

Bebauungsplan „St.-Zeno-Nord“

Begründung

zur 7. Änderung

Index

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen
4. Städtebauliche Erläuterung
5. Begründung der einzelnen Festsetzungen
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Wasser- und Bodenschutz
11. Stadtklimatische Auswirkung
12. Örtliche Bauvorschriften
13. Bodenordnung
14. Aussagen zum Grundbesitz
15. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
16. Öffentliche Auslegung und Abwägung

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Bad Reichenhall im Geltungsbereich des Bebauungsplanes St. Zeno-Nord. Die beiden betroffenen Grundstücke sind durch den Rupertiweg geteilt. Die nördliche Begrenzung bildet die Barbarossastraße, die südliche der Schlechinger Weg und die westliche Grenze bildet die Münchner Allee. Das Plangebiet gehört zur Gemarkung St.-Zeno.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Münchner Allee ist eine zentrale Achse, die die Stadt von Norden nach Süden durchquert. Die Bebauung entlang der Straße stammt aus den 60er und 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts und besteht aus drei- bis fünfstöckiger Zeilenblockbebauung. Auch die 5. Änderung des Bebauungsplans St.-Zeno-Nord aus den 90er Jahren folgt noch diesem Baustil mit einer massiven geschlossenen Zeilenbebauung entlang der Münchner Allee. Die betroffenen Grundstücke blieben bislang unbebaut.

Geplant ist nunmehr der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit je vier Vollgeschossen, wobei das 4. Geschoss als Staffelgeschoss mit Dachterrassen ausgebildet wird.

Städtebaulich ist die aufgelockerte Anordnung von vier repräsentativen Wohngebäuden an der Münchner Allee als Haupteinfallstrasse der Stadt gewünscht.

Die beschriebenen städtebaulichen Ziele machen die Änderung des qualifizierten Bebauungsplans notwendig.

3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 349, 350 und 351 der Gemarkung St. Zeno, zwischen Barbarossastraße im Norden, Münchner Allee im Westen und Schlechinger Weg im Süden.

3.2 Derzeitige Nutzung:

Die betroffenen Grundstücke sind bislang noch unbebaut. Auf dem östlichen Grundstück mit der Flurstück Nr. 349 besteht eine als Gemeinschaftsanlage festgesetzte Tiefgaragenzufahrt, die der Erfüllung der Stellplatzpflicht für die Grundstücke Fl.Nr. 172, 172/8, 348 und 349 Gemarkung St. Zeno dient.

Planungsrechtlich ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet eingestuft im Sinne des § 4 BauNVO.

3.3 Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1988 ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

3.4 Geltendes Planungsrecht zum Zeitpunkt des Verfahrensbeginns:

Im Plangebiet gilt derzeit folgendes Planungsrecht:

- 5. Änderung des Bebauungsplanes St. Zeno– Nord
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes St. Zeno - Nord für die Grundstücke Fl.Nr. 349, 350 und 351, beschlossen in der Stadtratssitzung vom 27.7.2011.

3.5 Naturräumliche Gegebenheiten:

Außerhalb des Plangebiets entlang der Münchner Allee besteht eine Alleereihe mit älteren Ahornbäumen. Eine weitere Baumreihe befindet sich im Norden entlang der Barbarossastraße. Innerhalb des Plangebietes erstrecken sich zwei Baumreihen mit kleineren Bäumen beidseitig des Rupertiweges.

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Bepflanzung ist im Zuge einer Bebauung ein Grünflächenkonzept mit Freiflächengestaltungsplan notwendig.

3.6 Denkmalschutz:

Im Plangebiet gibt es keine Kulturdenkmäler.

Eine Verdachtsfläche zum Auffinden von Bodendenkmälern liegt nicht vor. Bei Funden im Zuge der Grabarbeiten gelten die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes in seiner aktuellen Fassung.

3.7 Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Durch das Gesetz vom 21.12.2006 zur Änderung des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber ein neues Rechtsinstrument eingeführt, den Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB). Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung St. Zeno – Nord liegen die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vor:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung.
- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

4. Städtebauliche Erläuterung

4.1 Aussage zur Konzeption:

Entlang der Münchner Allee entstehen zwei gleich große rechteckige Baukörper, welche die Straßenflucht schließen. Harmonisch versetzt dazu entstehen zwei weitere Baukörper östlich des Rupertiweges, einer davon in der rechteckigen Form der beiden ersten und ein weiterer mit quadratischem Grundriss.

Es werden zwei Tiefgaragen errichtet, wobei die östliche Tiefgarage über die vorhandene Zufahrt erschlossen wird. Die Zufahrt erfolgt über den Rupertiweg.

4.2 Technische Daten:

a. Gesamtfläche Geltungsbereich Fl.Nr. 349 und 351:	5.244 qm	100,00 %
b. Überbaubare Fläche (Hauptnutzung, ohne Terrassen)	1.341 qm	25,57 %
c. b. incl. Tiefgarage	2.321 qm	44,26 %
d. Baufläche entlang Münchner Allee	723 qm	13,79 %
e. Baufläche östlich des Rupertiwegs	618 qm	11,78 %

voraussichtliche Zahl der Wohneinheiten	40 - 45
voraussichtliche Zahl der TG-St.pl.	50 - 60
voraussichtliche Zahl der Fahrrad-St.pl.	40 - 45

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung:

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der Nutzung:

Durch Festsetzungen, insbesondere die Baufenster, wird das Maß der Nutzung näher definiert. Durch die vier Gebäude und die Tiefgaragenzufahrt werden ca. 26 % der Grundstücksfläche überbaut. Zusätzlich werden durch die Tiefgaragen ca. 19 % der Fläche in Anspruch genommen. Diese Fläche ist jedoch mit mindestens 0,50 m erdüberdeckt und weitgehend begrünt. Durch Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden 7 % der Fläche in Anspruch genommen, wesentliche Teile dieser Flächen sind versickerungsfähig auszuführen. Insgesamt wird eine Fläche von 33 % durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen. Nach Maßgaben der BauNVO unter Berücksichtigung der minderungsfähigen Flächen liegt eine zulässige GRZ von 0,32 vor. Die vorliegende GRZ entspricht dem Gebietscharakter.

Die Bebauung wird auf vier Vollgeschosse begrenzt bei einer festgelegten maximalen Traufhöhe von 12,50 m. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die festgesetzte EFH. Die Höhenentwicklung fügt sich in den umgebenden Bestand ein.

5.3 Baugrenzen:

Die Baugrenzen werden durch Baufenster definiert. Durch Festsetzung im Bebauungsplan ist das Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen begrenzt zulässig. Sonstige Anlagen wie Fahrradabstellflächen und Müllauffstellflächen werden gesondert definiert. Die unterirdische Ausdehnung der erdüberdeckten Tiefgaragen wird durch ein gesondertes Baufenster festgesetzt.

5.4 Abstandsflächen:

Die Baufenster sind so angeordnet, dass eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 BayBO nicht erforderlich ist.

6. Verkehr

6.1 Äußere Erschließung:

Das Plangebiet wird über den Rupertiweg erschlossen, der im Norden in die Barbarossastraße mündet, welche wiederum im Osten in die Salzburger Straße und im Westen in die Münchner Allee mündet.

Die Münchner Allee dient unmittelbar der überörtlichen Erschließung.

6.2 Innere Erschließung:

Die Zufahrt zu den Grundstücken und zu den Tiefgaragen erfolgt über den Rupertiweg. Die direkte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum ist gesichert.

6.3 Ruhender Verkehr auf den Baugrundstücken:

Auf den Baugrundstücken wird der ruhende Verkehr in den häusereigenen Tiefgaragen untergebracht. Es werden 50 – 60 Tiefgaragen-Stellplätze ausgewiesen.

6.4 Fahrräder:

Auf den Baugrundstücken sind oberirdisch Fahrradabstellplätze jeweils im Bereich der vier Gebäude zu planen. Im Hinblick auf die fahrradfreundlichen und fahrradfördernden Ziele der Stadt Bad Reichenhall ist eine angemessene Anzahl von Fahrradabstellmöglichkeiten zu errichten.

6.5 Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet ist derzeit durch städtische Buslinien und durch die überregionale Bahnlinie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle der Bahnlinie befindet sich in etwa 500 m Entfernung, die nächste innerstädtische Bushaltestelle in etwa 50 m Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit in ausreichendem Maß gegeben.

7. Ver- und Entsorgung

Der Planungsbereich ist vollständig erschlossen. Die Neubauten können an die vorhandenen Leitungen und Kanäle angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

8. Natur und Landschaft

8.1 Allgemeine Aussagen zur Situation:

Besondere naturräumliche und landschaftsschützende Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

8.2 Umweltbericht:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.3 Eingriff in die vorhandene naturräumliche Gegebenheit:

- Bodenversiegelung
- Entfernung von Bäumen

8.4 Festsetzungen:

Durch den Bebauungsplan werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt und es wird auf die besonderen Grünflächengestaltungen in Verbindung mit der städtebaulichen Situation eingegangen.

Ein Grünflächenplan ist vorzulegen.

9. Immissionsschutz

Immissionen im Plangebiet entstehen vorwiegend durch den Fahrzeugverkehr in den umliegenden Straßenräumen. Eine erhebliche Zunahme des Fahrverkehrs in einer der Art des Plangebiets unangemessenen Weise ist durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

Um gesunde Wohnverhältnisse in den Aufenthaltsräumen der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf die Verkehrsgeräusche der Münchner Allee und der Barbarossastraße zu gewährleisten, wurde durch das Ingenieurbüro Greiner, Gauting, mit Datum 01.12.2011 eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch die Verkehrsgeräusche dieser beiden anliegenden Straßen im Planungsgebiet fassadenweise zwar um bis zu 9 dB(A) tags und nachts überschritten werden, die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, die als gewichtiges Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen gelten, können aber an sämtlichen Hausfassaden eingehalten werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. So wurden im Bebauungsplan konkrete Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile an den zur Münchner Allee und zur Barbarossastraße orientierten Fassaden festgesetzt. Während der Nachtzeit ist an den besonders belasteten Gebäudeseiten ein ausreichender Luftaustausch für Schlaf- und Kinderzimmer durch eine fensterunabhängige Belüftung sicher zu stellen. Unabhängig davon wird empfohlen, an den besonders schallbeaufschlagten Hausfassaden (Haus A und B) überwiegend Nebenräume zu situieren.

Der Bebauungsplanentwurf wurde durch diese immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Änderungs-Bebauungsplanes bzw. eine nochmalige Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange werden nach dieser Ergänzung durch schalltechnische Festsetzungen nicht für erforderlich erachtet. Diese Festsetzungen beziehen sich lediglich auf die Ausführung der Außenbauteile hinsichtlich des Schalldämmmaßes, haben keinerlei nachteilige Auswirkungen auf andere Grundstücke und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Alpenpark Wohn- und Gewerbeimmobilien GmbH, die die bauliche Entwicklung des Planbereiches anstrebt, ist mit dieser Änderung einverstanden. Lediglich die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land, deren Aufgabenbereich durch die schalltechnischen Festsetzungen berührt wird, wurde auf Grundlage des ergänzten Änderungs-Bebauungsplans nochmals beteiligt.

10. Wasser- und Bodenschutz

10.1 Allgemeine Aussagen zur Situation:

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Aufgrund einer großzügigen Gebietsdurchgrünung ist für das Gebiet eine gute Versickerungsfähigkeit gegeben.

10.2 Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser soll dem Wasserkreislauf verzögert und reduziert zugeführt werden, um bei starken Regenfällen Überlastungen der Abwassersysteme zu vermeiden und eine natürliche Verdunstung anteiliger Wassermengen zu fördern. Auf stadtklimatische und naturräumliche Gegebenheiten soll Rücksicht genommen werden.

Geeignete Maßnahmen hierfür sind: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers; Feuerwehrzufahrten, Stellplatzflächen und Zuwege sind versickerungsfähig auszuführen. Das Vermeiden von großflächiger Bodenversiegelung und somit von der Ansammlung großer Mengen Niederschlagswasser ohne Versickerungsmöglichkeit ist Ziel der Planung und trägt zur Entlastung der Abwassersysteme bei.

10.3 Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

11. Stadtklimatische Auswirkungen

Durch die Neubebauung ist keine Beeinträchtigung des Stadtklimas zu erwarten, da durch die geplante aufgelockerte Situierung der vier Baukörper zwischen den Bauten Pflanzflächen in ausreichendem Maße geschaffen werden können und der schützenswerte vorhandene Baumbestand entlang der Münchner Allee und der Barbarossastraße erhalten bleibt.

12. Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift der Stadt Bad Reichenhall vom 15.09.1992 findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung. Festsetzungen zur Einbindung in die ortseigene und umgebende Baustruktur und Gestaltung werden im Textteil B „Örtliche Bauvorschriften“ vorgenommen.

13. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

14. Aussagen zum Grundbesitz

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 349, 350 und 351 der Gemarkung St Zeno.

Die Fl.Nr. 350 Gemarkung St Zeno bildet den Rupertiweg, der im Eigentum der Stadt Bad Reichenhall steht und als Ortsstraße gewidmet ist. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befinden sich die beiden Grundstücke Fl.Nr. 349 und 351 Gemarkung

St Zeno im gleichen Privateigentum. Der Eigentümer befürwortet diese Änderung des Bebauungsplans.

15. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der vom Stadtrat in der Sitzung am 14.09.2011 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Änderungs-Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2011 und die dazugehörige Begründung lagen vom 26.10.2011 bis einschließlich 25.11.2011 öffentlich aus.

Gleichzeitig wurden die Entwürfe den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Die Träger öffentlicher Belange gaben folgende Stellungnahmen ab:

Die **Stadtwerke Bad Reichenhall** baten, den Bauwerber darauf hinzuweisen, dass rechtzeitig vor Baubeginn gemeinsam mit den Stadtwerken die Anschlusspunkte für Strom-, Gas- und Wasserhausanschlüsse festgelegt werden.

Lösung: Der planende Architekt wurde darüber informiert. Einen entsprechenden Hinweis wird auch die Baugenehmigung bzw. die Freistellungserklärung enthalten.

Seitens der **Unteren Immissionsschutzbehörde** beim Landratsamt Berchtesgadener Land, der der um die schalltechnischen Festsetzungen ergänzte Änderungs-Bebauungsplan nochmals zur Stellungnahme vorgelegt wurde, wurde angeregt, dass angesichts der deutlichen Verfehlung der schalltechnischen Orientierungswerte eine lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen (vgl. Hinweis Nr. 4.6) Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen haben sollte.

Lösung: Dieser Anregung muss entgegen gehalten werden, dass aufgrund der Art der Nutzung als Wohngebäude eine ausschließliche Orientierung von Nebenräumen zu den lärmzugewandten Seiten nicht möglich ist. Ansonsten müsste, im Besonderen bei der Eckbebauung, etwa die Hälfte der Räumlichkeiten aus Nebenräumen bestehen. Die Umsetzung der festgesetzten, passiven Schallschutzmaßnahmen ist technisch anerkannt, in der Praxis üblich und rechtlich ausreichend. Auf diese Weise können die vorgeschriebenen Orientierungswerte eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis ist deshalb ausreichend.

Die **Südsalz GmbH**, Berchtesgaden, äußerte gegen die geplante Ausweisung des Baugebietes grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings müsse sichergestellt sein, dass im Bedarfsfall in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätten durchgeführt und betrieben werden könnten. Darüber hinaus liege das Plangebiet in Zone C des Schutzbereichs der Solebohrung „Bad Reichenhall 9“, in der Tiefenaufschlüsse, Grabungen, Bohrungen etc. verboten seien. Ausgenommen seien Baumaßnahmen, die entweder über der Grundwasseroberfläche blieben oder nur in

das Talalluvium (Anm. des Bauamtes: lateinisch „alluvio“ = Anschwemmung, das Angeschwemmte) eingriffen. Auch die Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet Bad Reichenhall sei zu beachten. Unter anderem seien hier alle Tiefeneingriffe, die in das Salzgebirge des tieferen Untergrundes eindringen würden, verboten.

Lösung: Die eventuellen Bohrungen der Südsalz GmbH im Rahmen ihres ausschließlichen Ausbeutungsrechtes im gesamten Stadtgebiet Bad Reichenhall sind zu dulden. Die Eingriffe in die Grundstücke sind aber nur unter Beachtung der sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, z.B. auch des Immissionsschutzrechtes zulässig. Die Verbote im Schutzbereich der Solebohrung „Bad Reichenhall 9“ und im Heilquellenschutzgebiet können bei normalen Bauwerken mit eingeschossigem Keller oder Tiefgarage eingehalten werden. Lediglich tiefer gehende Baumaßnahmen wie z.B. bei Nutzung von Erdwärme sind nicht oder nur mit Ausnahmegenehmigung möglich. Zur Klarstellung werden entsprechende Hinweise in die Baugenehmigung oder in die Freistellungserklärung aufgenommen.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** wies auf ihre vorhandenen Telekommunikationslinien entlang der öffentlichen Straßen hin, die bei den Bauarbeiten berücksichtigt werden müssten. Besonders Baumpflanzungen dürften den Bau, die Erweiterung und die Unterhaltung der Telekommunikationslinien nicht behindern.

Lösung: Der planende Architekt wurde darüber informiert. Einen entsprechenden Hinweis wird auch die Baugenehmigung bzw. die Freistellungserklärung enthalten.

Das **Wasserwirtschaftsamt Traunstein** bestätigte, dass von der Planung weder Wasserschutzgebiete noch flussaufsichtliche Belange berührt werden. Altlasten seien ebenfalls nicht bekannt. Die Entsorgung des Schmutzwassers solle über die städtische Kanalisation erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage sei eigenverantwortlich von der Stadt zu prüfen. Ebenso sei die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sicherzustellen und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu prüfen. Niederschlagswasser solle auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Bei der Planung der Tiefgaragen ist zu berücksichtigen, dass bei größeren Hochwässern bei Saalach und Grabenbach auch mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden muss.

Lösung: Das Baugrundstück ist abwasserrechtlich voll erschlossen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch die Stadtwerke ist sicher gestellt. An der Leistungsfähigkeit der jeweiligen Anlagen bestehen keine Zweifel. Über ggf. erhöhte Grundwasserstände wurde der Entwurfsverfasser informiert

16. Öffentliche Auslegung und Abwägung

Seitens der Bürger wurden folgende Einwände vorgetragen:

Gegen die Bebauungsplanänderung erhob der Verwalter der angrenzenden Eigentümergeinschaft Zunftweg 1 – 5/Schlechinger Weg 2 - 12, 83435 Bad Reichenhall, Einwendungen, die im Wesentlichen Folgendes zum Inhalt haben:

1. Eines der geplanten Gebäude auf Fl.Nr. 351 weist lediglich eine Abstandsfläche von 2,50 m zum Schlechinger Weg auf. Der Abstand zu den Nachbargebäuden Schlechinger Weg 2 und 4 beträgt nur 15 bis 17 m. Durch die Höhe der geplanten Bebauung von 14 m werden der Wohnwert, die Wohnqualität und der Sachwert der bestehenden Eigentumswohnungen gemindert. Aus diesem Grunde fordert die Eigentümergeinschaft eine Vergrößerung der Abstandsfläche zum Schlechinger Weg und eine Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Geschoss.
2. Durch die Bebauungsdichte wird der wertvolle architektonische Gesamteindruck der Wohnanlage gestört. Sie ist somit auch im städtebaulichen Sinne abzulehnen.
3. Aus Gründen des Immissions- und des Sichtschutzes ist der Baumbestand auf dem Schlechinger Weg zu erhalten.

Diesen Einwendungen ist Folgendes entgegenzusetzen:

Im öffentlichen Bebauungsplanverfahren müssen nur Belange berücksichtigt werden, welche für die Abwägung überhaupt beachtlich sind. Nicht jeder private Belang ist in der Abwägung zu berücksichtigen, sondern nur solche, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen relevanten Bezug haben. Nicht abwägungsbeachtlich sind hiernach insbesondere geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht. Eine Verletzung des Eigentumsgrundrechts kommt nur dann in Frage, wenn ein Bebauungsplan Nutzungen festsetzt, die die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändern und dadurch die Nachbargrundstücke schwer und unerträglich treffen. Es ist nicht ersichtlich, dass derartige Nachteile bei diesem Änderungs- Bebauungsplan gegeben sein könnten.

Im vorliegenden Falle sind die Belange der Beschwerdeführer nur geringfügig betroffen, so dass sie hinter dem öffentlichen Interesse an der zeitgemäßen Neuordnung des Plangebietes, der vermehrten Schaffung von Wohnraum auch für junge Familien und der baulichen Entwicklung von unbebauten Flächen im Siedlungsgebiet zurücktreten. Unzumutbare und unerträgliche Nachteile für die Nachbarn sind mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

Zu 1: Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes befindet sich die nächstgelegene, festgesetzte Baugrenze nicht 2,50 m, sondern 5 m vom Schlechinger Weg entfernt. Der kürzeste Abstand zwischen diesem südwestlichen Baufenster und den Gebäuden Schlechinger Weg 2 bis 6 beträgt über eine kurze Strecke ca. 17 m, im Wesentlichen jedoch ca. 20 m. Gemäß Textfestsetzung Nr. 1.3.1 ist die maximal zulässige Traufhöhe auf 12,50 m festgelegt.

Die Eigentümergeinschaft geht somit zum einen von falschen Zahlen aus. Zum anderen wurde eine Abweichung von den in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelten Abstandsflächen durch diese Bauleitplanung nicht zugelassen, so dass die regulären Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Gemäß Art. 6 BayBO beträgt

die bauordnungsrechtlich notwendige Abstandsflächentiefe bei Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe und des Baufensters sowie bei Anwendung des 16-m-Privilegs vorliegend 6,25 m. Unter Berücksichtigung des Art. 6 Abs. 2 BayBO, nach dem anliegende öffentliche Verkehrsflächen zur Hälfte eingerechnet werden dürfen, wird die baurechtlich notwendige und nachbarschützende Abstandsfläche im vorliegenden Falle sogar unterschritten. Eine Verletzung nachbarschützender Bestimmungen durch die Höhe und Lage der zulässigen Bebauung ist somit nicht gegeben. Von einer von der Rechtsprechung für eine unzumutbare Planung geforderten erdrückenden und damit rücksichtslosen Wirkung der künftigen Gebäude auf die anliegenden Nachbarn kann unter diesen Voraussetzungen keine Rede sein. Im Rahmen der zulässigen Planung sind eventuelle Wertminderungen ihrer Grundstücke von den Nachbarn hinzunehmen.

Zu 2: Die zulässige Bebauungsdichte wird im Wesentlichen durch die festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) reguliert. Gemäß Textfestsetzung Nr. 1.2.1 ist die GRZ auf maximal 0,32 begrenzt, ausnahmsweise ist eine Überschreitung um 0,05 durch Lärmschutzmaßnahmen möglich. Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt die zulässige Obergrenze der baulichen Flächenausnutzung für allgemeine Wohngebiete bei 0,40 und ist somit deutlich unterschritten. Ebenso unterschreitet die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,00 die Obergrenze von 1,20.

Durch eine Bebauung der Grundstücke auch unter dem Aspekt der Nachverdichtung werden keine nachbarschützenden Belange berührt. Im Sinne einer zeitgemäßen und stadtplanerischen Gebäudestruktur- und -ordnung ist die geplante städtebauliche Entwicklung nachvollziehbar und begründet. Für eine Störung des „wertvollen architektonischen Gesamteindrucks“ der Wohnanlage Zunftweg 1 – 5/Schlechinger Weg 2 – 12 sind bei diesen Vorgaben und bei dem oben beschriebenen Abstand zu den Neubauten keine Anhaltspunkte gegeben.

Zu 3: Bei den vorliegenden Grundstücken handelt es sich seit Aufstellung des Bebauungsplanes St. Zeno-Nord um Baugrundstücke. Ein Anspruch auf den Erhalt als bepflanzte Grünfläche besteht nicht. Die Stadt Bad Reichenhall verfolgt grundsätzlich das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen Grünstruktur im Stadtgebiet. Bei Neuordnung von Plangebietern wird darauf geachtet, dass bei einer baulichen Entwicklung entsprechende Grünstrukturen beibehalten, bzw. ausreichende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Änderungs-Bebauungsplan enthält sowohl Festsetzungen zum Erhalt als auch zur Neuanpflanzung von Bäumen (vgl. Textteil Nr. 1.4). Die bestehenden Bäume entlang der Münchner Allee sind zwingend per Festsetzung zu erhalten.

Die Stadt Bad Reichenhall als Träger der Planungshoheit sichert mit dieser Änderung des Bebauungsplanes St. Zeno-Nord – eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung in diesem Bereich. Der Änderungsbebauungsplan dient der Nachverdichtung und der zeitnahen Nutzbarmachung von derzeit unbebauten Flächen im Siedlungsgebiet. Die Planung ist ausgewogen und fügt sich harmonisch in den umliegenden Baubestand ein. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarn oder Verstöße gegen das Rücksichtnahmegebot sind nicht erkennbar.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange fasste der Stadtrat am 13.03.2012 den Beschluss, aufgrund der §§ 2, 10 und 13 a des Baugesetzbuches und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern den 7. Änderungs-Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.Nr. 349, 350 und 351 Gemarkung St. Zeno in der Fassung vom 25.01.2012 und die dazugehörige Begründung im beschleunigten Verfahren als Satzung zu erlassen.

Bad Reichenhall, den 03.07.2012

M. Addinger

Addinger
2. Bürgermeister

