerkstätte Hirschloh“ durch eine Neuaufstellung zu ersetzen, um im Bereich der bestehenden Einrichtung der Lebenshilfe Berchtesgadener Land e.V. die Möglichkeiten für eine weitere bauliche Entwicklung zu schaffen.

Die Pidinger Werkstätten GmbH der Lebenshilfe Berchtesgadener Land e.V. ist ein anerkannter Dienstleister für die berufliche Rehabilitation im Landkreis. Die 1974 ins Leben gerufene Einrichtung konnte 2024 ihr 50-jähriges Jubiläum feiern.

Am 01.10.1984 wurde die Behindertenwerkstätte am heutigen Standort mit Platz für 80 Personen in Betrieb genommen. Nach mehreren Erweiterungsschritten werden mittlerweile 264 Menschen mit Behinderung (Stand 31.12.2024) betreut.

Der sich stetig erweiternde Kreis der zu betreuenden Personen macht bei gleichzeitig steigendem individuellen Bedarf an Hilfe und Pflege mittel- und langfristig weitere bauliche Maßnahmen erforderlich. Als konkrete Vorhaben für die kommenden Jahre sind die Ergänzung um eine neue Förderstätte sowie Arbeitsbereiche für Menschen mit hohem Hilfe- und Pflegebedarf geplant. Für diese Menschen mit hohem Hilfe- und Pflegebedarf werden mehr spezielle Räume (Rückzugs-, Therapie- und Pflegeräume) benötigt, als bisher vorhanden sind.

In dem rechtskräftigen, die Grundstücke der Pidinger Werkstätten umfassenden Bebauungsplan ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der 20 m breite, von Bebauung freizuhalten Schutzbereich einer Hochspannungs-Freileitung zum benachbarten Umspannwerk eingetragen. Diese Leitung wurde abgebaut und durch ein Erdkabel ersetzt. Für eine Freihaltung der betreffenden Fläche gibt es deshalb keine Notwendigkeit mehr. Mit einer Erweiterung der Baugrenzen nach Südosten soll die bisher freizuhaltende Grundstücksfläche für die bauliche Erweiterung der bestehenden Einrichtung verfügbar gemacht werden.

Damit soll sichergestellt werden, dass die Pidinger Werkstätten die in Zukunft auf sie zukommenden gesellschaftlichen Aufgaben durch Erweiterung am bestehenden Standort bewältigen können.

Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist diesem Zusammenhang zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Piding im Verdichtungsraum um die Stadt Salzburg auf der Verbindungsachse des gemeinsamen Oberzentrums Bad Reichenhall/Freilassing. Das Gemeindegebiet südlich der Autobahn liegt im Alpenraum.

Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(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. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
8.1	Soziales
(Z)	Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.
(Z)	Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.
(G)	Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) ist die Gemeinde Piding als Kleinzentrum eingestuft.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

A II 2.5	Entwicklungsgrundsätze
(G)	Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein.
B VII	Bildung, Kultur, Soziales und Gesundheit
2 (Z)	Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. . . .
4 (G)	Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe soll erhalten, bedarfsgerecht angepasst und in Teilen weiter ausgebaut werden. Die stationären Einrichtungen sollen möglichst in zentralen Orten mit mindestens unterzentraler Einstufung vorgesehen werden, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz liegt östlich der Bahnlinie.

Mit den unter 1. beschriebenen Zielsetzung ist die vorliegende Planung mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Piding ist das Plangebiet als Sondergebiet Behindertenwerkstätte sowie an seinen Rändern als Fläche für den öffentlichen Verkehr dargestellt. Auch mit der Festsetzung der Art der Nutzung als Sondergebiet mit einer gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erweiterten Zweckbestimmung, die auch die Förderung und Tagesbetreuung von Behinderten sowie von Senioren einschließt, wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten, da diese Zwecke artverwandt sind und sich aus der seit Aufstellung des FNP eingetretenen Entwicklung der gesellschaftlichen Anforderungen in diesem Sektor rechtfertigen. Die Grundkonzeption des FNP wird nicht berührt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP mit Markierung des Plangebiets (rot)

M 1:5.000 N^

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Behindertenwerkstätte Hirschloh“ wurde 1981 zur Errichtung einer Werkstätte für Behinderte der Kreisvereinigung der Lebenshilfe im Berchtesgadener Land e.V. in Kraft gesetzt. Das hierfür gewählte Grundstück FLNr. 232 Gmkg. Piding wurde u.a. aufgrund seiner Lage in der Mitte des Landkreises für geeignet befunden. Die Art der baulichen Nutzung ist darin als Sondergebiet zur Schaffung einer Werkstätte für Behinderte des Landkreises Berchtesgadener Land festgesetzt. Mit den 2003, 2006 und 2008 vorgenommenen drei Änderungen wurde jeweils die Grundlage für einzelne Erweiterungen geschaffen und zu diesem Zweck das Grundstück FLNr. 233 Gmkg. Piding nach und nach in den Geltungsbereich einbezogen. Für die umgebenden Bereiche existieren keine Bebauungspläne oder Satzungen.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Der südliche Teil des Plangebiets wird von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und auch HQ_{extrem} berührt. Da nach § 78 b WHG bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist, wurde hierzu eine hydraulische Untersuchung vorgenommen (Anlage 8.2). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der durch die innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässige Bebauung in Anspruch genommene Retentionsraum durch die Anlage einer entsprechenden Mulde innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann.

Die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-00226.01 „Saalachauen nördlich Bad Reichenhall“ liegt in einer Entfernung von ca. 160 m südlich des Plangebiets.

Das FFH-Gebiet 8243-371 Marzoller Au erstreckt sich über das Uferbegleitgehölz entlang der Saalach und hat einen Abstand von ca. 90 m zum östlichsten Punkt des Plangebiets.

Von weiteren Fachplanungen oder Schutzgebieten wird der Änderungsbereich nicht berührt.

2.5 Verfahren

Aufgrund des veralteten Rechtsstandes des Bebauungsplans erfolgt anstatt einer weiteren Änderung seine Neuaufstellung.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der ca. 21.016 m² umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Fläche der beiden bereits als Sondergebiet festgesetzten Grundstücke Fl.Nrn. 232 u. 233 Gmkg. Piding mit ca. 18.956 m² sowie Teilflächen der öffentlichen Straßengrundstücke Fl.Nrn. 229 u. 231 Gmkg. Piding mit ca. 2.060 m².

Das Plangebiet liegt am Fuße der Saalleite zwischen der von der B 20 nach Bichlbruck führenden Ortsstraße Hirschloh und der Bahnlinie Freilassing - Bad Reichenhall in einer Entfernung von ca. 100 m zum Ufer der Saalach.

3.2 Nutzung

Die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 232 u. 233 Gmkg. Piding werden von der Behindertenwerkstätte genutzt und sind überwiegend mit den Werkstätten und Lagergebäuden bebaut, die auch Verwaltungs- und Sozialräume beherbergen. Über die befestigten Verkehrs- und Lagerflächen hinaus runden im Westen und Südosten begrünte Bereiche die Einrichtung ab.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 232 u. 233 Gmkg. Piding ist der Bebauungsplan in der Fassung seiner 3. Änderung von 2008 zusammen mit der ursprünglichen Fassung von 1981 maßgeblich.

Die Art der baulichen Nutzung ist darin als Sondergebiet, das ausschließlich der Schaffung einer beschützenden Werkstätte für Behinderte des Landkreises Berchtesgadener Land dient, festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,55 und einer GFZ von 0,60 bei höchstens bis zu zwei Vollgeschoßen begrenzt. Im Südosten sind im Bereich der Schutzzone für die bisherige Hochspannungs-Freileitung zwei naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o.M. N^

3.5 Immissionsschutz

Die Bundesstraße B 20 verläuft außerhalb des Waldes in einer Entfernung von mehr als 200 m zu den Gebäuden. Bei einem Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 14.013 Kfz/Tag (BAYSIS) werden nach überschlägiger Prüfung mit einem Online-Lärmrechner nach RLS-90 die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 sowohl für ein Gewerbe- als auch für ein Mischgebiet unterschritten.

Von der Eisenbahnstrecke 5740 Freilassing - Bad Reichenhall, die mit modernen, geräuscharmen elektrischen Nahverkehrszügen befahren wird, gehen keine nennenswerten Auswirkungen aus, die den Betrieb der Werkstätten beeinträchtigen würden. Gesunde Arbeitsverhältnisse in der nur tagsüber betriebenen Einrichtung sind damit gewährleistet.

3.6 Gelände

Das Gelände im Plangebiet fällt vom höchsten Punkt der Ortsstraße Hirschloh bei ca. 452,12 m NHN nach Süden bis auf ca. 447,12 m NHN im Bereich des best. Park- bzw. Lkw-Wendeplatzes um ca. 5 m ab. Das Gelände innerhalb der Einrichtung ist in zwei Ebenen terrassiert, wodurch diese sich in zwei Teilbereiche gliedert.

3.7 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-00226.01 „Saalachauen nördlich Bad Reichenhall“ liegt in einer Entfernung von ca. 160 m südlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet 8243-371 Marzoller Au erstreckt sich über das Uferbegleitgehölz entlang der Saalach und hat einen Abstand von ca. 90 m zum östlichsten Punkt des Plangebiets.

Unmittelbar angrenzend an die südöstliche Grenze des Plangebiets befindet sich zwischen dem Grundstück der Pidingener Werkstätten und der Bahnlinie die Teilfläche 8243-0055-001 des kartierten Biotops „Schilfsaum, Teichfadenrasen und Auwaldsaum östlich Piding“.

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch die Planung ausschließen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Anlage 8.1). Diese kommt zu dem Schluss, dass solche ausgeschlossen werden können.

3.8 Denkmäler

Weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich Bau-, Bodendenkmäler oder besondere landschaftsprägende Denkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Pestsäule (D-1-72-128-12) an der Straße nach Bichlbruck in mehr als 150 m Entfernung östlich des Plangebiets. Sie wird von der Planung nicht berührt.

4 Planungskonzept und Alternativen

Als Grundlage für die weitere Entwicklung der zentral im Landkreis gelegenen Einrichtung sollen zusätzliche Möglichkeiten für bauliche Maßnahmen eröffnet werden. Dazu sollen die Baugrenzen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet in einem verträglichen Rahmen geringfügig erweitert werden. Für laufend notwendige Veränderungen im Gebäudebestand soll dadurch ein etwas flexiblerer Rahmen entstehen, durch die Ausdehnung der Baugrenzen in den Bereich der bisherigen Leitungsschutzzone soll die Errichtung weiterer Gebäude ermöglicht werden. Die Potentiale des Grundstückes des nach allen Seiten begrenzten Standortes sollen damit verfügbar gemacht werden. Die Grundkonzeption der Einrichtung, ihrer Anlagen und ihres Erscheinungsbildes soll im Prinzip unverändert bleiben.

Alternative zur Neuaufstellung des Bebauungsplans mit Eröffnung eines großzügigeren Rahmens für die baulichen Anlagen wäre seine jeweiligen Änderung für jede einzelne anstehende Maßnahme. Alternative für die Ausdehnung der Bebauung nach Südosten wäre der Verzicht darauf, verbunden mit der Notwendigkeit, eine Auslagerung von Teilen der Einrichtung an einen anderen, erst noch zu findenden Ort erwägen zu müssen.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Prinzip beibehalten. Das Sondergebiet dient bisher der Schaffung einer beschützenden Werkstätte für Behinderte des Landkreises Berchtesgadener Land. Um den künftigen gesellschaftlichen Anforderungen und Aufgaben in diesem Bereich gerecht werden zu können, wird der Nutzungszweck etwas weiter gefasst.

Eine Bedarfserhebung und Belegungsprognose für die nächsten 20 Jahre hat ergeben, dass künftig in der Einrichtung immer mehr Menschen mit zum Teil sehr hohen Hilfe- und Pflegebedarfen betreut werden müssen. Aufgrund des demographischen Faktors entstehen diese höheren Hilfebedarfe bei den hier betreuten Menschen mit Behinderung durch alterungsbedingte Abbauprozesse. Auch die erwarteten Neuzugänge aus den heilpädagogischen Förderzentren im Landkreis lassen künftig diese Bedarfe weiterhin steigen. Für diese Menschen mit hohem Hilfe- und Pflegebedarf werden mehr Spezialräume (Rückzugs-, Therapie- u. Pflegeräume) benötigt, als bisher vorhanden.

Neben Beschäftigungseinrichtungen und Werkstätten für Menschen mit Behinderung sollen daher künftig auch Förderstätten und Tagesbetreuungseinrichtungen für Menschen mit Behinderung sowie auch für Senioren zulässig sein.

Der für das Einzugsgebiet der Einrichtung (Landkreis BGL) bestehende Bedarf für diesen Personenkreis in Bezug auf Angebote zur beruflichen Teilhabe und Ermöglichung einer Tagesstruktur soll damit weiterhin sichergestellt werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer zulässigen Höhe geregelt. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) kann damit verzichtet werden. Die bisher mit 0,55 festgesetzte GRZ wird zur Ermöglichung weiterer Gebäude auf 0,6 angehoben; sie entspricht damit dem Orientierungswert des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete und liegt deutlich unter demjenigen für Gewerbegebiete von 0,8.

Die zulässige Höhe wird durch eine traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Erdgeschoßfußboden zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt. Ausgehend von der Wandhöhe der bestehenden, überwiegend zweigeschoßigen Gebäude mit ca. 7,0 m wird, um an diesen auch notwendige Änderungen oder Ertüchtigungen nicht zu erschweren, eine Wandhöhe von bis zu 7,5 m zugelassen. Mit dieser können zwei Geschoße in der für die spezifische Nutzung erforderlichen Höhe errichtet werden. Sie soll für alle Gebäude gelten; für eine Beschränkung auf eine niedrigere Wandhöhe für einzelne Bereiche scheint kein Grund ersichtlich. Damit können bestehende niedrigere Gebäude aufgestockt bzw. durch höhere, ggf. zweigeschoßige ersetzt werden. Neben der Ausdehnung der Bauflächen nach Südosten wird damit ein weiteres nicht unbeachtliches Potential zur Gewährleistung der Entwicklungsmöglichkeiten der Einrichtung an dem flächenmäßig beschränkten Standort eröffnet.

Zur Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude wird zusätzlich zu den Wandhöhen eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die vorgeschriebenen Satteldächer mit ihrer Mindestdachneigung über ausgedehnten Grundflächen nicht zu übermäßig hohen Firsthöhen führen. Ausgehend von der höchsten vorhandenen Firsthöhe von ca. 10,0 m im nördlichen und ca. 11,2 m südlichen Bereich wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m bzw. 11,5 m festgesetzt, womit eine Verträglichkeit mit dem gewohnten Landschaftsbild erreicht werden kann.

Das bestehende Hackschnitzelsilo mit einer Gesamthöhe von ca. 13,5 m soll in seinem Bestand gesichert und erforderlichenfalls auch erweitert bzw. ergänzt werden können. Zu diesem Zweck sind innerhalb der Baugrenzen auf einer Grundfläche von bis zu 75 m² bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, in dieser Höhe zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Dem Bestand entsprechend eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in offener Bauweise Gebäude bis zu einer Länge von 90 m errichtet werden können.

Im nördlichen Teil werden die Baugrenzen um die bestehenden Gebäude geringfügig so erweitert, dass ein gewisser Raum für notwendige Veränderungen entsteht und gleichzeitig die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr zwischen den Gebäuden sichergestellt werden. Für die bestehende Überdachung in der Feuerwehrumfahrt wird eine entsprechende Fläche gesichert.

Im südlichen Teil werden die Baugrenzen bis auf 5 m bzw. 3 m an die Grundstücksgrenze herangeführt. Die stets freizuhalten und für den Betrieb erforderliche Lkw- und Buswendemöglichkeit wird nicht durch Aussparung von den Baugrenzen in ihrer Lage fixiert, um die bedarfsgerechte Anordnung von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen auch in diesem Bereich nicht unnötig einzuschränken.

Die Abstandsflächen werden zur Klarstellung im Bebauungsplan definiert und in Abgrenzung zu einem Gewerbegebiet mit 0,4 H bzw. mind. 3 m festgesetzt.

Für die überwiegend vom Personal genutzten offene Stellplätze werden im Norden, Südosten und Westen geeignete Flächen festgesetzt.

5.4 Bauliche Gestaltung

Dachform und Dachneigung werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan und im Hinblick auf den Bestand grundsätzlich als Satteldach festgesetzt, um ein einheitliches Ortsbild erhalten zu können. Die Unterscheidung der Dachneigung zwischen Verwaltungsgebäuden mit 16° - 23° und Werkstätten mit 10° - 18° wird aufgegeben und einheitlich mit 12° - 24° festgesetzt.

Ergänzend und dem Bestand entsprechend werden für untergeordnete Gebäudeteile, Zwischenbauten, Garagen und Nebenanlagen auch Pult- und Flachdächer zugelassen, um für solche Anlagen praktische Lösungen zu ermöglichen, die das Gesamtbild nicht wesentlich verändern. Pultdächer werden deshalb auf 18° Dachneigung begrenzt. Für die Satteldächer werden, wie bisher Dachüberstände vorgeschrieben.

5.5 Verkehr und Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets bleibt unverändert und ist mit den bestehenden drei Zufahrten auch für die zulässige Erweiterung ausreichend gegeben.

Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze wird in Anlehnung an die bisher für die vorhandene Nutzung angewandte Regelung nach der GaStellV mit 1 Stellplatz je 10 zu betreuende bzw. zu pflegende Personen festgesetzt.

Zur besseren Ordnung des ruhenden Verkehrs und der eindeutigen Zuordnung der notwendigen Stellplätze auf das Baugrundstück soll entlang der Ortsstraße Hirschloh eine Grenzbereinigung erfolgen. Die Ortsstraße kann in unveränderter, ausreichender und gleichmäßiger Breite entlang des Baugrundstückes geführt werden, wenn eine Teilfläche des gemeindlichen Grundstücks FL.Nr. 299 Gmkg. Piding im Umfang von ca. 123 m² diesem zugeschlagen wird. Auf der dadurch entstehenden Fläche können nördlich des in der Baufläche 1 bestehenden Gebäudes Senkrechtstellplätze auf dem Baugrundstück anstelle der bisher auf öffentlichem Straßengrund längs angeordneten Parkplätze geschaffen werden.

Auch bei infolge der zulässigen Erweiterungen steigenden Beschäftigtenzahlen kann insgesamt mehr Parkraum auf dem Grundstück nachgewiesen werden, als nach der festgesetzten Regelung erforderlich wäre. Mit der Verlagerung des Schwerpunktes der Stellplatzkapazitäten in den nördlichen Teil können zudem die Bedürfnisse des Großteils der Beschäftigten besser berücksichtigt werden.

Leitungsgebundene Erschließung:

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind infolge der Planung nicht erforderlich. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist auch für die zusätzlich zulässige Nutzung ausreichend leistungsfähig.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf dem Grundstück gelingt nur zum Teil. Das im südlichen Teil des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird daher, soweit es nicht versickert, dem auf dem Grundstück FL.Nr. 233 eingebauten Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 220 m³ zugeführt und darüber hinaus in das am westlichen Fuß des Bahndamms verlaufende Bahnbachl eingeleitet.

5.6 Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz

Zur Realisierung des Freiraumkonzeptes, zur Wahrung des Ortsbildes sowie aus Gründen des Natur- und Artenschutzes werden Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung von Pflanzflächen, die gärtnerisch und überwiegend begrünt zu gestalten sind, dient der Sicherung des Freiraumkonzeptes und trägt zu einer wesentlichen Eingrünung des Baugebietes bei. Durch die Festsetzung wird die Begrünung von nicht unwesentlichen Teilen des Baugebietes sowie die Pflanzung und der Erhalt von Bäumen gesichert.

Zum Schutz der Gehölzflächen ist das Baufeld bzw. der Arbeitsraum auf das technisch zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Gehölzbestände sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 und RAS LP 4 anzuwenden. Für die Baustelleneinrichtung und als Materiallager dürfen nur Bereiche außerhalb von Gehölzbeständen verwendet werden.

Die zu befestigenden Flächen von Zufahrten, offenen Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässig herzustellen, um die Bodenversiegelung angesichts der hohen zulässigen Grundflächen für Gebäude darüber hinaus möglichst gering zu halten und die flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser zu erleichtern.

5.7 Eingriff/Ausgleich

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen entsprechend der im Umweltbericht (Anlage 8.3) vorgenommenen Bilanzierung Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf der Fläche mit der Flurnummer 233, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Pidinger Werkstätten GmbH der Lebenshilfe BGL. Das Entwicklungsziel ist eine mäßig artenreiche Feuchtwiese, es wird in 5 Jahren erreicht. Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 576 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf der Fläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos der

Gemeinde Piding. Die Entwicklungsziele sind bereits erreicht. Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 1.530 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf der Fläche mit der Flurnummer 66, Gemarkung Marzoll, Stadt Bad Reichenhall eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos der Gemeinde Piding. Die Entwicklungsziele sind bereits erreicht. Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 418 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

Insgesamt werden demnach im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes 2.524 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

5.8 Hochwasserschutz, Retentionsraumausgleich

Zum Ausgleich des durch die innerhalb der Baugrenzen zulässige Bebauung verdrängten Retentionsraumes im Falle eines Hochwasserereignisses HQ₁₀₀ wird gemäß dem Hydrologischen Gutachten (Anlage 8.2) eine Mulde mit einem Volumen von 495 m³ im östlichen Teil des Geltungsbereichs angelegt. Dafür wird eine Fläche für Hochwasserschutzmaßnahmen festgesetzt.

5.9 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

6 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat durch die mögliche Ausdehnung der Gebäude nach Südosten geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Auf die Verkehrsverhältnisse sind keine merklichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes kann mit dem Ausgleich des Retentionsraumverlustes ausgeschlossen werden. Die Einrichtung der Lebenshilfe kann an ihrem etablierten Standort ihrem Bedarf entsprechend in der Zukunft weiter ausgebaut werden.

7 Umweltprüfung, Umweltbericht

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB mit den aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird als gesonderter Bestandteil der Begründung beigelegt (Anlage 8.3).

8 Anlagen

8.1 Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Dr. Christof Manhart, Laufen, 22.10.2024

8.2 Hydrotechnisches Gutachten, aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, 08.04.2025

8.3 Umweltbericht, die grille Landschaftsarchitekten PartGmbH, Laufen, Laufen, 08.07.2025

Piding, den

.....
Hannes Holzner, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl
Dipl.-Ing. Univ.
Architekt
Stadtplaner

Jahnstr. 10
83395 Freilassing
08654.7767 648
jb@josefbruederl.de



die-grille.net

selbständige
Landschaftsarchitekten
Stattberg 2
D- 83410 Laufen
08682 955430 / 0160 4470704
krauss@die-grille.net