Stadt Bad Reichenhall

Bebauungsplan (09/B/1)
„Vogelthenn-Süd“

5. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan
(„Vogelthennstraße 9“),
für das Flurstück - Nr. 104/8, 104/7 und 104/12, Gemarkung St. Zeno

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, VERFAHREN 1

2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH 2

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN 3

3.1 Flächennutzungsplan 3

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan 4

4 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN 6

5 VORHANDENE ERSCHLIEßUNG 9

6 ZIELE DER 5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 10

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN 10

8 BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN 14

9 ABWÄGUNG 14

ANLAGE

- Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes (09/B/1) "Vogelthenn-Süd" der Stadt Bad Reichenhall, Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH v. 11.09.2018

1 ANLASS, VERFAHREN

Die **db Wohnbau GmbH, Freilassing** plant die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses im verdichteten Geschosswohnungsbau in der Gemarkung St. Zeno, Bad Reichenhall. Auf dem Grundstück steht derzeit ein Wohnhaus, das abgerissen werden soll.

Durch die bauliche Verdichtung soll der Nachfrage nach Wohnraum in Bad Reichenhall begegnet werden.

Aus diesem Anlass erfolgt hiermit die

5. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelthenn-Süd“
mit integriertem Grünordnungsplan
(„Vogelthennstr. 9“, Fl.Nr. 104/8, 104/7 und 104/12, Gemarkung St. Zeno).

Mit der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beauftragt wurde das

Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee
Landschafts- und Ortsplanung.

Es wurden erste Hochbauentwürfe des **Architekturbüro Hollmann Bauplanung, Freilassing** berücksichtigt.

Die Bebauungsplanänderung wird im **beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB** durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen. Damit ist auch kein Umweltbericht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung gem. §13a BauGB sind gegeben:

- Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung
- Festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m²

Zusätzlich sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten.

2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan befindet sich am nördlichen Rand des zentralen Ortsbereiches der Stadt Bad Reichenhall in der Gemarkung St. Zeno an der Vogelthennstraße (s. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück Flurstück-Nr. 104/12, Gemarkung St. Zeno sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück-Nr. 104/8 (Vogelthennstraße) und 104/7 (Schillerstraße).

Der Geltungsbereich wird im Nordosten begrenzt durch die Vogelthennstraße, im Nordwesten durch ein vorhandenes Einfamilienhaus, im Südwesten durch vorhandene Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) und im Südosten durch die Schillerstraße. Er hat eine **Gesamtgröße von 0,1 ha** ohne die städtebaulichen Randbereiche.

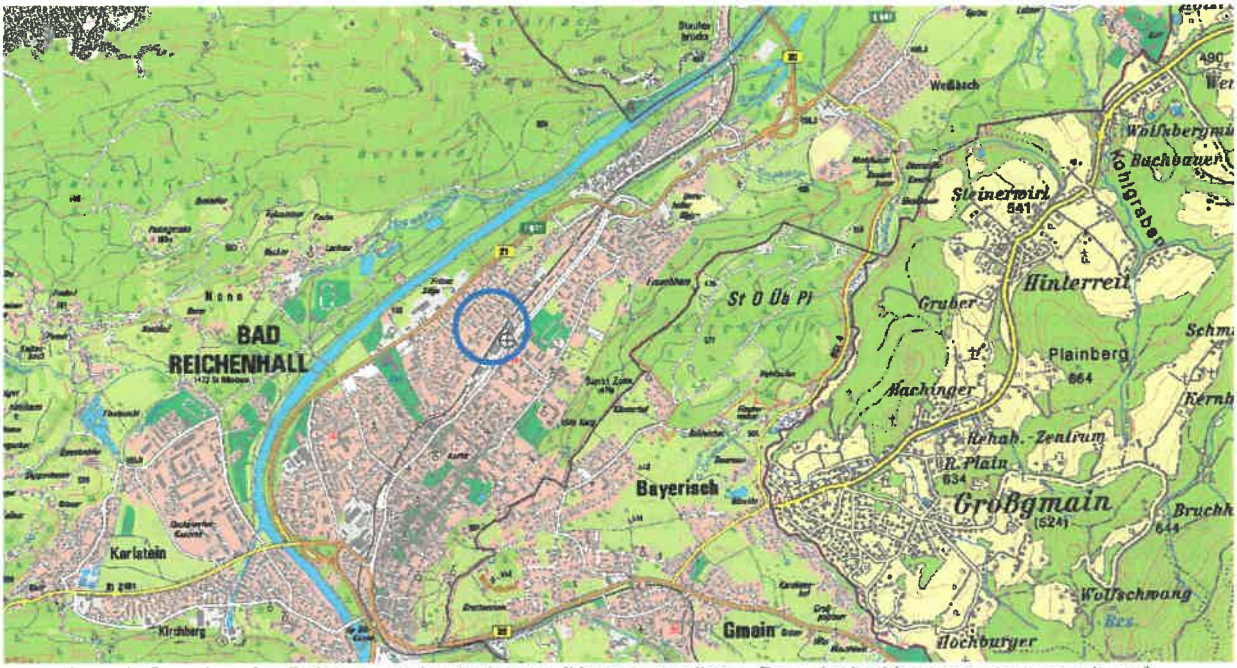


Abbildung 1: Standort der Bebauungsplanänderung [Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung]



Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung [Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung]

Begründung für Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Im Zuge der Planaufstellung in den späten 60er Jahren wurde das Grundstück mit dem damals schon bestehenden Gebäude nicht an die übrige Planung angepasst, sondern als Bestandteil festgeschrieben. Im Zuge einer neuen baulichen Entwicklung soll die Bauform nun an die Umgebungsstruktur angepasst werden und das städtebaulich bedeutende Eckgrundstück planerisch überarbeitet werden.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan – Darstellung als WA (blauer Kreis)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall (genehmigt 13.10.1988) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein **allgemeines Wohngebiet** dar. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnentwicklung gegeben.

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Vogelthenn-Süd" v. 23.09.1969 (Blauer Kreis = Geltungsbereich der Änderung)

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vogelthenn-Süd" ist das Grundstück des Geltungsbereiches im „Allgemeinen Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) als Bestand (ehemaliges Schroth-Kurhaus und später als Wohnhaus genutzt) innerhalb von Baugrenzen mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. Eine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist für das Grundstück nicht festgesetzt.

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 21° - 23° festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes einer überwiegend 3- bis 4-geschossigen Zeilenblockbebauung im Bereich der Schillerstraße und Frühlingsstraße, die nach Norden zur Ludwig-Thoma-Straße in eine kleinteiligere Bebauung übergeht, wurde für das Eckgrundstück nicht konsequent fortgeführt.

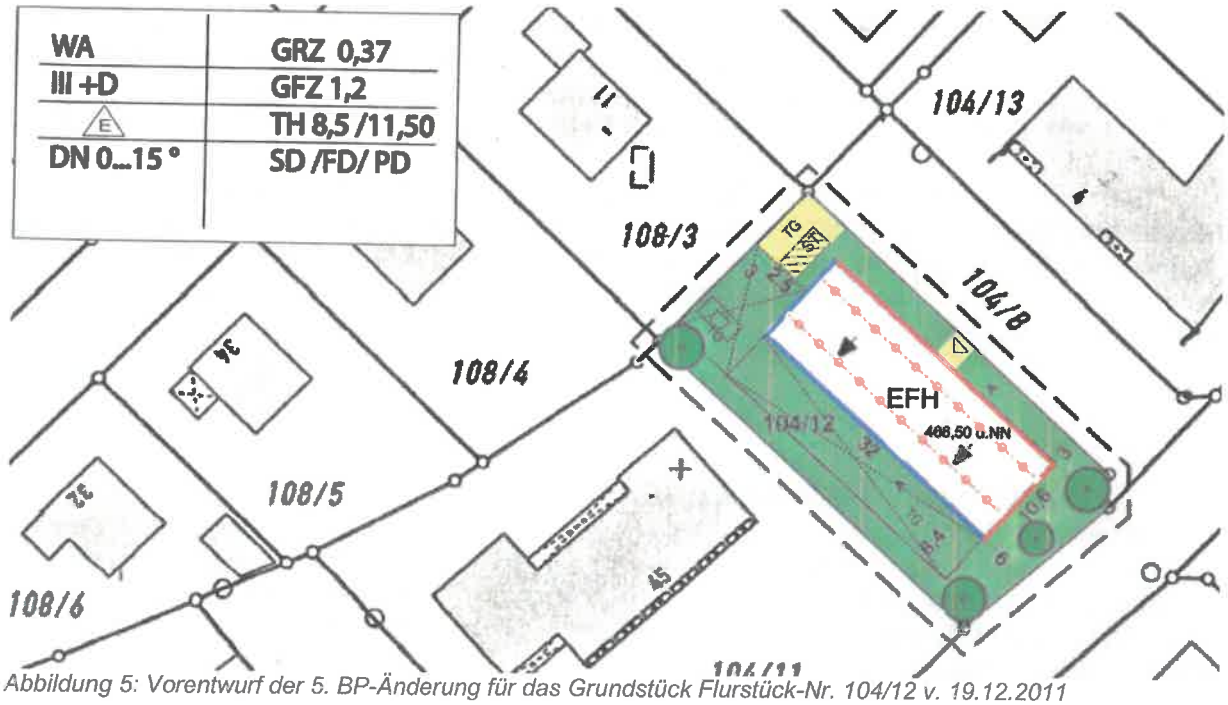


Abbildung 5: Vorentwurf der 5. BP-Änderung für das Grundstück Flurstück-Nr. 104/12 v. 19.12.2011

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelthenn-Süd" wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 12.05.2009 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, bekannt gegeben und der Öffentlichkeit vom 04.01.2012 bis 03.02.2012 Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern. Seitens der Öffentlichkeit wurden dabei weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

Danach wurde durch das Büro Hans Gammel, München ein Entwurf mit Begründung vom 19.12.2011 erstellt und in der Stadtratssitzung am 14.02.2012 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie Behördenbeteiligung bestimmt.
Der Bebauungsplanentwurf lag anschließend in der Zeit vom 23.01.2013 bis einschließlich 22.02.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Dabei sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei gingen Stellungnahmen von elf Institutionen bzw. Dienststellen ein. Eine Bewertung und Abwägung dieser Äußerungen fand nicht mehr statt, da der Antragsteller mit Schreiben vom 30.10.2013 um Einstellung des Bebauungsplanänderungsverfahrens bat und das betroffene Grundstück verkaufte. Jedoch hat der neue und jetzige Eigentümer weiterhin Interesse zur Schaffung eines Mehrfamilienwohnhauses und beauftragte das Planungsbüro Hohmann Steinert mit der Ausarbeitung einer neuen Bebauungsplanänderung.

Der gebilligte Entwurf vom 19.12.2011 hat städtebaulich auf das ursprüngliche Konzept des Bebauungsplanes reagiert und dieses weiterentwickelt. Das Baufenster setzt einen langgezogenen Baukörper entsprechend der weiteren Bebauung zu beiden Seiten der Schillerstraße mit einem zwingenden Abstand von 6 m zum Straßenraum fest.
Der 4-geschossige Baukörper (3 + Staffelgeschoss) mit Maximalmaßen von 32 m x 10,6 m setzt den fehlenden Endpunkt der Quartiersbebauung Schillerstraße – Ecke Vogelthennstraße und reagiert auch auf die massiven Baukörper der Eckgrundstücke Fl.Nrn. 104/4, 104/2 und 104/13.

Die festgesetzten städtebaulichen Kennzahlen betragen: GRZ 0,37, GFZ 1,2 und maximale Wandhöhe von 8,5 m bzw. 11,5 m für das Staffelgeschoss. Die sehr konkrete Festsetzung der GRZ mit einem Wert von 0,37 erscheint nicht mehr erforderlich.

Alle wesentlichen städtebaulichen Eckpunkte des Entwurfs vom 19.12.2011 wurden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung übernommen: langgestreckter Baukörper mit stirnseitigem Abstand von 6 m zum Straßenraum der Schillerstraße, Wandhöhe von 8,5 m bzw. 11,5 m für das Staffelgeschoss, Tiefgarage und Tiefgaragenzufahrt, Eingrünung zur Schillerstraße, GFZ von 1,2.
Die GRZ wurde im aktuellen Entwurf auf die Obergrenze von 0,4 angehoben. Die Baulinie zur Vogelthennstraße erscheint nicht schlüssig, da keine der umliegenden Gebäudefluchten aufgenommen wird. Eine Abweichung von der Baulinie scheint städtebaulich vertretbar. Festgesetzt wird eine Baugrenze – aufgrund des Grundstückszuschnitts mit dem geringstmöglichen Abstand zur Vogelthennstraße.

4 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Gemäß Abs. 2 Nr. 4 gelten zu erwartende Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) und sind damit nicht zu bewerten und zu bilanzieren. Es entfällt darüber hinaus gemäß §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Umweltbelange sind in der Bauleitplanung dennoch zu berücksichtigen.
Nachfolgend wird ein Überblick über die naturräumlichen Grundlagen des Planungsgebietes gegeben.

Geologie, Landschaftsraum, Topografie, Boden
Das Planungsgebiet befindet sich in der Tallage der Saalach, jedoch weit außerhalb des Überschwemmungsgebietes in einer früher vom Fluss geschaffenen, ebenen Flussterrasse. Im Osten des Siedlungsgebietes erhebt sich der bewaldete Höhenrücken Kirchholz, ebenfalls Teil einer früheren Flussterrasse.
Geologisch liegt der Geltungsbereich in Flächen würmeiszeitlicher Ablagerungen in der Saalach-Aue, Talfüllung: (Mergel, Lehm, Sand, Kies).

Wasser
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In ca. 300 m Entfernung in nordwestlicher Richtung liegt die Saalach.
Wassersensible Bereiche oder amtlich kartierte Überschwemmungsgebiete gibt es im Plangebiet nicht.
Messungen zu den Grundwasserständen wurden nicht durchgeführt. Problematische Grundwasserverhältnisse sind im Stadtgebiet nicht zu erwarten.

Klima
Das Klima der Stadt Bad Reichenhall zeichnet sich durch Jahresdurchschnittstemperaturen von 7-8 °C sowie Niederschlägen von durchschnittlich 1300 - 1500 mm/ Jahr aus.
Die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind geprägt durch die Lage im Stadtzentrum. Hier herrschen durchschnittlich etwas höhere Temperaturen als in der freien Landschaft. Kurbereich und anschließende unbebaute Landschaftselemente besitzen ein Reizklima aufgrund der starken Temperaturunterschiede in den einzelnen Jahreszeiten und besonders im Sommer eine erhöhte Luftfeuchtigkeit.

Arten und Lebensräume
Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzfachlich wertvollen Flächen, wie nach § 30 BNatSchG geschützte Bereiche, amtlich kartierte Biotope oder Schutzgebiete.
Im Umgriff des Geltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 226.01 Saalachauen (in 150 m Entfernung Richtung Nordwesten), und das FFH-Gebiet 8243-301 Standortübungsplatz Kirchholz (in 900 m Entfernung Richtung Südosten).

Die vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich besitzen keine hohe Bedeutung für den Naturschutz. Diese können im Zuge der Baumaßnahme nicht erhalten werden und sind durch die Pflanzung von neuen Bäumen zu ersetzen (s. Festsetzung im Plan).

Landschaftsbild/Stadtbild
Das Ortsbild des Quartiers um den Geltungsbereich ist geprägt von Wohnungsbau (Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser) mit Nähe zu innerstädtischen Grünzügen wie der Saalach mit Gewässerbegleitgehölzen oder dem großflächigen Grünzug entlang der Loferer Straße (landwirtschaftliche Nutzfläche).

Mensch (Immissionsschutz)
Sowohl Vogelthennstraße als auch Schillerstraße sind als Wohnsammelstraßen keiner besonderen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Es wird daher nicht von immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen ausgegangen.
Dennoch sind in der Bauleitplanung die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.
In unmittelbarer Nähe verlaufen die Bundesstraße B 21, die Vogelthenn-, die Ludwig-Thoma-, die Schiller- und die Frühlingstraße sowie die Münchner Allee. Zudem verläuft zwischen der Frühlingsstraße und der Münchner Allee noch die Bahnstrecke Freilassing - Bad Reichenhall.
Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA18-208-G01-02" mit dem Datum 11.09.2018 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung
Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG
Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005
Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.
Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.
Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von

Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Aus städtebaulichen Gründen sowie auf Grund der Entfernungen der Hauptlärmquellen (Bundesstraße B 21, Münchener Allee sowie Bahnstrecke Bad Reichenhall – Freilassing) werden keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen verwirklicht.
Die Geschwindigkeit auf den Anliegerstraßen (Vogelthenn-, Ludwig-Thoma- und Schillerstraße) rund um das Plangebiet ist bereits auf 30 km/h begrenzt.
Die Werte der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden eingehalten.
Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an allen Fassaden überschritten.
Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1: 2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" die einzuhaltenden Anforderungen.
Der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.
Die neuere DIN 4109-01:2018-01 fordert einen geringeren Schallschutz wie die ältere DIN 4109-01:2016-07. Daher ist der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen an die Außenbauteile nach der DIN 4109-01:2016-07 zu führen.
Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) bis 50 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich.
Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmpegelbereiche, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt.
Für Fassaden mit einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987, ist eine Orientierung für Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich ist eine schallgedämpfte Lüftungseinrichtung erforderlich.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren - Gewerbelärm

Im Rahmen der Genehmigung für das Einzelbauvorhaben (inklusive Tiefgarage und oberirdische Stellplätze) ist im Regelfall ein schalltechnischer Nachweis hinsichtlich der sich bei der späteren Nutzung ergebenden Lärmbelastung im Umfeld erforderlich. Somit erfolgt die Sicherstellung der Einhaltung der zulässigen Lärmbelastung im Umfeld des Plangebietes im nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Es ist davon auszugehen, dass eine Genehmigungsfähigkeit gegeben ist. Daher ist im Bebauungsplanverfahren keine detaillierte Berechnung erforderlich.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Vogelthennstraße zur Bundesstraße B 21 bzw. über die Frühlingsstraße zur Münchner Allee geplant. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes (09/B/1) wird ein bestehendes Wohngebiet neu überplant. Es soll ein bestehendes Wohngebäude durch einen Neubau ersetzt werden.

Somit wird durch das Plangebiet und den daraus resultierenden planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen kein zusätzlicher neuer Verkehr generiert.
Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

5 VORHANDENE ERSCHLIEßUNG

Erschließung/ Verkehrsnetz

Der Geltungsbereich wird über die Vogelthennstraße erschlossen, einer Wohnerschließung, die rechtwinklig zur Haupterschließungsrichtung (vgl. Bahnlinie, Münchner Alle, usw.) verläuft. Ortszentrum, Bahnhof oder Schulen sind sehr gut zu erreichen (Entfernung Bahnhof Luftlinie: ~ 350 m).

Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher werden in der geplanten Tiefgarage auf dem Grundstück geschaffen. Für Kurzzeitparker werden zwei oberirdische Stellplätze auf dem eigenen Grundstück angeboten. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt direkt über die Vogelthennstraße.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist gemäß der städtischen Entwässerungssatzung auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Versickerung ist vorzugsweise über Rasenmulden, sonst über Rigolen vorzusehen. Die Flächen für die Rasenmulden bzw. die Rigolen werden in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt, der neben dem Entwässerungsplan für die wasserrechtliche Genehmigung einzureichen ist.
Die Vorgaben der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind einzuhalten. Da die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet nicht anwendbar ist, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Abwasser/ Kanalanschluss

Die Abwasserbeseitigung über die Kanalisation ist für das bestehende Stadtquartier gesichert. Im Planungsgebiet besteht eine Sammelkanalisation. Der städtische Kanal liegt in der Vogelthennstraße. Ein Entwässerungsplan ist mit dem jeweiligen Bauantrag der Stadt Bad Reichenhall zur Zustimmung vorzulegen.

Trinkwasser/ Löschwasser

Durch den Baubestand ist die Versorgung mit Trink- und Löschwasser gesichert. Die Wasserleitung befindet sich in der Vogelthennstraße.
Im Rahmen der jeweiligen Genehmigung sind etwaige Bedarfssteigerungen mit der örtlichen Wasserversorgung (Stadtwerke Bad Reichenhall) sowie der Feuerwehr abzustimmen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas ist für das bestehende Stadtquartier gesichert. Die jeweiligen Leitungen (Stromleitung, Hoch- und Niederdrucksgasleitung) liegen in der Vogelthennstraße.
Erhöhungen des Bedarfs durch die bauliche Erweiterung sind im Rahmen der Bauanträge mit dem zuständigen Versorger (Stadtwerke Bad Reichenhall) abzustimmen.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises im Einvernehmen mit der Stadt übernommen. Die Trennung der Wertstoffe ist durch die einzelnen Be-

hälter vorgegeben. Die Wertstoffsammelbehälter sind an den Abholtagen im öffentlichen Straßenraum zu platzieren.

Sammelbehälter für Restmüll werden oberirdisch aufgestellt, im Eingangsbereich des Wohngebäudes. Sonstige Wertstoffsammelbehälter, z. B. für Altpapier werden in der Tiefgarage untergebracht.

6 ZIELE DER 5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Ziele des gebilligten Entwurfs vom 19.12.2011 wurden im Wesentlichen Übernommen. Folgende städtebauliche Ziele liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebauliche Nachverdichtung durch gebietsverträgliche Erhöhung von GRZ und GFZ (im Vergleich zum Baubestand) im zentralen, urbanen Ortsbereich Bad Reichenhall, dadurch Schaffung von Wohnungen um dem hohen Nachfragedruck zu begegnen.
- Abschluss der stirnseitig, langgestreckten Quartiersbebauung an der Schillerstraße mit einem, der Ecksituation entsprechenden großen Baukörper. Gebäudestellung sowie 6-m Vorgartenzone zum Straßenraum werden übernommen.
- Reduzierung des oberirdischen Parkverkehrs durch Anlage einer Tiefgarage und zwei oberirdischen Besucher-Stellplätzen.
- Hoher Anteil an Grünflächen, v. a. im Inneren des Geländes in Ergänzung zum attraktiven Wohnraum. Großbaumpflanzungen sind aufgrund der Tiefgarage nicht möglich. Gehölz- und kleinere Baumpflanzungen können zur Eingrünung umgesetzt werden.
- Durch den Ausschluss von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum können die Baukörper raumbildend wirken.

Die Ziele der Bebauungsplanänderung finden als Festsetzungen durch Planzeichen und Text ihre Umsetzung.

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) wird übernommen, da ortsplanerisch noch zutreffend.
Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen. In näherer Umgebung ist eine ausreichende gebietsversorgende Infrastruktur vorhanden. Die ummittelbare Umgebung des Geltungsbereichs ist im Hinblick auf Einrichtungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO nicht geeignet.

Die offene Bauweise entspricht dem Charakter der Umgebungsbebauung und dem rechtskräftigen Bebauungsplan und wird daher beibehalten. Ein Erfordernis zur Anpassung besteht nicht.

Durch die stirnseitige Baulinie mit 6 m Abstand zur Schillerstraße wird das Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgenommen. Eine Baulinie zur Vogelthennstraße wird nicht festgesetzt, da die Hausfluchten der umliegenden Gebäude aufgrund des Grundstückszuschnitts zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Ausnutzung des Grundstücks führen würden. Die Baugrenze rutscht an den Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze heran.
Die hofseitigen Baugrenzen werden durch erforderliche Abstandsflächen definiert. Dies gilt auch für die Baugrenzen des Staffelgeschosses. Dabei wurde ein gewisser Spielraum gegeben, sodass die rückwärtige Baugrenze nur bei entsprechend geringerer Höhenentwicklung ausgenutzt werden kann. Auch für das Staffelgeschoss gilt dies gleichermaßen.

Bei Einhaltung der GRZ kann die Baugrenze überschritten werden: rückwärtig für Terrassen in einer Tiefe von 3,5 m bei nicht beschränkter Breite. So kann der Wohnraum optimal gestaltet werden. Über die GRZ-Grenze ist der Schutz des Bodens gewährleistet.
Balkone dürfen die Baugrenzen ebenfalls um bis zu 2,5 m überschreiten. Da die Balkone städtebaulich wirksam sind, erfolgt eine Beschränkung auf jeweils 20 m Länge je Geschoss. Aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen (nicht mehr untergeordnet) kann im 2. OG voraussichtlich keine Überschreitung in voller Tiefe erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Wandhöhe.

Im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie dem Ziele der Schaffung von Wohnraum wurde die GRZ mit der Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist ein großer Baukörper als Abschluss des Quartiers. Daher soll die festgesetzte GRZ in erster Linie dem Hauptbaukörper zu Gute kommen, sodass eine Überschreitung um 50 % (bis zu einem Wert von 0,6) für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen wird.

Städtebaulich gewünscht und raumbildend nicht wirksam ist eine möglichst große Tiefgarage zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs. Aus diesem Grund wird für Tiefgaragenteile, die nicht von baulichen Anlagen sondern einer Erdschicht mit mindestens 0,5 m überdeckt werden, eine zusätzliche Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8 ermöglicht.
Die Erdüberdeckung wird dabei als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO bewertet, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (Begrünung / Bepflanzung möglich, Versickerung möglich).

Die GFZ ist aus den gleichen Gründen mit der Obergrenze von 1,2 festgesetzt.

<u>Übersicht über die Zuordnung der einzelnen baulichen Anlagen sowie die durch Festsetzung maximal möglichen Flächen:</u>

Grundstück	---	----	1.007 m²
GRZ I	**0,4**	• Gebäude • Terrassen • Balkone (sofern nicht oberhalb von Terrassen)	402 m²
GRZ II	Überschreitung bis **0,6**	Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO: • Stellplätze • Zufahrten • Wege • TGa-Auf- und Abfahrt • Nebenanlagen (z. B. Müllhäuschen)	201 m²

GRZ TGa	Überschreitung bis **0,8**	Überdeckter Teil der Tiefgarage, der außerhalb der Flächen der GRZ I und GRZ II liegt.	202 m²
GFZ	**1,2**	Geschossfläche (ohne Balkone / Terrassen) einschließlich Staffelgeschoss	1.208 m²

Nachweis über die Umsetzbarkeit der Planung durch Beispielrechnung:

GRZ I:	Gebäude	10,6 m x 31,1 m =	329,66 m²
	Terrassen	4 x 3,5 m x 5,0 m =	70,00 m²
	Balkone	nur oberhalb Terrasse	---
			399,66 m² *(zulässig: 402,00 m²)*
GRZ II	TG-Abfahrt	12,0 m x 5,0 m =	60,00 m²
	Stellplätze mit Zufahrt	2 x 9,0 m x 3,0 m =	54,00 m²
	Wege / Nebenanlagen (Eingangsbereich)	10,0 m x 3,0 m =	30,00 m²
			144,00 m² *(zulässig: 201,00 m²)*
GRZ TGa	Tiefgaragenflächen, die nicht von Baukörpern, Stellplätzen, Tiefgaragenrampe, Nebenanlagen, Wegen überdeckt sind	5,0 m x 40,0 m =	**200,00 m²** *(zulässig: 202,00 m²)*
GFZ	Geschossfläche Baukörper (ohne Terrassen / Balkone) EG – 2. OG	3 x 329,66 m²	988,98 m²

	Geschossfläche Staffelgeschoss	31,1 m x 7,0 m =	217,70 m²
			1.206,68 m² *(zulässig: 1.208,00 m²)*

Wandhöhen und maximale Anzahl der Vollgeschosse sind gesondert festgesetzt für den Hauptbaukörper (WH 8,5 m, 3-geschossig) sowie das Staffelgeschoss (WH 11,5 m, 4-geschossig). Die Erhöhung gegenüber des Bestands dient der verträglichen Nachverdichtung des Eckgrundstückes. Hofseitig können die maximalen Wandhöhen nur bei Abrücken von der Baugrenze ausgenutzt werden (s. auch oben).
Mit der Höhe des Kanaldeckels in der Kreuzung Vogelthennstraße – Schillerstraße mit einer Höhe von 462,5 m ü. NN (s. im Planteil festgesetzter Höhenbezugspunkt) ist der untere Bezugspunkt der Wandhöhe eindeutig definiert.

Abstandsflächen
Aus nachbarschützenden Gründen sind die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten. Damit sind gewisse Einschränkung hinsichtlich der Maximalausnutzung der Festsetzungen verbunden (s. vorne: Höhe bzw. Baufenster, Überschreitung Baugrenzen durch Balkone).
Die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 9 hinsichtlich der Tiefgarageneinhausung sind ebenfalls einzuhalten.

Gebäudegestaltung
In den textlichen Festsetzungen wird die bauliche Gestaltung eingegrenzt. Dies geschieht aufgrund der Lage des Planungsgebietes (Kurzone) und der Auswirkung auf das Stadtbild des Quartiers. Gleichzeitig wird versucht für den Entwurf der Architektur größtmögliche Freiheit zu erzielen. So werden nur Rahmenbedingungen vorgegeben, um die Baugestaltung zu steuern.

Ein wichtiger Punkt hierbei ist die Dachgestaltung (zulässig sind Pult- sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 0° bis 15°). Durch die Festsetzung von flachen Dächern ergibt sich eine effizientere Ausnutzung des umbauten Raumes. Die Festsetzung ergibt sich auch aus der vorhandenen Bebauung in und außerhalb des Geltungsbereiches.
Vor allem spiegelnde und reflektierende Dächer werden aus Gründen des Ortsbildes (auch des Landschaftsbildes, Predigtstuhl) ausgeschlossen. Hiermit wird auch der Ausschluss von aufgeständerten bzw. nicht in das Dach integrierte Photovoltaik- und Solaranlagen begründet.
Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung setzen einen Rahmen für das Einfügen in die Umgebungsbebauung.

Einfriedungen
Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vogelthenn-Süd“ werden Einfriedungen (Zäune, Hecken) im Plangebiet generell ausgeschlossen. Damit soll der offene Charakter der Vorgartenzonen erwirkt werden, sodass die Baukörper raumbildend wirksam sein können.

Ausnahmen bilden nur die Einfriedung der Sondernutzungszonen ("private" Bereiche der Bewohner) die mit Hecken, mit einer Höhe von max. 0,90 m erfolgen darf.

Regenwasserbehandlung
Eine Trennkanalisation liegt im Planungsgebiet nicht vor. Gemäß der städtischen Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser von Dächern und Freiflächen/Wegen auf dem Baugrundstück vorzugsweise über Rasenmulden, ansonsten über Rigolen zu versickern.
Die Flächen für die Rasenmulden bzw. die Rigolen werden in einem Entwässerungsplan dargestellt, der für die wasserrechtliche Erlaubnis einzureichen ist.

Um die Grundwasserneubildungsrate so gering, wie möglich zu beeinträchtigen sind Fußwege und Stellplätze versickerungsfähig auszuführen.

Freiflächengestaltungsplan
Die Außenanlagen können über einen Bebauungsplan nur bedingt gesteuert werden. Um v. a. in einem Baugrundstück mit Tiefgarage (Durchwurzelungstiefe) noch eine ansprechende Außenraumgestaltung zu erzielen wird die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans zum Bauantrag gefordert.

Neben Belägen und Höhenentwicklung werden im Freiflächengestaltungsplan auch Art und Größe der zu pflanzenden Gehölze festgelegt sowie Grünflächen näher definiert.
Die Rigolenflächen (s.o.) sind ebenfalls darzustellen.

Immissionsschutz
s. Kapitel „Naturräumliche Grundlagen"

8 BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Für die Errichtung genehmigungspflichtiger Bauten im Geltungsbereich der Bebauungs- und Grünordnungsplanung kann kein sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO durchgeführt werden.
Aufgrund der Anforderung an die gestalterische Einfügung und der Komplexität des Bebauungsplanes ist ein entsprechendes Genehmigungsverfahren durchzuführen.

9 ABWÄGUNG

1. Sachverhalt/Begründung/Rechtslage

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2018 wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und darüber hinaus eine eingeschränkte Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein und des Landratsamtes Berchtesgadener Land – Untere Immissionsschutzbehörde – gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 in der Zeit vom 19.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 durchgeführt.
Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Es haben sich auch keine Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung während der Auslegungszeit informiert.

Von den zu beteiligenden Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB hat sich das **Landratsamt Berchtesgadener Land – Untere Immissionsschutzbehörde –** wie folgt geäußert:
„Im vorliegenden Planentwurf wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die überarbeitete schalltechnische Untersuchung des IB Bekon vom 11.09.2018 angepasst und das betroffene Gebäude im Planteil auch entsprechend gekennzeichnet. Damit kann ein ausreichender passiver Schallschutz für das Wohngebäude gewährleistet werden. Die Anregungen der unteren Immissionsschutzbehörde wurden damit im Bebauungsplan übernommen, so dass aus fachtechnischer Sicht keine weiteren Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen oder sonstige fachlichen Informationen und Empfehlungen veranlasst sind."

Das **Wasserwirtschaftsamt Traunstein** hat mitgeteilt, dass die im laufenden Verfahren vorgebrachten Anregungen mit der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden und keine darüber hinaus gehenden Anregungen vorzutragen sind.

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 3 BauGB wurden insgesamt 40 Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert.
Insgesamt sind von 19 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Rückmeldungen eingegangen. Davon hatten 13 Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen.

Vier Behörden haben Hinweise, die bereits im Verfahren geäußert wurden, wiederholt. Diese waren nicht Gegenstand der Beteiligung.

2. Abwägungsvorschlag der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. anerkannter Vereine und Verbände

Das **Landratsamt Berchtesgadener Land – Naturschutz und Jagdwesen** – hat mit Schreiben vom 08.01.2019 folgende Anregungen vorgetragen:

- Gehölzbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden, unvermeidbare Gehölzbeseitigungen dürfen laut § 39 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Vogelbrutzeit ist vom 1. März bis 30. September) stattfinden.
- Rodungen von Gehölz und Sträuchern müssen durch standortgerechte, heimische Gehölze in entsprechender Art, Anzahl und Qualität ausgeglichen werden.
- Zulässig sind ausschließlich folgende Gehölze und Sträucher: Gewöhnliche Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Rote Heckenkirsche, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Echter Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Gewöhnlicher Liguster, Eberesche, Echte Mispel, Elsbeere, Mehlbeere, Speierling, Schlehe, Trauben-Kirsche, Vogel-Kirsche, Weißdorn-Arten, Wildrosen, Gemeine Berberitze, Europäisches Pfaffenhütchen, Bergahorn, Gemeine Rosskastanie, Rotbuche, Gemeine Esche, Walnuss, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Bergulme, Sandbirke, Weißdorn, Holzapfel, Deutsche Mispel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Holzbirne, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Pflaume.
- Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Würdigung:
Die vorgebrachten Anregungen waren nicht Gegenstand der erneuten Beteiligung.
Zu den einzelnen Punkten:
Der erste benannte Punkt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern findet Berücksichtigung beim Antragsverfahren zu Rodungen.

Zu Punkt zwei genannten Anregungen finden mit der textlichen Festsetzung 9.1 Berücksichtigung.

Bezüglich der Aufzählung der zu pflanzenden Gehölze und Sträucher wurde unter dem Punkt D. Hinweise durch Text unter dem Punkt 8 folgender Satz angefügt.
„Bei den Pflanzungen werden die der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzliste empfohlen".
Darüber hinaus ist die Begründung um die Anlage Pflanzliste ergänzt worden. In der Pflanzliste sind die benannten Gehölze und Sträucher entsprechend aufgelistet.

Bad Reichenhall, 23.04. 2019

Dr. Lackner
Oberbürgermeister