

## Begründung

### **für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelthenn-Süd“**

Der Stadtrat Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 11.03.2008 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelthenn-Süd“ für die Grundstücke Fl.Nr. 102 und 102/16 Gemarkung St. Zeno als Satzung beschlossen. Diese Änderung eröffnete insbesondere die Möglichkeit, auf der bisherigen Grünfläche im südwestlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 102/16 Gemarkung St. Zeno ein zusätzliches Mehrfamilienwohnhaus zu errichten. Die dazugehörigen Stellplätze sollten oberirdisch angelegt werden.

In der Zwischenzeit wurde die mit dem Mehrfamilienhaus zu bebauende Fläche als eigenständiges Grundstück Fl.Nr. 102/20 Gemarkung St. Zeno abgetrennt. Mit dem vorliegenden Antrag auf erneute Bebauungsplanänderung für dieses Grundstück beabsichtigt die Bauherrin die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Tiefgarage zu schaffen. Die oberirdischen Stellplätze werden in diesem Zuge von sechs auf drei reduziert. Zudem soll die bisherige Festsetzung der Höhenentwicklung von bisher II + D auf III Vollgeschosse abgeändert werden. Die mit der Tiefgarage verbundene zusätzliche Bodenversiegelung erfordert es, die Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,45 zu erhöhen.

Das Baugrundstück ist nach Nordwesten hin zur Ludwig-Thoma-Straße mit einer dreigeschossigen Wohnbebauung und nach Nordosten hin mit der zur Schillerstraße giebelständigen zweigeschossigen Wohnbebauung gefasst. Die geplante Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen (bisher zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss) hält sich städtebaulich im Rahmen dieser benachbarten Bebauung. Die Wandhöhe von maximal 9 m darf dabei nicht überschritten werden. Auch die durch die Tiefgarage bedingte Erhöhung der Grundflächenzahl ist städtebaulich vertretbar. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer GRZ von 0,4 darf insoweit überschritten werden. Die Unterbringung der Kfz in einer Tiefgarage erhöht die Wohnqualität und kommt der besseren Durchgrünung der Siedlung zugute. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden angesichts der vorhandenen Grünflächen in der Wohnsiedlung nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erkennen, zumal für die oberirdischen Stellplätze wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Das im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster sowie die GFZ von 0,68 werden außerdem nicht verändert. Sonstige öffentliche Belange, die der maßvollen Überschreitung der GRZ-Obergrenze entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

Die Änderung der Satzung entspricht insgesamt der Intention des Baugesetzbuches und dem Bestreben der Stadt Bad Reichenhall durch Nachverdichtung des Innenbereiches den Außenbereich möglichst zu schonen.

Die verbleibenden oberirdischen Stellplätze sowie die Tiefgarage werden von der Schillerstraße über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben dabei in der Schillerstraße unberührt.

Die Erschließung des Baufeldes erfolgt durch Anschluss an die Wasserversorgungsanlage und an das Stromversorgungsnetz der Stadt Bad Reichenhall sowie an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Bad Reichenhall. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Die geplante Bebauung trägt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden Rechnung. Nachteilige Auswirkungen auf Landschaft und Bevölkerung durch die Verwirklichung der Planung sind nicht zu erwarten.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13, 13 a BauGB. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### **Verfahren und Ergebnis der Abwägung nach §§1 und 2 BauGB:**

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2010 wurde den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.07. bis 10.08.2010 zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zugeleitet. Gleichzeitig wurde entsprechend den Vorgaben im beschleunigten Verfahren der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Seitens der Bürger wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.

Die Träger öffentlicher Belange gaben folgende Stellungnahmen ab:

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wies auf ihre im Geltungsbereich der Änderung vorhandenen Telekommunikationslinien hin, die bei den Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

Der planende Architekt wurde darüber informiert. Einen entsprechenden Hinweis wird auch die Baugenehmigung enthalten.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein verwies auf seine Stellungnahmen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes, in denen es angeregt hatte, die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze mit sickerfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Diese Anregung war bereits als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Bei der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers geht das Amt von einer breitflächigen, unter Ausnutzung der oberen belebten Bodenzone oder über Sickeranlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) erfolgenden Versickerung auf dem Baugrundstück aus. Dies wird im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens entsprechend geregelt.

Das Landratsamt Berchtesgadener Land – SG Wasserrecht erhob in wasserwirtschaftlicher Hinsicht, die untere Naturschutzbehörde aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine Einwände gegen diese Bebauungsplanänderung.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bestätigte, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelthenn-Süd“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen steht.

Die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land erhob gegen die neue Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Im Hinblick auf die geringen Abstände der geplanten Tiefgaragenzufahrt zu den Wohnungen wurde jedoch empfohlen, die

Tiefgaragenzufahrt im Bereich der Rampe soweit wie möglich einzuhausen.  
Diese Empfehlung wurde an den Entwurfsverfasser weiter gegeben. Da der Bebauungsplanentwurf eine Rampenüberdachung ermöglicht, bedurfte es keiner Änderung des Entwurfes.

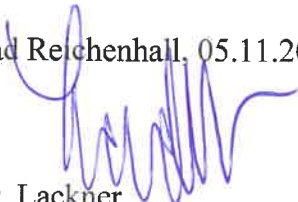
Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege machte weder seitens der Bodendenkmalpflege noch seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege Einwände gegen die Planung geltend. Der Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird an den Bauherrn weitergegeben.


Das städtische Tiefbauamt gab zu bedenken, dass das Grundwasser über ein Gefährdungsniveau in der Tiefgarage ansteigen kann.  
Dem Bauherrn wird deshalb eine grundwasserangepasste Bauweise, z.B. durch Ausführung einer dichten Wanne, empfohlen.

Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 06.10. bis 05.11.2010 wurden weder seitens der Öffentlichkeit noch seitens der Träger öffentlicher Belange weitere Anregungen vorgetragen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelthenn-Süd“ somit als Satzung erlassen werden.

Bad Reichenhall, 05.11.2010

  
Dr. Lackner  
Oberbürgermeister

Im Stadtrat.....	Bau-Ausschuss
am..... 05. 11. 2010.....	bes.
am..... 05. 11. 2010.....	behandelt/aufgelegen
<input checked="" type="checkbox"/> ö	<input checked="" type="checkbox"/> nö
bzw. ....  Unterschrift	