

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Froschhamer Weg"

für einen Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 181

Gemarkung St. Zeno

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits deutlich, daß im Bereich der ehemaligen Gemeinde Karlstein und im Stadtgebiet Bad Reichenhall kaum noch Möglichkeiten bestehen, ohne Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes Bauflächen auszuweisen. Künftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt wurden deshalb überwiegend nur am nördlichen Stadtrand und im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Marzoll gesehen.

Das 15.783 m<sup>2</sup> große Grundstück Fl.Nr. 181 Gemarkung St. Zeno liegt am nordöstlichen Stadtrand von Bad Reichenhall. Der nordwestliche, ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Teil dieses Grundstückes, das im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, bietet sich für die Ausweisung von Baugrundstücken an. Die Ausdehnung der Bebauung ist in diesem Bereich des Stadtgebietes städtebaulich vertretbar. Die betreffende Fläche ist bereits an drei Seiten von bebauten Gebieten begrenzt, so daß sich das zur Bebauung vorgesehene Areal harmonisch einfügt. Das Baugebiet soll das bestehende allgemeine Wohngebiet erweitern. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Das restliche Wiesengrundstück wird vorerst nicht ausgewiesen. Bei der Vielzahl von Zuzugswünschen und der großen Nachfrage nach Zweit- und Ferienwohnungen würde eine Ausweisung dieser großen Fläche zu einer vermehrten Zuwanderung führen und nur in sehr geringem Umfang der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnungen dienen. Die Stadt ist aber darum bemüht, diese Restfläche zu erwerben. Eine weiterführende Bebauung könnte dann gegebenenfalls für ein Wohngebiet mit besonderem Modellcharakter in Betracht gezogen werden. Die jetzt vorgesehene Ausweisung hat keine Beeinträchtigungen für die spätere Planung auf dem Restgrundstück zur Folge.

Die Anbindung des vorgesehenen Baugebietes an die vorhandene Infrastruktur ist gewährleistet. Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluß an die städtische Wasserversorgungsanlage bzw. das Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Reichenhall. Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an das städtische Kanalnetz sichergestellt. Für die straßenmäßige Erschließung der Baugrundstücke wird der Froschhamer Weg verlängert. Er wird als Stichstraße bis zum Reihenhau-

grundstück geführt und mit einem Wendehammer versehen. Dies ist für den zu erwartenden geringen Ziel- und Quellverkehr ausreichend.

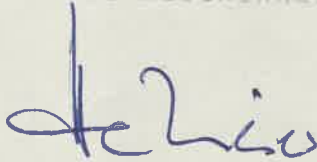
Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind für diesen Bauleitplan nicht anwendbar (Art. 6 f Abs. BayNatSchG). Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ist der Schaffung von Wohnbauland zur Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnraum gegenüber dem nur sehr geringen Eingriff in die Natur und Landschaft ein größeres Gewicht beizumessen. Die kleine Wiesenfläche, die ohnehin an drei Seiten bereits von Bebauung umgeben ist, hat keine sehr große naturschutzrelevante Bedeutung. Außerdem wird durch die festgesetzte Strauch- und Baumbepflanzung ein Ausgleich für die Bebauung der Freifläche geschaffen. Mit den Bauvorhaben ist so keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes verbunden.

Auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 184 Gemarkung St. Zeno befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem üblicherweise Einwirkungen wie Lärm, Gerüche, Staub, Erschütterungen etc. auf die in der Nähe liegenden Grundstücke ausgehen können. Aufgrund dieser Emissionsquellen wurde das Bebauungsplangebiet, das nach dem ersten Bebauungsplanentwurf vom 08.05.1995 unmittelbar an das landwirtschaftliche Anwesen anschließen sollte, in Richtung Nordosten verschoben. So wird ein mindestens 34 m großer Abstand zwischen den geplanten Reihenhäusern und dem Stallgebäude gewährleistet. Zusätzlich wurde an der Südwestgrenze des Bebauungsplangebietes eine Hecke als Schutzbepflanzung festgesetzt. Gelegentlich auftretende Belästigungen werden dadurch auf ein verträgliches Maß reduziert. Nachdem die geplanten Wohngebäude größere Abstände zu den Emissionsquellen der Landwirtschaft einhalten als die schon bestehende Wohnbebauung, ist eine Verschlechterung der Immissionssituation nicht zu erwarten. Von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner durch den landwirtschaftlichen Betrieb ist der Stadt Bad Reichenhall nichts bekannt. Entsprechende Beschwerden wurden bisher nicht vorgetragen. Durch die Neuplanung würden den Belangen der Landwirtschaft einerseits und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie der notwendigen Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung andererseits Rechnung getragen und ein vertretbarer Ausgleich herbeigeführt.

Der Bebauungsplan dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Die Stadt Bad Reichenhall gehört zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf gemäß § 5 a WoBindG. Der Bebauungsplan bedarf deshalb einer besonderen Beschleunigung. Aus diesem Grunde erfolgt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 2 BauBG-MaßnahmenG, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Ent-

wicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG wird angewandt, insbesondere wird die Dauer der öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen verkürzt.

Bad Reichenhall, 26.07.1995



Heitmeier  
Oberbürgermeister