

Stadt Bad Reichenhall
Stadtbauamt



Bebauungsplan

10. Änderung "St. Zeno Nord"

für die Grundstücke Fl. Nr. 366 (teilweise), 369 (teilweise), 382/1, 383 (Werkmeisterweg 10), 384 (Werkmeisterweg 10) und 385/1, jeweils Gemarkung St. Zeno in der Stadt Bad Reichenhall

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 25.05.2020

| | | |
|---------|---|----|
| I. | PLANUNGSGEGENSTAND / ENTWICKLUNG PLANUNGSÜBERLEGUNGEN | 4 |
| 1. | Veranlassung und Erforderlichkeit | 4 |
| 2. | Beschreibung des Plangebiets | 4 |
| 2.1 | Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung | 4 |
| 2.2 | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 4 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation und Bestand | 4 |
| 2.4 | Geltendes Planungsrecht | 4 |
| 2.5 | Verkehrerschließung | 4 |
| 2.6 | Artenschutz | 5 |
| 2.7 | Geologie und Altlasten | 5 |
| 2.8 | Denkmalschutz | 5 |
| 3. | Planerische Ausgangssituation | 5 |
| 3.1 | Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 5 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan (FNP) | 7 |
| 3.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 7 |
| 3.3.1 | Festgesetzter Bebauungsplan 1. Änderung „St. Nord“ | 7 |
| 3.3.2 | Angrenzender Bebauungsplan | 7 |
| 3.3.3 | Sonstige Satzungen | 8 |
| 3.3.3.1 | Örtliche Bauvorschrift | 8 |
| 3.3.3.2 | Werbeanlagensatzung | 8 |
| 4. | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 8 |
| II. | PLANINHALT UND ABWÄGUNG | 8 |
| 1. | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt | 8 |
| 2. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 9 |
| 3. | Begründung der Festsetzungen | 9 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.3 | Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise | 10 |
| 3.4 | Verkehrsflächen | 10 |
| 3.5 | Stellplätze und Garagen | 10 |
| 3.6 | Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz | 11 |
| 3.7 | Abstandsflächen | 11 |
| 3.8 | Festsetzungen zur Gestaltung | 11 |
| 3.9 | Entwässerung | 12 |
| 3.10 | Nebenanlagen | 12 |
| III. | AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 12 |
| 1. | Auswirkungen auf die Umwelt | 12 |
| 1.1 | Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz | 12 |

| | | |
|--------|--|----|
| 2. | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten..... | 12 |
| 3. | Auswirkungen auf den Verkehr..... | 13 |
| 4. | Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung..... | 13 |
| IV. | VERFAHREN | 13 |
| 1. | Aufstellung des Bebauungsplans..... | 13 |
| 2. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 13 |
| 3. | Beteiligung Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind | 14 |
| 3.1.1 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein | 14 |
| 3.1.2 | Bundeswehr..... | 14 |
| 3.1.3 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 14 |
| 3.1.4 | Gemeinde Bayerisch Gmain | 15 |
| 3.1.5 | Gemeinde Piding | 15 |
| 3.1.6 | Handelsverband Bayern | 15 |
| 3.1.7 | Handwerkskammer für München und Oberbayern..... | 15 |
| 3.1.8 | Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern | 16 |
| 3.1.9 | Landratsamt - Kreisjugendring | 16 |
| 3.1.10 | Landratsamt – AB 322 Wasserrecht | 16 |
| 3.1.11 | Landratsamt – Naturschutz und Jagdwesen | 16 |
| 3.1.12 | Landratsamt – Umwelt..... | 17 |
| 3.1.13 | Ordnungsamt..... | 18 |
| 3.1.14 | Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde | 18 |
| 3.1.15 | Regionaler Planungsverband Südostoberbayern | 19 |
| 3.1.16 | Staatliches Bauamt Traunstein..... | 19 |
| 3.1.17 | Stadtwerke Bad Reichenhall..... | 19 |
| 3.1.18 | Südwestdeutsche Salzwerke AG..... | 20 |
| 3.1.19 | Tiefbauamt | 21 |
| 3.1.20 | Wasserwirtschaftsamt Traunstein | 21 |
| 3.1.21 | Liegenschaftsamt..... | 23 |
| 3.1.22 | Zusammenfassung der Änderungen durch Anregungen aus Beteiligungen | 24 |
| 3.1.23 | Änderungen im Rahmen der Planentwicklung..... | 25 |
| 4. | Satzungsbeschluss | 26 |
| 4.1 | Bekanntmachung Satzungsbeschluss..... | 26 |
| V. | RECHTSGRUNDLAGEN | 27 |

I. PLANUNGSGEGENSTAND / ENTWICKLUNG PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die in Rede stehenden Grundstücksflächen sind derzeit mit einem Gewerbegebäude bebaut. Das Gebäude steht mittlerweile leer und beherbergt einen Lebensmitteleinzelhandel. Der neue Eigentümer möchte Wohnungen errichten und diese sind im vorhandenen Gebäude nicht realisierbar. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Zeno Nord aus dem Jahr 1969, der bezüglich des Nutzungsmaßes nicht mehr den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entspricht. Aus diesem Grund besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis.

Für die Realisierung der Wohnnutzung soll ein neuer Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

Die betroffene Fläche ist derzeit mit einem leerstehenden Lebensmittelmarkt bebaut. Ein Großteil der Freifläche der Flurnummern 383 und 384 ist versiegelt und wird als Parkfläche genutzt. Die Grundstücke werden im Norden und Osten von Wohnbebauungen, im Süden von einer Sportanlage und im Westen von einer Wohnbebauung und einer unbebauten Freifläche begrenzt.

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand wichtiger Gemeinbedarfsflächen der Stadt (Haus der Jugend, Sportanlagen für die Mittelschule, Grundschule). Im näheren Umfeld ist eine Wohnbebauung entlang der Straßen Werkmeisterweg, Münchner Allee und Salzburger Straße vorhanden. Die konzeptionelle Entwicklung stammt aus den 1960er Jahren, die den Bereich mit dem Bebauungsplan St. Zeno Nord bauplanungsrechtlich gesichert hat.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Fl. Nr. 383 und 384, Gemarkung St. Zeno, die derzeit bebaut sind. Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Planbereich grenzt mit seinem Geltungsbereich an nachfolgende geplante oder bestehende Nutzungen an:

- Im Westen an unbebaute Baugrundstücke, die südlich des Werkmeisterwegs und östlich der Münchner Allee gelegen sind,
- im Osten an die bebauten Grundstücke Flurnummer 153/8 und 153/20,
- im Norden an die Erasmus-Grasser-Promenade, mit der mit mehreren Wohngebäuden bebauten Grundstücke Fl. Nr. 364/2 und der zur Straßenverkehrsfläche gehörenden Fl. Nr. 366,
- im Süden grenzt eine offene Sportfläche, die auch vom Schulsport genutzt wird.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „St. Zeno Nord“ vom 26.07.1969 ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO 1968) festgesetzt.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,6.

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Werkmeisterweg. Diese Erschließung reicht auch für die zukünftige, erweiterte Nutzung aus.

Der Werkmeisterweg mündet in die überregionale Verkehrsverbindung der Münchner Allee, die einen Anschluss an die Bundesstraße 20/21 aufweist. In Höhe des Grundstücks mit dem Haus der Jugend befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 4 der Stadtwerke Bad Reichenhall, die einen Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz darstellt.

2.6 Artenschutz

Nach Inaugenscheinnahme und durch den hohen Versiegelungsgrad auf dem Grundstück sind nach erster Einschätzung keine besonderen Arten der Flora und Fauna von der Planung betroffen. Einige Rasenflächen stellen den wesentlichen Teil der nicht versiegelten Flächen dar. Eine weitergehende Untersuchung fand im Sommer 2019 statt, die im Ergebnis dazu kommt, dass besonders gefährdete Arten durch die Planung nicht berührt werden.

2.7 Geologie und Altlasten

Geologie: Geologische Anomalitäten sind nicht bekannt. Das Plangebiet ist relativ eben.

Altlasten: Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wasser- und Bodenschutz: Die Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über das Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ vom 14.01.1999 und „Weitwiesenquelle (REI 8)“ vom 08.06.2012 und die Verordnung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 11.03.1939 zum Schutz der Solequellen in Bad Reichenhall sind zu beachten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich kein Denkmal. Im Umfeld des Bebauungsplans befindet sich ebenfalls kein Denkmal.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan 10. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Nord ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Teilbereichen fortgeschrieben am 01.03.2018 und am 01.01.2020.
- dem Regionalplan Südostoberbayern (RP18) in der Fassung der 15. Fortschreibung vom 13.11.2019

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im LEP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) benannt. Ziele des LEP sind nach Artikel 3 des Landesplanungsgesetzes Bayern (BayLplG) zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. In einem Leitbild wird im LEP erläutert, welche Fragen in einem verbindlichen Regelwerk zu beantworten sind. Folgende Fragen sind zu stellen:

Welches räumliche Gesicht soll Bayern langfristig haben?

Welche räumlichen Strukturen etwa für Siedlung, Verkehr, Wirtschaft, soziokulturelle Belange, Natur und Landschaft soll Bayern vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, eines zunehmenden räumlichen Wettbewerbs, der Herausforderung des Klimawandels und des Umbaus der Energieversorgung haben?

Welche räumlichen Herausforderungen erfordern eine fachliche und kommunenübergreifende Herangehensweise?

Das LEP Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind.

Für die vorliegende Planung sind folgende Grundsätze und Ziele von Belang:

Grundlagen der räumlichen Entwicklung und Ordnung

Die Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit der Arbeits- und Lebensbedingungen in allen Teilräumen sind zu schaffen und zu entwickeln. (Z)

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (G)

Nachhaltige Raumentwicklung

Die räumliche Entwicklung in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z)

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (Z).

Ressourcen schonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen Ressourcen schonend erfolgen. (G)

Demographischer Wandel

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (G)

Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (Z)

Klimawandel

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase. (G)

Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G)

Regionalplan Südostoberbayern (RP18)

In Bayern werden von den Regionalen Planungsverbänden die Regionalpläne erstellt. Bayern ist in insgesamt 18 Planungsregionen eingeteilt.

Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Sie werden von den Regionalen Planungsverbänden aufgestellt und bei Bedarf fortgeschrieben. Die Regionalpläne enthalten Festlegungen zu überfachlichen und fachlichen Belangen wie z. B. Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, z. B. zur Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen.

Die Regionalpläne bestehen jeweils aus einem textlichen Teil mit Zielen und Grundsätzen und deren Begründung sowie aus Karten mit der zeichnerischen Darstellung von Zielen und Grundsätzen. Der textliche Teil ist in drei Bereiche eingeteilt, wobei an dieser Stelle die für Planung relevanten Grundsätze und Ziele benannt werden.

Teil I Allgemeine Festlegungen

Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden und das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (G)

Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen gestärkt werden. (G)

Teil II Raumstruktur und Gemeinden

Leitbild (G)

Unter Erhaltung der gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen die noch bestehenden Gefälle zwischen Teilräumen abgebaut und einer nachhaltigen Entwicklung zugeführt werden.

Dabei sollen die Gemeinden in ihrer kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt und im Rahmen ihrer Planungshoheit gestärkt werden.

Eine organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein.

Die Wirtschaftskraft in der Region soll insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt werden.

Die Einordnung, ob mit der Bebauungsplanung die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung berührt werden, obliegt der höheren Landesplanungsbehörde. Die regelmäßig im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, beteiligte Behörde stellte eine Übereinstimmung der Planung mit der Landes- und Regionalplanung fest.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Januar 1989 stellt den Geltungsbereich bezüglich der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet dar. Der Flächennutzungsplan verzichtet auf eine Darstellung und Differenzierung von Nutzungsmaßen. Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB siehe unten Punkt II.2.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

3.3.1 Festgesetzter Bebauungsplan 1. Änderung „St. Nord“

Der Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB 1. Änderung St. Zeno Nord, festgesetzt am 15.07.1969 setzt für die Grundstücke im Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet mit erweiterten Baufenstern, zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche (GRZ) von 0,5 und einer Geschossfläche (GFZ) von 0,6 fest. Es sind die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 anzuwenden.

3.3.2 Angrenzender Bebauungsplan

Der qualifizierte Bebauungsplan „St. Zeno Nord“, festgesetzt am 11.01.1967, setzt für einen Großteil der Flächen zwischen Münchner Allee und Salzburger Straße als westliche und östliche Grenze und den Werkmeisterweg in nördlicher / südlicher Trennung hinsichtlich der Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch erweiterte Baufenster festgesetzt. Das Nutzungsmaß wird unterschiedlich geregelt.

Südlich des Werkmeisterweges überwiegen Bauflächen, die als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind. Als Nutzungszweck sind Schulstandorte, Sportanlagen sowie eine Jugendfreizeitstätte geregelt.

3.3.3 Sonstige Satzungen

3.3.3.1 Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift gem. Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung der Bad Reichenhall vom 15.09.1992 teilt die Stadt in insgesamt vier Zonen ein, in denen unterschiedliche gestalterische Regelungen Anwendung finden. Der Geltungsbereich liegt in der Zone III der Bauvorschrift.

Unter 3. der Vorschrift wird das Verhältnis zu Bebauungsplänen geregelt. Demnach gehen die Festsetzungen in einem Bebauungsplan den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift vor. Die weitgehend gestalterischen Regelungen der Vorschrift sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden.

3.3.3.2 Werbeanlagensatzung

Die Satzung über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen und über die erweiterte Genehmigungspflicht für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen in der Stadt Bad Reichenhall vom 22.09.1999 regelt Baugenehmigungen für Werbeanlagen. Diese Vorschrift gilt im gesamten Stadtgebiet.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Das Bestandsgebäude ist bereits als Einzelhandelsmarkt errichtet worden und weist die spezifischen Strukturen dafür auf. Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 980 Quadratmeter große Grundfläche für Lager- und Verkaufsflächen. Im ersten Obergeschoss befinden sich die Personalräumlichkeiten. Das Gebäude ist vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Eine Nachnutzung der Verkaufsflächen konnte nicht gefunden werden. Mit dem Ansinnen des neuen Eigentümers, auf den Grundstücken im Geltungsbereich Wohngebäude zu errichten, wird dem Erfordernis der Schaffung von Wohnraum in der Stadt Rechnung getragen. Dabei ist von Bedeutung, dass die vorhandenen Bauflächen einer moderaten Nachverdichtung zugeführt werden können. Die im Stadtraum günstige Lage bzgl. Zentralität, die gute Versorgung durch soziale und technische Infrastruktur und die mögliche Ausrichtung der Gebäude in Ost/West-Ausrichtung erhöhen die Standortqualität und ergänzen die vorhandene Wohnbebauung in direktem Anschluss an das Plangebiet auf harmonische Weise. Die überörtliche Durchwegung in Nord/Süd-Richtung kann planungsrechtlich gesichert werden und trägt zur hohen Qualität des direkten guten Wohnumfeldes bei. Die im Umfeld auf Grundlage des Bebauungsplans „St. Zeno Nord“ entstandene Wohnbebauung in Zeilenbauweise soll mit der Bebauungsmöglichkeit, die die festgesetzten Baufenster im Geltungsbereich ermöglichen, maßvoll ergänzen. Die festgesetzten Gebäudehöhen nehmen dabei die im Umfeld vorhandene Gebäudehöhe für die ersten drei Geschosse auf. Da es aus städtebaulichen Gründen gewünscht ist, eine stadtverträgliche Verdichtung zu erreichen, ist ein zurückgesetztes viertes Obergeschoss (sogenanntes Staffelgeschoss) möglich. Neben der aufgelockerten und offenen Bauweise ist eine Durchwegung der Grundstücke als Naherholungsgrün im Umfeld städtebaulich gewünscht. Aus diesem Grund soll die bestehende Durchwegung zur Salzburger Straße für den Abschnitt im Geltungsbereich mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bauplanungsrechtlich weiter gesichert werden.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Das südöstlich der Münchner Allee gelegene bestehende Gebäude im Plangebiet wurde als Lebensmittelmarkt errichtet und wird auf Grund veralteter Gebäudestrukturen nicht mehr genutzt. Die Überplanung der freiwerdenden Fläche soll dem aktuellen Bedarf an zentrumsnahen Wohnungen Rechnung tragen.

Durch maßvolle Verdichtung soll die Möglichkeit für die Schaffung von neuem, innerstädtischem Wohnraum genutzt und dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung Vorrang gewährt werden.

Die hohe Versiegelung der bestehenden Freiflächen für Stellplätze und Anlieferung wird durch die Neuplanung verringert.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall enthalten und stellt derzeit für das Gebiet eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall entwickelt und entspricht dessen Zielvorgaben.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bayerische Landesamt für Statistik hat im Juli 2019 im Demographie-Spiegel für Bad Reichenhall Prognoseberechnungen für die Bevölkerungsentwicklung (Berechnungen) bis 2037 herausgegeben. Demnach soll die Bevölkerung in Bad Reichenhall bis 2031 um 10 % oder mehr wachsen. Im Datenblatt 09172114 wird eine Bevölkerung in Bad Reichenhall zum 31.12.2019 von 18.300 Personen prognostiziert. Nach Angaben des städtischen Einwohnermeldeamtes betrug die Bevölkerungszahl bereits 19.450 in Bad Reichenhall. Damit sind die vorhandenen ca. 10.500 Wohnungen in der Stadt bereits mit einem statistischen Belegungsanteil von 1,85 Personen bereits im Bundesdurchschnitt belegt. Allerdings hat die bisherige Entwicklung, die deutlich über der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Bayern liegt, die Vermutung nahe, dass in der Stadt für weitere Zuzüge Wohnraum benötigt wird. Aus diesem Grund ist die Festsetzung bezüglich der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Begriff des Beherbergungsgewerbes ist ein eigenständiger Begriff des Bauplanungsrechts. Dem Beherbergungsgewerbe sind diejenigen Betriebe zuzuordnen, die einem ständig wechselnden Kundenkreis gegen Entgelt vorübergehend Übernachtungsmöglichkeiten bieten, ohne dass die Gäste ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Der lediglich zwei Baugrundstücke umfassende Geltungsbereich und die mit einem Beherbergungsbetrieb einhergehenden Störungen der Wohnruhe sollen durch den vollständigen Ausschluss dieser Nutzung gewährleistet sein.

Unter den nicht störenden Gewerbebetrieben fallen auch Ferienwohnungen, die in Konkurrenz zur Wohnnutzung stehen. Im Geltungsbereich sollen Ferienwohnungen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein, da in der Stadt dringend Wohnraum benötigt wird.

Die Nutzungen Gartenbaubetrieb, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen schließen sich ebenfalls aufgrund der Geltungsbereichsgröße aus.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der § 1a BauGB fordert allgemein den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, aus denen sich weitere Einzelforderungen ableiten. Hierzu zählt die Konzentration auf die Innenentwicklung, vorrangige Inanspruchnahme innerörtlicher Flächen sowie Wiedernutzung von Brachflächen mit aufgegebener Nutzung und letztlich der effektiven Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Diesem Grundsatz wird mit der Festsetzung eines Nutzungsmaßes einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zulässigen Geschossfläche von 1,2 Rechnung getragen. Diese Nutzungsmaße entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden. Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche mit Unterbauungen und Tiefgaragen im Bereich der dafür gesondert festgesetzten Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Solche unterirdischen Bauten sind, sofern sie sich nicht mit oberirdischen Bauwerken, Zuwegungen oder Feuerwehrezufahrten überschneiden, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m zu versehen.

Zu den städtebaulichen und verkehrsplanerischen Zielen gehört die Reduzierung der oberirdischen Stellplätze auf die zwingend erforderlichen Besucherstellplätze. Dadurch kann die Immissionsbelastung der umliegenden Bebauung reduziert werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen weiteren

Stellplätze sollen unterirdisch untergebracht werden. Durch diese Festsetzungen kann zudem die bestehende Bodenversiegelung von über 80 % reduziert werden, zum anderen der Erhalt / Erneuerung der bestehenden Tiefgarage auch außerhalb der Wohngebäude ermöglicht wird.

Zulässig ist eine Bebauung mit vier Vollgeschossen. Durch die Festsetzung von Höhen, welche die bestehende Bebauung geringfügig überschreiten, wird bewirkt, dass die Bebauung durch eine verträglichere Höhenentwicklung sich in das Umfeld einfügt.

Als Festsetzung durch Zeichen wird im zeichnerischen Teil die Höhe der untere Höhenbezugspunkt auf 462,52 m Normalhöhennull festgesetzt. Die exakte Benennung ermöglicht eine harmonische Höhenanpassung der Bebauung an den Geländeverlauf im Geltungsbereich und im Anschluss an den Geltungsbereich.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen gem. Nr. 3.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV) eindeutig bestimmt. Bezüglich der Möglichkeiten zur Überschreitung der Baugrenzen ist § 23 BauNVO anzuwenden. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht nicht nur dem Umfeld, sondern findet sich überwiegend im Stadtgebiet und stellt die charakteristische Bauweise in Bad Reichenhall dar. Da die geplante Bebauung Terrassen und Balkone vorsieht und diese nicht mehr dem Kriterium der untergeordneten Bauteile gem. § 23 BauNVO entsprechen, ist eine textliche Regelung aufgenommen worden, wonach die Baugrenze durch Terrassen um 2 m und durch Balkone um 1,80 m überschritten werden darf. Diese Regelung erlaubt eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung, die in Bad Reichenhall sich durch die hervorgehobene Lage anbietet.

3.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich befinden sich Verkehrsflächen des Werkmeisterwegs. Die Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 369 ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und ist als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet. Die Festsetzung der Teilfläche des Werkmeisterwegs ergibt sich aus den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB, wonach ein Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan gilt, wenn Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind. Fehlen einer dieser genannten Voraussetzungen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 29 BauGB sind dann im Zusammenhang mit den Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen. Eine kleine Fläche der Grundstücke Fl. Nr. 366, 369 sowie eine ca. 50 Quadratmeter große Fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 383 sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist mit Fuß- und Radweg eindeutig bestimmt. Diese Festsetzung begründet sich mit den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan St. Zeno Nord in der Fassung vom 26.07.1969, der eine überregionale Grünverbindung festsetzt. Die Erasmus-Grasser-Promenade verläuft zwischen den Wohnbauten der Salzburger Straße und der Wohnbebauung entlang des Zunft-, Klinger- und Schlechingerweges und mündet auf die Salzburger Straße zwischen den Gebäuden Salzburger Straße 43a und 45. Diese öffentliche Grünanlage stellt ein wichtiges Naherholungsgrün für die benannte Wohnbebauung dar und soll planungsrechtlich weiter gesichert werden. Die Erasmus-Grasser-Promenade verläuft dabei über private Grundstücksflächen der Grundstücke Fl. Nr. 383 und 153/20, Gemarkung St. Zeno. Für die Fläche über das Grundstück Fl. Nr. 383, Gemarkung St. Zeno ist für die Erhaltung des Bestandes die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg erforderlich. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche wäre gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB möglich, bedürfe allerdings einer besonderen Rechtfertigung, die im vorliegenden Fall nicht gegeben ist.

3.5 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Um den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke bezüglich des Stellplatzbedarfs niedrig zu halten, ist eine Tiefgarage festgesetzt. Die Un-

terbauung der überbaubaren Grundstücksflächen führt zu Garagengeschossen. Um diese Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anrechenbar zu machen, ist in der textlichen Festsetzung 3.2.2 geregelt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Die lediglich zu unterbauenden Grundstücksflächen mit einer Tiefgarage sind zu begrünen.

Da gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig sind, wäre eine Regelung der Standorte auf den Baugrundstücken nicht erforderlich. Um die Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken so gering wie möglich zu halten, sind Regelungen für die oberirdischen Stellplätze sowie die Zufahrt für die Tiefgarage und die Tiefgarage außerhalb der Baufenster mit dem Planzeichen 15.3 Planzeichenverordnung festgesetzt. Die im Plangebiet zu errichtenden oberirdischen Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Mit dieser Festsetzung soll der Anteil der Flächen für die Versickerung der Niederschlagswasser erhöht werden. Gleichzeitig wird die versiegelte Fläche reduziert.

Darüber hinaus sind Stellplätze für Fahrräder festgesetzt. Die Anzahl der zu errichtenden Fahrradstellplätze richtet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten, pro Wohneinheit ist ein Fahrradstellplatz zu errichten. Solange diese Fahrradstellplätze nicht überdacht sind, sind sie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Unterirdische Bauten sind, sofern sie sich nicht mit oberirdischen Bauwerken, Zuwegungen oder Feuerwehrezufahrten überschneiden, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m zu versehen.

Der derzeit vorhandene oberirdische Versiegelungsgrad soll verringert werden und den Belangen des Bodenschutzes Rechnung tragen. Zudem ist das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung weiter im Geltungsbereich Raum zu geben, da die bisher gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke eine Zäsur zur Erasmus-Grasser-Promenade darstellt.

3.7 Abstandsflächen

Für grundstücksinterne Abstandsflächen und für Abstandsflächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Abstandflächentiefe von 0,8 H festgesetzt. Unbeschadet dessen gilt auch weiterhin Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Mit dieser Regelung wird von der Ermächtigung gem. § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch gemacht, da die städtebaulich wünschenswerte Verdichtung an dieser Stelle als Abschluss der Wohnbebauung entlang der Salzburger Straße und der Bebauungen des Klinger-, Zunft- und Schlechinger Weges fungiert. Die Mindestabstände von 3 Meter werden auf dem Grundstück eingehalten.

Die erweiterten Baufenster ermöglichen eine vollständige Ausnutzung der Bauflächen nicht, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen eingehalten werden sollen. Da die Grundstücke Fl. Nr. 383, 384 im Geltungsbereich und die angrenzenden, von Abstandsflächen belasteten Grundstücke Fl. 153/20 und 153/8, jeweils Gemarkung St. Zeno, sich in Eigentümeridentität befinden, können bauordnungsrechtliche Zustimmungen zur Übernahme der Abstandsflächen vorausgesetzt werden.

3.8 Festsetzungen zur Gestaltung

Im Plangebiet sind Flachdächer mit einer Mindestaufbaustärke von 15 cm extensiv zu begrünen. Photovoltaikanlagen sind nur in die Dachfläche integriert, nicht aufgeständert, zugelassen.

Es ist eine Dachform mit einer minimalen Dachneigung von mindestens 7 Grad und maximal 45 Grad zulässig. Mit dieser Variation eines Satteldaches soll sich das Erscheinungsbild der künftigen Bebauung in das vorhandene Erscheinungsbild einfügen. Zur Ausführung ist der Satzung ein Schemaschnitt beigefügt.

Neben der Dachform ist auch eine Wandhöhe für die ersten drei Vollgeschosse von 9,95 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt. Für das vierte Vollgeschoss ist eine Wandhöhe von 11,85 m über Höhenbezugspunkt geregelt.

3.9 Entwässerung

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten und das Oberflächenwasser soweit möglich auf dem Baugrundstück zu versickern. Abweichungen sind auf der Grundlage der städtischen Entwässerungssatzung zu regeln.

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasser-Systeme sind Niederschlagswasser in die belebte Bodenschicht auf dem Grundstück zu versickern. Zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers sind Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Damit wird den Belangen des Naturgutes Boden und Wasser Rechnung getragen.

3.10 Nebenanlagen

In einer textlichen Festsetzung ist geregelt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Verortung der Nebenanlagen soll der städtebaulich gewünschten, auf das unerlässliche Maß der Versiegelung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen. Mit den Regelungen zu den zu versiegelnden Flächen soll eine Reduzierung der im Bestand vorhandenen Versiegelung erreicht werden. Eine Verringerung des oberirdischen Versiegelungsgrades dient dem Naturhaushalt und den Wechselwirkungen von Tieren, Pflanzen und Wasserhaushalt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz

Mit dem Bebauungsplan 10. Änderung St. Zeno Nord sind keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen zu erwarten. Dies begründet sich aus dem Umstand, dass der im Bestand vorhandene Versiegelungsgrad nahe 100 % liegt. Die wenigen Vegetationsflächen schränken sich auf einen kleinen Rasenstreifen entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Mit der Entsiegelung der bisherigen Stellplatzflächen wird sich der Anteil an Vegetationsfläche erhöhen und somit sich positiv auf Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen auswirken.

Durch die Verringerung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken wird die Leistungsfähigkeit der Aufnahme von Niederschlagswasser erhöht. Damit sind die möglichen Risiken von Starkregenereignissen hinreichend berücksichtigt. Das städtische Sturzfluten-Management sieht für diesen Bereich keine Maßnahmen vor.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit dem Bebauungsplan werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung hinreichend berücksichtigt. Die vorhandenen und nach Satzung des Bebauungsplans möglichen gewerblichen Nutzungen haben sich an den Erfordernissen der Schutzbedürfnisse der Wohnnutzung zu orientieren.

Der Wohnungsbestand in Bad Reichenhall führt derzeit zu einer Wohnungsbelegung von 1,9 Personen pro Haushalt, was dem Bundesdurchschnitt entspricht. Allerdings sind die durch das Landesamt für Statistik prognostizierten Bevölkerungswachstums-Zahlen bereits nach zwei Jahren erreicht. Der Prognosehorizont liegt allerdings bei ca. 20 Jahren. Insofern ist eine Planung von Versorgungskapazitäten auf dem Wohnungsmarkt städtebaulich wünschenswert.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der moderaten Verdichtung zum Bestand sind keine zusätzlichen Verkehrsbewegungen gegenüber der ehemaligen Handelsnutzung zu erwarten.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung

Es sind keine Auswirkungen auf den Haushalt zu erwarten. Es sind keine Mittel für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen, in die Investitionsplanung einzustellen.

Die zu übernehmenden Flächen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird sich entsprechend der Wertermittlungs-Gesetze auf den Grundstückswert der ausgeübten Nutzung belaufen. Da diese derzeit als Durchwegung einer Grünfläche genutzt werden, sind entsprechende Grundstückspreise anzunehmen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 50 Quadratmeter.

Die Grundstückswertermittlung richtet sich an den Regelungen der Paragraphen 40 bis 44 BauGB, wonach bei Festsetzung von Flächen in einem Bauleitplan, die eine fremdnützige Festsetzung treffen und somit dem Eigentümer nicht zugemutet werden kann, diese Flächen zu behalten, ein Übernahmanspruch gegenüber der Gemeinde erwächst. Der Grundstückseigentümer muss die Unzumutbarkeit darlegen und die Übernahme erfolgt auf Antrag entsprechend der Fristen in § 44 BauGB.

IV. VERFAHREN

Durch das Gesetz vom 21.12.2006 zur Änderung des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber ein neues Rechtsinstrument eingeführt, den Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB). Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden. Der Bebauungsplan 10. Änderung St. Zeno Nord ist im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung 10. Änderung „St. Zeno-Nord“ sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung folgendermaßen gegeben.

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Er setzt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest.
- In der Nähe des Gebiets liegen keine anderen Bebauungspläne vor, die in einem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang entstanden sind und zusammen das Maß von 20.000 Quadratmeter Grundfläche überschreiten.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Auf Grund des gewählten Verfahrens sind für die Bebauungsplanänderung kein Umweltbericht sowie keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (vgl. § 4c BauGB), ist nicht erforderlich.

1. Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 beschlossen, für die Grundstücke Flurnummer 383, 384 und 153/20, Gemarkung St. Zeno, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 20.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 31.07.2019 die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Nunmehr umfasst der Geltungsbereich der 10. Änderung St. Zeno Nord die

Grundstücke Fl. Nrn. 382/1, 383, 384, 385/1 sowie Teilflächen der Grundstücke 366 und 369, Gemarkung St. Zeno. Zugleich wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.06.2019 gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.08.2019 bis einschließlich 16.09.2019 im Stadtbauamt der Stadt Bad Reichenhall statt.

Während dieser Zeit haben sich zwei Bürger im Stadtbauamt über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

3. Beteiligung Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Mit Schreiben vom 12.08.2019 sind insgesamt 35 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme aufgefordert worden.

3.1 Abwägung Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 35 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Davon haben 21 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, eine Stellungnahme abgegeben.

Es gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

3.1.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein

Schreiben vom 16.08.2019

vom o. a. Vorhaben wird kein Wald i. S. des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) in Anspruch genommen. Nachteile für die Belange des Waldes sind nicht zu erwarten. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten- erhebt gegen das Vorhaben keine Einwendungen.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.2 Bundeswehr

Schreiben vom 15.08.2019

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.3 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 13.09.2019

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 12.08.2019 per Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Hauszuführung), die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage -

dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden

Würdigung:

Die Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.4 Gemeinde Bayerisch Gmain

Schreiben vom 14.08.2019

Vielen Dank für die Benachrichtigung der öffentlichen Auslegung des o. a. Bebauungsplans. Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen von Seiten der Gemeinde Bayerisch Gmain keine Einwendungen und Anregungen. Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.5 Gemeinde Piding

Schreiben vom 12.09.2019

Wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrem Bauleitplanverfahren und teilen mit, dass der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Piding in der Sitzung am 10.9.2019 folgenden Beschluss gefasst hat: „Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Inhalt des Bebauungsplanes „10. Änderung St Zeno Nord“ der Stadt Bad Reichenhall. Bedenken oder Einwendungen werden nicht erhoben.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.6 Handelsverband Bayern

Schreiben vom 13.08.2019

Der Handelsverband Bayern dankt für die Möglichkeit der Stellungnahme zur oben genannten Aufstellung des Bebauungsplans. Anlass ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zwecks des Neubaus von zwei Wohngebäuden. Es liegen uns keine Informationen vor, die gegen diese Ausweisung sprechen.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 10.09.2019

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o. g. Verfahren.

Die Stadt Bad Reichenhall möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage geschaffen werden umso dem hohen Bedarf an Wohnungen Rechnung zu tragen. Es bestehen seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Einwände oder Anmerkungen.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.8 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 09.09.2019

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung des Geländes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sprächen, können nicht erkannt werden. Mit den dargelegten Planvorhaben besteht demnach vollumfänglich Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind somit nicht vorzubringen.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.9 Landratsamt - Kreisjugendring

Schreiben vom 31.08.2019

Der Kreisjugendring BGL hat keine Einwände zum Bebauungsplan „10. Änderung St. Zeno Nord“.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.10 Landratsamt – AB 322 Wasserrecht

Schreiben vom 12.08.2019

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.11 Landratsamt – Naturschutz und Jagdwesen

Schreiben vom 12.08.2019

mit der 10. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Nord“ besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Folgende Anmerkungen zum Artenschutz bitten wir jedoch bei der weiteren Planung zu beachten bzw. in der Änderung des Bebauungsplanes zu ergänzen:

Der Geltungsbereich kann, aufgrund vorhandener Gebäude- und Gehölzstrukturen, als Lebensraum streng geschützter Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, dienen. Eine zumindest grob überschlägige Prüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-4 BNatSchG berührt sind, wurde textlich in der Begründung bereits abgehandelt und ist grundsätzlich Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Da im vorliegenden Fall keine nennenswerten Strukturen vorhanden sind, ist eine eingehende Untersuchung in diesem Punkt nicht nötig. Die ggf. notwendige Beseitigung von Gehölzen im Geltungsbereich sollte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände außerhalb der Vegetations- und Vogelbrutzeit (1. Okt. - 28. Feb.) durchgeführt werden.

Würdigung:

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:

Die bisher nicht erfolgte fachgutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde beauftragt. Am 02.09.2019 wurde durch Begehung des Mag. T. Wegscheider eine Stellungnahme verfasst. In dieser Stellungnahme wird festgestellt, dass keine Gründe für artenschutzrechtliche Bedenken bei einem Abriss des Bestandsgebäudes ersichtlich, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-4 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Die äußerst geschlossene Bauweise des Bestandsgebäudes aus Fertigbauteilen biete keine geeigneten Strukturen für Gebäudebrüter, es wurden keine Spuren früherer Brutnutzung festgestellt.

Die an der Nordwestseite des bestehenden Gebäudes befindliche Hainbuche, welche im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden soll, bietet durch ihr relativ geringes Alter, fehlendes Totholz und nur schwach ausgeprägte Höhlenstruktur keine attraktiven Habitate für Vögel, xylobionte Käfer oder Fledermäuse. Bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.“

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.12 Landratsamt – Umwelt

Schreiben vom 03.09.2019

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

Das Plangebiet ist derzeit noch mit einem leerstehenden und nicht mehr genutzten Gewerbegebäude (ehemals Lebensmitteleinzelhandel und Büros) samt Tiefgarage bebaut. Zukünftig sollen hier 2 Wohngebäude mit einer Tiefgarage errichtet werden und im diesem Zuge der Altbestand vorab rückgebaut werden. Das Areal liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans St. Zeno Nord aus dem Jahr 1969 und ist darin als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO 1968) festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung als WA soll auch weiterhin festgesetzt bleiben. Das Planungsareal wird im Norden und Osten von Wohnbebauungen, im Süden von einer Sportanlage und im Westen von einem einzelnen Wohngebäude sowie einer öffentlichen Grünanlage begrenzt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Werkmeisterweg, an dem auch (offenbar) öffentliche Parkflächen angeordnet sind. Nordwestlich verläuft die Münchener Alle bzw. auch die Bahnlinie Bad Reichenhall-Freilassing in einem Abstand von rd. 100 m bzw. rd. 190 m.

Aus fachtechnischer Sicht sind somit insbesondere die Belange Sport- und Verkehrslärm relevant. Aber auch die Emissionen vom Planungsgebiet sind zu berücksichtigen.

Zu den Sportlärmmmissionen liegt den Planungsunterlagen die schalltechnische Untersuchung des IB C. Hentschel Consulting.-GmbH vom 13.10.2014 bei. Die schalltechnische Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass insbesondere unter der Berücksichtigung, dass keine Lautsprecher eingesetzt werden, mit keinen Überschreitungen durch die Sportanlagen an der geplanten Wohnbebauung zu rechnen ist. Insbesondere auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Änderungen der 18. BImSchV (u. a. gelten für die Ruhezeiten, mit Ausnahme der morgendlichen, nun um 5 dB(A) höhere Richtwerte) ist das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung soweit plausibel.

Jedoch ist vor dem Hintergrund der Anfertigung der schalltechnischen Untersuchung vor rd. 5 Jahren hierbei allerdings fraglich, ob die Eingangsdaten (Belegungspläne, Nutzungszeiten der einzelnen Anlagen, berücksichtigte Varianten etc.) bzw. auch die Festlegung der relevanten Anlagen wie Fußballplatz, Hartplätze usw. zwischenzeitlich noch aktuell bzw. vollständig sind oder ob diesbezügliche Änderungen bzw. weitere Anlagen (bspw. auf Fl.- Nr. 385) noch zu berücksichtigen sind. Dies ist zu klären und die schalltechnische Untersuchung ggf. entsprechend zu ergänzen bzw. anzupassen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind dann noch in den Bebauungsplan bzw. den Umweltbericht/ die Begründung entsprechend einzuarbeiten.

Aufgrund einer überschlägigen Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen alleine der Münchener Allee ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1 für ein WA tags und nachts im Planungsgebiet um bis zu rd. 2 dB(A) überschritten werden. Aus fachtechnischer Sicht sind daher im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der schalltechnischen Untersuchung auch die Verkehrslärmeinwirkungen (Straßen, Bahnlinie) auf das Plangebiet entsprechend abzuhandeln und im Bebauungsplan ggf. Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und festzusetzen.

Auch die Emissionen vom Plangebiet (insbesondere Tiefgargenzufahrt) sollten zumindest verbal argumentativ im Umweltbericht bzw. der Begründung abgehandelt werden. Anzumerken ist hierbei, dass den Planungsunterlagen zur Tiefgarage keine weitergehenden Angaben zu entnehmen sind (bspw. Anzahl der Stellplätze, Ausführung der TG-Rampen usw.), so dass diesbezüglich weitergehende Aussagen derzeit nicht möglich sind. Grundsätzlich ist aber aus Sicht des Lärmschutzes auf die Situierung auf dem Gelände (d. h. insbesondere an unbedenklicher Stelle) und Ausführung (insbesondere i.d.R. geschlossen und mit schallabsorbierenden Wänden/Decken) der Tiefgargenzu- und -abfahrt bzw. der Rampe besonderes Augenmerk zu legen

Würdigung:

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:

Anlässlich der Anregungen wurde das in 2014 beauftragte Gutachterbüro mit einer Aktualisierung und Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen des Gutachtens aus 2014 beauftragt.

Im Ergebnis kommt das aktualisierte schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass bezüglich Verkehrslärm, Sportlärm und ausgehender Parkverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 weitestgehend eingehalten werden und die Überschreitungen keine passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich sind. Es wird eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile vorgeschlagen.

Entsprechend der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens soll folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

„Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden entlang der westlichen Seite zum Werkmeisterweg und östlich zur Salzburger Straße schallabsorbierend zu errichten.“

Darüber hinaus wird unter der Ziffer 3.3. der textlichen Festsetzungen folgender vierter Spiegelstrich eingefügt:

„Die Tiefgargenzufahrt ist einzuhausen.“

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.13 Ordnungsamt

Schreiben vom 26.08.2019

Bezüglich des Ordnungsstatuts, des Verkehrsrechts, des Umweltrechts und des Gewerbe-/Gaststättenrechts bestehen gegen die Planung keine Einwände.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.14 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 06.09.2019

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit max. vier Vollgeschossen, am Werkmeisterweg 10, auf den Grundstücken Fl. Nrn. 384 und 383 (Gemarkung St. Zeno), im Nordosten der Stadt Bad Reichenhall, geschaffen werden. Das auf den Grundstücken existierende Gebäude, das als Büro mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss genutzt wurde, soll im Zuge des Bauvorhabens abgerissen werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Norden und Osten von Wohnbebauungen, im Süden von der Sportanlage „Münchner Allee“ und im Westen von einer Grünanlage begrenzt. Er hat eine Größe von ca. 0,3 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als all- gemeines Wohngebiet dargestellt.

Berührte Belange

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

In Hinblick auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Stadtbild, bitten wir um Abstimmung der Detailplanung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z, LEP 7.1.6 G) gerecht zu werden.

Lärmschutz

Aufgrund der südlich liegenden Schulsportanlage mit vier Hartplätzen und einem Rasenplatz mit Leichtathletikbahn, die auch vom Vereinssport genutzt wird, wurde im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung von der C. Hentschel Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts durch die Sportanlagen an der geplanten Wohnbebauung zu rechnen ist.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären, um sicherzustellen, dass den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) Rechnung getragen wird.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die 10. Änderung des Bebauungsplanes „St. Zeno Nord“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Würdigung:

Die in der Stellungnahme vorgetragene Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bzgl. dem Lärmschutz wurde das im Verfahren ausgelegte schalltechnische Gutachten überarbeitet. Das Gutachten kommt zu keinem anderen Ergebnis als das Gutachten aus 2014.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.15 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Schreiben vom 18.09.2019

Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o. g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.16 Staatliches Bauamt Traunstein

Schreiben vom 18.09.2019

Keine Äußerung.

Würdigung:

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.17 Stadtwerke Bad Reichenhall

Schreiben vom 09.09.2019

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass sich auf den betroffenen Grundstücken und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes öffentliche Versorgungsleitungen der Sparten Strom, Erdgas und Wasser

der Stadtwerke befinden. Diese dürfen nicht überbaut werden. Das Bestandsgebäude und ebenso das Baugrundstück werden derzeit aus diesen Netzen versorgt.

Die bestehenden Leitungen dienen der sicheren Versorgung des geplanten Bauvorhabens und der umliegenden Grundstücke und Gebäude und sind somit im Gemeinwohlinteresse. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen sollte weiterhin gewährleistet bleiben.

Laut der aufgestellten Baugrenzen der Gebäude im Bebauungsplan sind die Versorgungsleitungen nicht unmittelbar von einer Überbauung durch die geplanten Wohnbauten betroffen, jedoch verlaufen die Leitungen zum Teil in unmittelbarer Nähe der Baugrenzen. Zusätzlich queren die öffentlichen Versorgungsleitungen vor der Abfahrt oder Einfahrt zur Tiefgarage.

Wir gehen davon aus, dass diese Leitungen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungen vermieden werden und dass die Planung der Neubebauung entsprechend mit den Stadtwerken abgestimmt werden muss. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine schriftliche Anmeldung zur Stilllegung der vorhandenen Anschlüsse und zum Zählerausbau notwendig.

Insgesamt können die geplanten Neubauten aus den bestehenden öffentlichen Netzen versorgt werden.

Würdigung:

Die Hinweise sind zur Kenntnis genommen und dem Grundstückseigentümer mitgeteilt worden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.18 Südwestdeutsche Salzwerke AG

Schreiben vom 13.08.2019

Wir danken für Ihre Mail vom 12.08.2019 und teilen Ihnen dazu folgendes mit:

Das gesamte Gebiet der Stadt Bad Reichenhall wird vollständig vom Salz- und Solegrubenfeld "Berchtesgaden" überdeckt. Das ausschließliche Ausbeutungsrecht dafür liegt bei der Südwestdeutsche Salzwerke AG als Rechtsnachfolger der BHS - Bayerische Berg-, Hütten- und Salzwerke AG bzw. der SÜDSALZ GmbH.

Gegen die o. g. Bebauungsmaßnahme besteht vom Grundsatz her kein Einwand, wenn sichergestellt wird, dass im Bedarfsfall in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens nach § 54 Abs. 1 BBergG Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätte unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und betrieben werden können.

Ebenso liegt die o. g. Baumaßnahme im Schutzbereich der Solebohrung „Bad Reichenhall 9“ (REI 9) und Weitwiesenquelle (REI 8), bekannt gemacht in den Amtsblättern Nr. 5 vom 02.02.1999 und Nr. 26 vom 26. Juni 2012. Die Fläche liegt in der Zone C „Reichenhaller Becken“ dieses Schutzgebietes. In der Zone C (Reichenhaller Becken) sind Tiefenaufschlüsse, Grabungen, Bohrungen, Stollen, Schächte und Tunnel verboten mit Ausnahme von Baumaßnahmen, die entweder über der Grundwasseroberfläche bleiben oder nur in das Talalluvium greifen.

Außerdem liegt die Baumaßnahme im Schutzbereich der Solequellen in Bad Reichenhall, erlassen am 11. März 1939 vom Staatsministerium des Inneren Nr. 9105 h 8.

In diesem Bereich sind unter anderem alle Tiefeneingriffe (Bohrungen, Schächte usw.), die in das Salzgebirge des tieferen Untergrundes (gewachsener Boden) eindringen, verboten.

Aus diesem Grund bitten wir Sie, dies bereits im Vorfeld bei eventuell vorgesehener Nutzung von Erdwärme bzw. bei Geothermiebohrungen zu berücksichtigen.

Würdigung:

Die Hinweise sind zur Kenntnis genommen und dem Grundstückseigentümer mitgeteilt worden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.19 Tiefbauamt

Schreiben vom 19.08.2019

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans. Bereits 2015 wurde ein Teilstück aus der Flurnummer 382, jetzt 382/1, verkauft. Hierbei wurde vom SG 34 (Tiefbauamt) vorgeschlagen, die künftige Erschließung des Flurstücks Nr. 382 rechtlich zu sichern. Falls dies nicht abschließend erfolgt ist, sollte diese Sicherung im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgen.

Würdigung:

Der Hinweis ist zur Kenntnis genommen. Das städtische Liegenschaftsamt hat mitgeteilt, dass im Kaufvertrag für das Teilstück des Flurstücks Nr. 382, Gemarkung St. Zeno, nicht mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Bad Reichenhall belastet wurde. Das Liegenschaftsamt ist mit dem Eigentümer im Kontakt und wird die Sicherung der Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 382, Gemarkung St. Zeno, vertraglich sichern. Eine Vorbereitung durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadt Bad Reichenhall ist somit nicht erforderlich.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.20 Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 09.09.2019

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

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

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

3.1.1 Einwendung

Die Baumaßnahme liegt im Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall. Weiterhin liegt die Baumaßnahme im Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“.

3.1.2 Rechtsgrundlagen Schutzgebietsverordnung für das

- Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall
- Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“

3.1.3 Möglichkeiten der Überwindung

Die Verordnungen der Heilquellenschutzgebiete regeln die Möglichkeiten der Überwindung.

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Im Bereich der geplanten Bebauung muss mit hohen Grundwasserständen, insbesondere nach Starkniederschlägen und bei Hochwasser gerechnet werden.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen (Genehmigungen) einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen. 4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Kommune steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln einzuhalten.

Das Vorhandensein bestehender wasserrechtlicher Gestattungen für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.

Wir bitten folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
- Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf grundsätzlich keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
- Eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist aufgrund der Lage in den Heilquellenschutzgebieten nicht möglich. Die Art und Weise des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens ist seitens des Antragstellers mit der Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen. Die einschlägige/n Schutzgebietsverordnung/en sind zu beachten.
- Wir empfehlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).

- Das Vorhandensein bestehender wasserrechtlicher Gestattungen für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.
- Wir bitten die Gemeinde, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

Hinweise zur Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden- Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Wir empfehlen dringend mit den Untersuchungen Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Würdigung:

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.

Im Rahmen des Sturzfluten-Managements der Stadt sind hier keine relevanten Auswirkungen durch Starkregen im Geltungsbereich zu erwarten. Es obliegt dem Eigentümer, dem Punkt in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinreichend Beachtung zu schenken. In der Begründung wird ein Satz unter III.1.1 aufgenommen.

„Durch die Verringerung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken wird die Leistungsfähigkeit der Aufnahme von Niederschlagswasser erhöht. Damit sind die möglichen Risiken von Starkregenernissen hinreichend berücksichtigt. Das städtische Sturzfluten-Management sieht für diesen Bereich keine Maßnahmen vor.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind Regelungen enthalten, die die Behandlung von Niederschlagswasser regeln. Dem Eigentümer sind die Hinweise bezüglich der Schutzgebiete mitgeteilt worden. Aus städtebaulicher Sicht sind hier keine Regelungen bauplanungsrechtlicher Natur erforderlich.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.21 Liegenschaftsamt

Schreiben vom 23.08.2019

Im Rahmen der Beteiligung wird seitens des Liegenschaftsamts mitgeteilt, dass mit dem Grundstückseigentümer im September (2019) Verhandlungen geführt werden sollen, um die Dienstbarkeiten für Strom, Gas und Wasser zugunsten der Stadtwerke Bad Reichenhall KU auf das Grundstück Fl. Nr. 385/1, Gemarkung St. Zeno zu erstrecken.

Die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan in Tz. I.2. ist falsch (Zitat: „...und im Westen von einer öffentlichen Grünanlage begrenzt.“). Es handelt sich bei den angesprochenen Grundstücken um Fiskalgrundstücke der Stadt, die zwar aktuell begrünt sind, die aber **keine** öffentliche Grünanlage sind.

Würdigung:

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Der Hinweis bezüglich der vertraglichen Regelung zur infrastrukturellen Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 385/1, Gemarkung St. Zeno, wird zur Kenntnis genommen. Es besteht insoweit kein Erfordernis mit einer zeichnerischen Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan, die Sicherung der Erschließung für das genannte Grundstück zu ermöglichen.

Der Hinweis zur Formulierung in der Begründung ist richtig und wird berücksichtigt.

Bisherige Fassung:

„Die Grundstücke werden im Norden und Osten von Wohnbebauungen, im Süden von einer Sportanlage und im Westen von einer öffentlichen Grünanlage begrenzt“

Neue Fassung:

„Der Planbereich grenzt mit seinem Geltungsbereich an nachfolgende geplante oder bestehende Nutzungen an:

- Im Westen an unbebaute Baugrundstücke, die südlich des Werkmeisterwegs und östlich der Münchner Allee gelegen sind,
- im Osten an die bebauten Grundstücke Flurnummer 153/8 und 153/20,
- im Norden an die Erasmus Grasser Promenade, mit der mit mehreren Wohngebäuden bebauten Grundstücke Fl. Nr. 364/2 und der zur Straßenverkehrsfläche gehörenden Fl. Nr. 366,
- im Süden grenzt eine offene Sportfläche, die auch vom Schulsport genutzt wird.“

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3.1.22 Zusammenfassung der Änderungen durch Anregungen aus Beteiligungen

Der textlichen Festsetzung 3.4 ist ein Spiegelstrich angefügt worden.

- Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen.

Einfügung der textlichen Festsetzung 3.8

„Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.“

Einfügung der textlichen Festsetzung 3.9

„Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden entlang der westlichen Seite zum Werkmeisterweg und östlich zur Salzburger Straße schallabsorbierend zu errichten.“

Ergänzung der Begründung unter Punkt III.1.1

„Durch die Verringerung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken wird die Leistungsfähigkeit der Aufnahme von Niederschlagswasser erhöht. Damit sind die möglichen Risiken von Starkregenereignissen hinreichend berücksichtigt. Das städtische Sturzfluten-Management sieht für diesen Bereich keine Maßnahmen vor.“

Änderung der Begründung unter I.2. Satz 3

Bisherige Fassung:

„Die Grundstücke werden im Norden und Osten von Wohnbebauungen, im Süden von einer Sportanlage und im Westen von einer öffentlichen Grünanlage begrenzt“

Neue Fassung:

„Der Planbereich grenzt mit seinem Geltungsbereich an nachfolgende geplante oder bestehende Nutzungen an:

- Im Westen an unbebaute Baugrundstücke, die südlich des Werkmeisterwegs und östlich der Münchner Allee gelegen sind,
- im Osten an die bebauten Grundstücke Flurnummer 153/8 und 153/20,
- im Norden an die Erasmus Grasser Promenade, mit der mit mehreren Wohngebäuden bebauten Grundstücke Fl. Nr. 364/2 und der zur Straßenverkehrsfläche gehörenden Fl. Nr. 366,
- im Süden grenzt eine offene Sportfläche, die auch vom Schulsport genutzt wird.“

3.1.23 Änderungen im Rahmen der Planentwicklung

Zu den Änderungen, die sich aufgrund der Anregungen und Hinweise ergeben haben, sollen zusätzlich folgende textliche Festsetzungen ergänzt werden:

3.2.2 Geschossflächenzahl

„In den baulichen Anlagen mit Wohnnutzung sind die festgesetzten Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.“

Begründung:

Gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann im Bebauungsplan geregelt werden, dass in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind. Dies kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Bei diesen Festsetzungen sind Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nur in den festgesetzten Geschossen zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes bestimmt. Damit die Tiefgarage nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden muss, die sich in sonst anders genutzten Gebäuden befindet, ist in der textlichen Festsetzung 3.2.2 auf Grundlage des § 21a Abs. 1 BauNVO der benannte Satz ergänzt worden.

3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (hinzugefügt)

Die Regelungen sind mit der Eintragung gemäß 1.5 der Festsetzungen durch Planzeichen textlich formuliert worden.

„Die Wandhöhe beträgt in Gebäudeteilen mit drei zulässigen Vollgeschossen 9,95 m und in Gebäudeteilen mit vier zulässigen Vollgeschossen 11,85 m, jeweils über dem Höhenbezugspunkt des Kanaldeckels im Werkmeisterweg (siehe Schnitt). Für die Wandhöhen der vierten Vollgeschosse auf der Westseite der Gebäude gilt die maximale Wandhöhe der drei zulässigen Vollgeschosse von 9,95 m über Höhenbezugspunkt.“

Begründung:

Die ausdifferenzierte Festsetzung zum obersten Vollgeschoss regelt die Lage der zurückgesetzten Flächen, um die Lage der Terrassen in Südausrichtung zu gewährleisten. Darüber hinaus war die bisherige Regelung der Bestimmung des unteren Höhenbezugspunktes mit einer Festsetzung einer Fertigfußbodenoberkante nicht hinreichend bestimmt. Der Höhenbezugspunkt ist in den zeichnerischen Festsetzungen eindeutig eingetragen.

3.4 Abstandsflächen

Folgender Satz wurde ersatzlos gestrichen:

„Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Gesamtlänge von 18 Meter ohne Abstandsflächen zulässig.“

Begründung:

Die Regelung ist bauplanungsrechtlich entbehrlich. Die BayBO regelt hinreichend die Abstandsflächen durch Tiefgaragenzufahrten.

3.6.1 Dächer und Dachausführungen

Folgender Satz wurde unter dem Spiegelstrich 3 neu aufgenommen:

„Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 7 Grad und einer maximalen Dachneigung von 45 Grad zulässig (siehe Schnitt).“

Begründung

Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dachformen. Um die etwas abweichende Ausgestaltung eines Satteldaches zu ermöglichen, ohne einen Befreiungstatbestand bauordnungsrechtlicher Natur auszulösen, ist eine Regelung zur Dachform aufgenommen worden. Um die Ausgestaltung zu verdeutlichen, wurde eine Nebenzeichnung hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.10 Werbeanlagen

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.“

Begründung:

Die Regelung stellt die Ausführungen der städtischen Werbeanlagensatzung vom 22.09.1999 für den Geltungsbereich klar.

Der Hinweis 4.5 auf ein Dachgeschoss konnte ersatzlos entfallen. Dafür wurde der Hinweis zur Anwendung der Werbeanlagensatzung der Stadt eingefügt.

Unter den Hinweisen sind die Hinweise 4.6 und 4.7 aufgenommen worden, die auf die Anwendung städtischer Satzung hinweist.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat den Entwurf des Bebauungsplans 10. Änderung St. Zeno Nord für die Grundstücke Fl. Nr. 366 (teilweise), 369 (teilweise), 382/1, 383 (Werkmeisterweg 10), 384 (Werkmeisterweg 10) und 385/1, jeweils Gemarkung St. Zeno in der Fassung vom 25.05.2020 beschlossen.

4.1 Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Beschluss zur Satzung des Bebauungsplans 10. Änderung St. Zeno Nord ist im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. am auf Seite ortsüblich bekannt gemacht worden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bad Reichenhall, den

Dr. Christoph Lung
Oberbürgermeister