Stadt Bad Reichenhall

Landkreis Berchtesgadener Land

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnen an der Frühlingstraße“

Fl.-Nrn. 75/1 (Teilfläche), 124/3 und 125 (Frühlingstraße 74)
jeweils Gemarkung St. Zeno

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung: 30.05.2022

Änderungen in Blau 29.11.2022

Impressum:
Ingenieurbüro
Staller GmbH
Maxplatz 9
83278 Traunstein

Henry Roesler
Stadt Bad Reichenhall
Stadtbauamt

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSGEGENSTAND 4
1.1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele 4
1.2 Beschreibung des Plangebiets 4
1.2.1 Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung 4
1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 6
1.2.3 Bestandssituation 6
1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation 6
1.2.5 Erschließung 6
1.2.5.1 Verkehr 6
1.2.5.2 Trinkwasserversorgung 6
1.2.5.3 Löschwasser 6
1.2.5.4 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) 6
1.2.5.5 Niederschlagswasserbeseitigung 7
1.2.5.6 Energieversorgung 7
1.2.5.7 Kommunikation 7
1.2.5.8 Abfallentsorgung 7
1.2.6 Planunterlage 7
1.3 Planerische Ausgangssituation 7
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm 7
1.3.2 Regionalplan Südostoberbayern 8
1.3.3 Flächennutzungsplan 10
1.3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen 10
1.4 Untersuchungsrahmen 11
1.4.1 Geologie, Topographie und Grundwasserverhältnisse 11
1.4.2 Hochwasser 12
1.4.3 Sturzflut 12
1.4.4 Schutzgebiete 12
1.4.5 Denkmäler 12
1.4.6 Verkehr 13
1.4.7 Artenschutz 13
1.4.8 Bevölkerungsentwicklung 14
1.5 Ziele und Entwicklung der Planung 15

2. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN 16
2.1 Architektonisches Konzept 16
2.2 Freiraumkonzept 16
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 17
2.4 Grundzüge der Planfestsetzungen 17
2.4.1 Art der baulichen Nutzung 17
2.4.2 Maß der baulichen Nutzung 18
2.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 19
2.4.4 Bauweise 19
2.4.5 Äußere Gestaltung 19
2.4.6 Tiefgaragen und Stellplätze 20
2.4.7 Einfriedungen 21
2.4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 21
2.4.9 Sozialgerechte Bodennutzung 21
2.4.10 Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz 21
2.4.11 Immissionsschutz 21
3. UMWELTBELANGE 24
4. VERFAHREN 25

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Das Grundstück Fl. Nr. 125, Gemarkung St. Zeno, mit der Adresse Frühlingstraße 74 ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus und zwei Gartenschuppen bebaut, die derzeit leer stehen und zurück gebaut werden sollen. Das Grundstück Fl. Nr. 124/3, Gemarkung St. Zeno, ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend dem Gebietscharakter soll eine Wohnbebauung errichtet werden, die die ländliche Wohnsiedlung im Norden und die städtisch geprägte Wohnbebauung im Süden und gegenüber der Bahnlinie zusammenführt. Die demographischen Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in Bad Reichenhall begründen den Bedarf an Wohnraum in der Stadt.

Für die Grundstücke liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Von der Stadtverwaltung werden die Grundstücke als „Außenbereich im Innenbereich“ angesehen. ~~Vorhaben, die die Errichtung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben sind gemäß des § 34 BauGB zu beurteilen.~~ Da die städtebaulich beabsichtigte Entwicklung weder mit den Regelungen des § 34 BauGB noch nach § 35 BauGB möglich ist, besteht ein Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 2 BauGB soll die Stadtentwicklung an der Frühlingstraße fortgesetzt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die Verwirklichung einer größtmöglichen Innenverdichtung bei gleichzeitig maximaler Grün- und Freiraumgestaltung. Es sollen unterschiedlich große und verschieden hohe Einzelbaukörper angeordnet werden. Eine Sichtachse zwischen den Baukörpern lässt Blickverbindungen zu. Um die Qualität der Freiflächen zu maximieren wird der ruhende Verkehr unterirdisch abgewickelt. Oberirdisch sind nur die notwendigen Zufahrten und Stellplätze sowie ein Fuß- und Radwegenetz zwischen den stark durchgrünten Freibereichen geplant. Inhaltlich soll ein Nutzungsmix entstehen, d.h. Miet- und Eigentumswohnungen sowie geförderter Wohnungsbau. Damit die Wohnungen von allen Altersgruppen uneingeschränkt genutzt werden können, sind sie barrierefrei geplant. Die angestrebte Bebauung soll sich nachhaltig und harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Gebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand, im Ortsteil St. Zeno. Es wird nach Nordwesten durch die Frühlingstraße und nach Südosten durch die Bahnlinie begrenzt. Das Umfeld ist geprägt von einer gemischten Nutzung aus einzelnen Höfen, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einzelnen gewerblichen und sozialen Einrichtungen. Signifikant ist die Bahnlinie, die den Ort durchquert. Entlang der Frühlingstraße befinden sich mittelgroße Baukörper in offener Bauweise, die nach Norden hin wechselseitig angeordnet sind. Dazwischen befinden sich Grünflächen. Der Straßenraum gestaltet sich durch eine vorgelagerte Baumreihe.

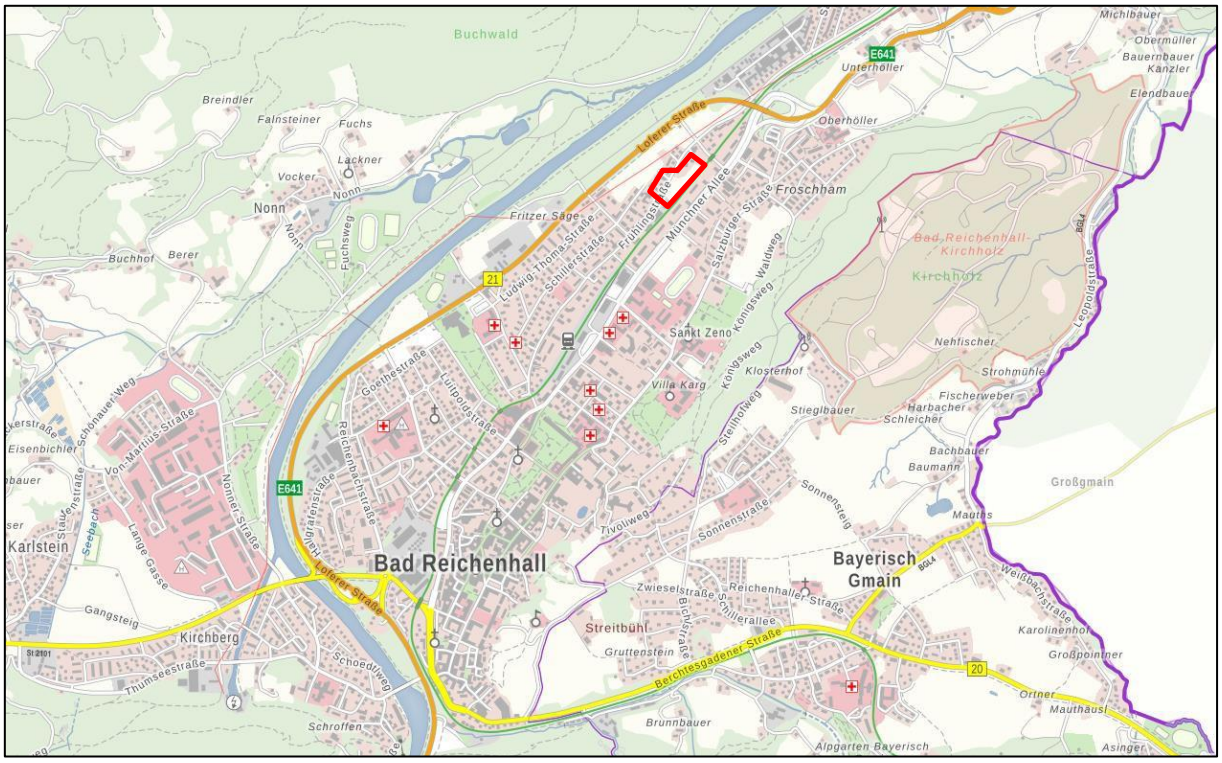


Abb.: Übersichtskarte Stadt Bad Reichenhall mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

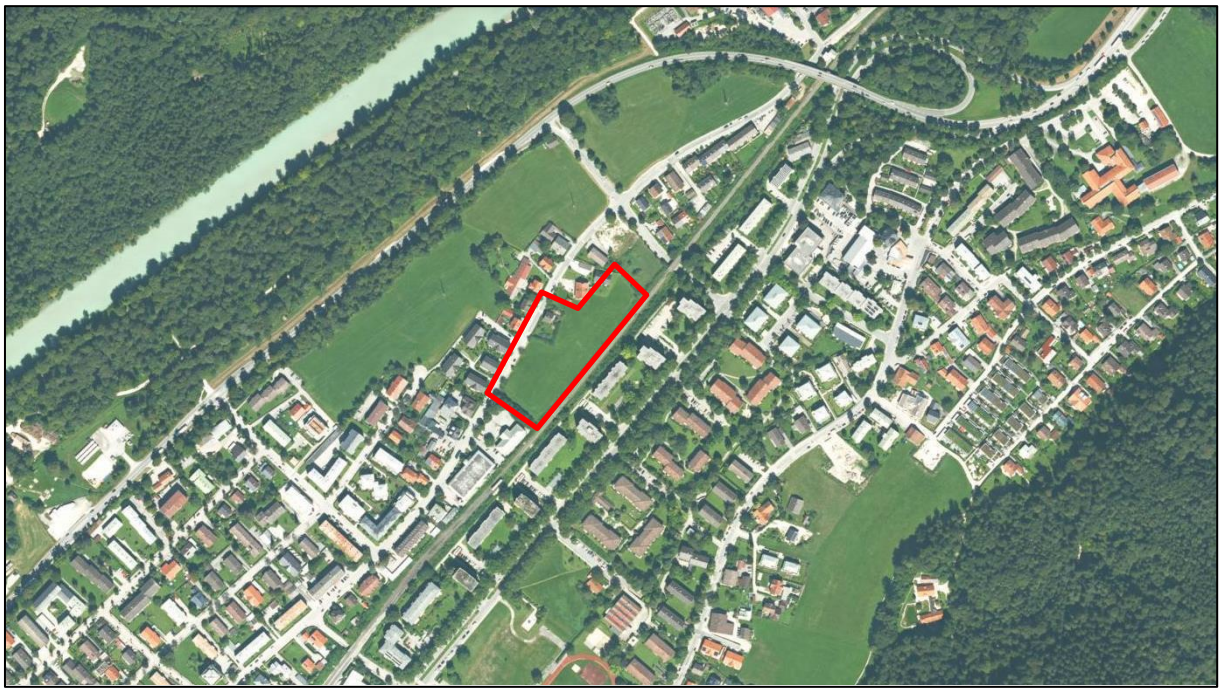


Abb.: Luftbildübersichtskarte mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

Das Planungsumfeld wurde in den letzten Jahrzehnten schrittweise verdichtet. Auf der Südseite der Bahnlinie wurde die Entwicklung durch einen Bebauungsplan gesteuert. Nördlich der Bahnlinie, im Bereich der Frühlingstraße, wurde die Entwicklung bauleitplanerisch durch den Flächennutzungsplan von 1989 vorbereitet. Ehemals landwirtschaftliche Flächen fielen durch den Strukturwandel brach und wurden zu Siedlungszwecken umgenutzt. Mittlerweile ist das Gebiet ein Wohnstandort, in dem sich die mit der Bauleitplanung beabsichtigte Entwicklung

flächensparend in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 124/3 und 125 im Gewerbebesitz sowie Teile der Straßenverkehrsfläche der Frühlingstraße Fl. Nr. 75/1, Gemarkung St. Zeno. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rd. 12.400 m².

1.2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung und einer Grünfläche,
- im Osten durch die Bahnlinie Berchtesgaden – Freilassing und Wohnbebauung,
- im Süden durch nicht störendes Gewerbe (Fitness-Studio) und Wohngebäude (Mischgebiet-Charakter),
- im Westen durch Wohngebietsnutzung an der Frühlingstraße.

1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.2.5 Erschließung

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nach § 30 Abs. 2 BauGB die gesicherte Erschließung vorausgesetzt.

1.2.5.1 Verkehr

Verkehrstechnisch ist der Planbereich über die westlich verlaufende Frühlingstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

1.2.5.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch einen Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Stadtwerke Bad Reichenhall sichergestellt.

1.2.5.3 Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung sind im Zuge der weiteren Planung entsprechende Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) vorzuhalten. Die Löschwassermenge und die Leistungsfähigkeit des örtlichen Versorgungsnetzes sind zu prüfen. In der Erarbeitung des objektspezifischen Brandschutzkonzeptes werden die feuerschutztechnischen Belange mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

~~1.2.5.4 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)~~

~~Das Schmutzwasser wird an das städtische Kanalnetz, das unter der Frühlingstraße verläuft, angeschlossen bzw. entsorgt.~~

1.2.5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten ist die Versickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich.

Da sich das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet befindet, kann die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht angewendet werden. Für die Niederschlagswasserversickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Stadt Bad Reichenhall zu beantragen ist. Für die Planung sind die üblichen Technischen Regeln zu beachten. Eine Vorabstimmung der Planung mit den amtlichen Sachverständigen, das Wasserwirtschaftsamt Traunstein, vor Einreichung der Antragsunterlagen wird empfohlen.

Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird auf § 37 WHG verwiesen. Außerdem sind die Ergebnisse des Sturzflutrisikomanagements der Stadt Bad Reichenhall zu beachten (siehe Punkt 1.4.3).

1.2.5.6 Energieversorgung

Es ist vorgesehen die Stromversorgung an das öffentliche Versorgungsnetz anzubinden. Zur Deckung des Wärmebedarfs sind Wärmepumpen geplant.

1.2.5.7 Kommunikation

In der Frühlingstraße sind alle Kommunikationsleitungen der Versorgungsträger vorhanden; diese können auf kurzem Weg erreicht und angebunden werden.

1.2.5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Berchtesgadener Land. Zudem steht für haushaltsübliche Mengen an Wertstoffen der Wertstoffhof in Bad Reichenhall zur Verfügung.

1.2.6 Planunterlage

Basis der Planung stellt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Freilassing bzw. der Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München, dar.

Für die Bauflächen wurde als Planungsgrundlage auch eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme (Anlage 1) durchgeführt.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Bad Reichenhall wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum im Verdichtungsraum bewertet. Im LEP werden u.a. folgende Ziele formuliert:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermeiden werden.

Die Planung entspricht den Zielen des LEPs.

1.3.2 Regionalplan Südostoberbayern

Die Stadt Bad Reichenhall ist dem Regionalplan Südostoberbayern zugeordnet. In den fachlichen Zielen und Grundsätzen zum Siedlungswesen wird u.a. formuliert:

- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden.
- Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

Das vorgesehene Plangebiet steht der übergeordneten Raumordnungsplanung nicht entgegen. Belange und Themen der Raumordnung wie Landschaft und Erholung werden nicht nachteilig beeinflusst. Andere Festlegungen und Ziele des Regionalplans Südostoberbayern, wie z.B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen oder beeinträchtigt.

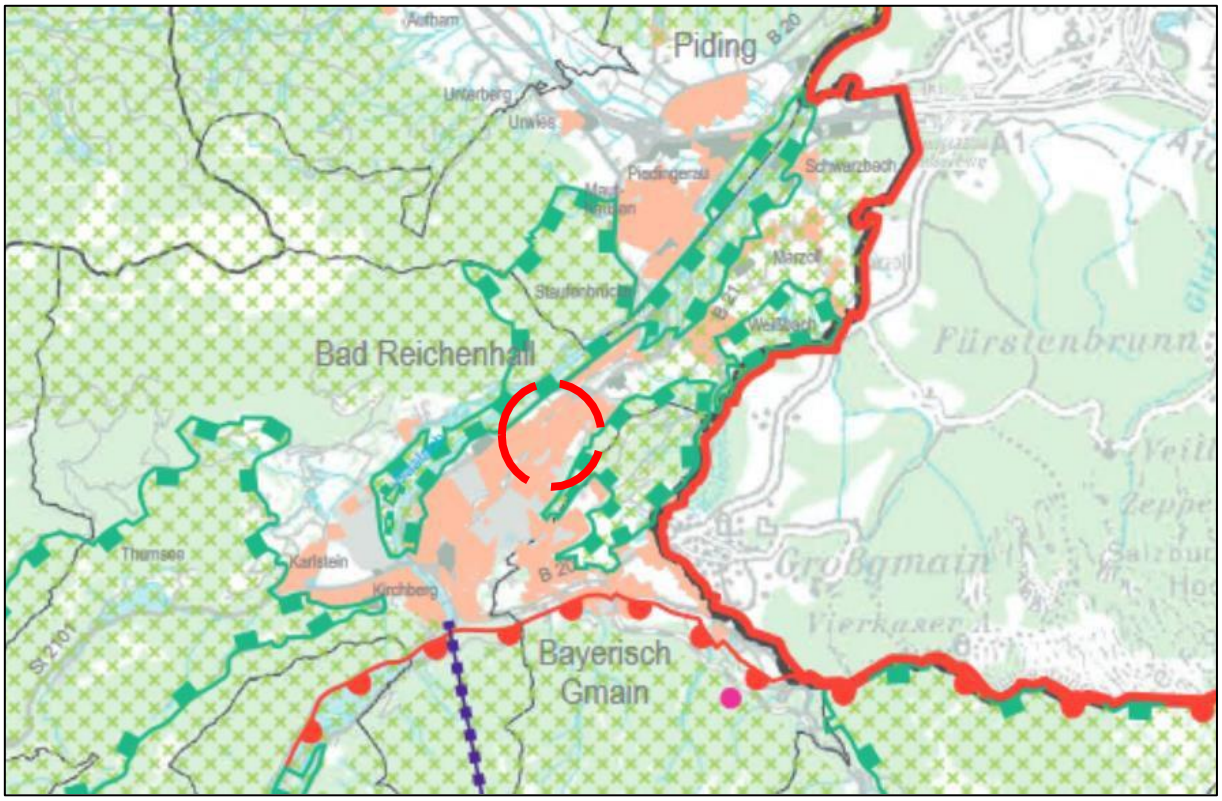


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Karte 3: Landschaft und Erholung mit Plangebiet (Quelle: Regionaler Planungsverband 18 Südostoberbayern)

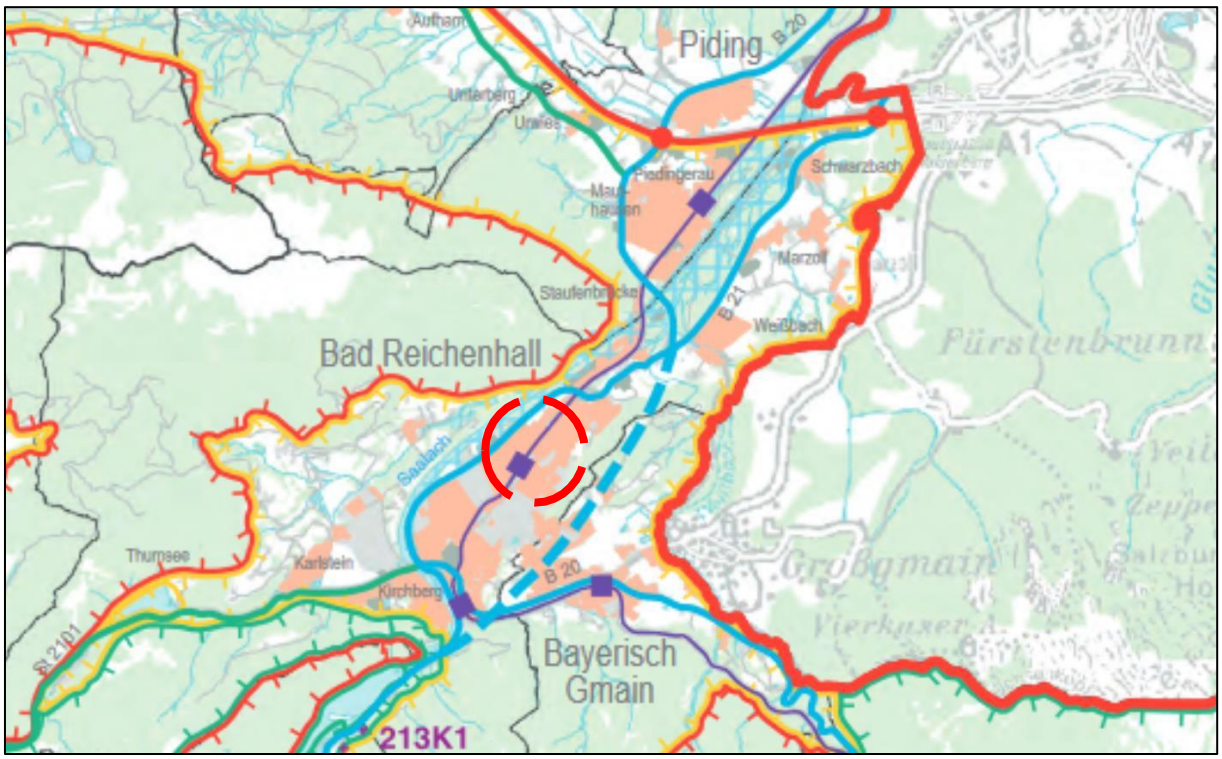


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2: Siedlung und Versorgung mit Plangebiet (Quelle: Regionaler Planungsverband 18 Südostoberbayern)

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet bzw. als Grünfläche dar. Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

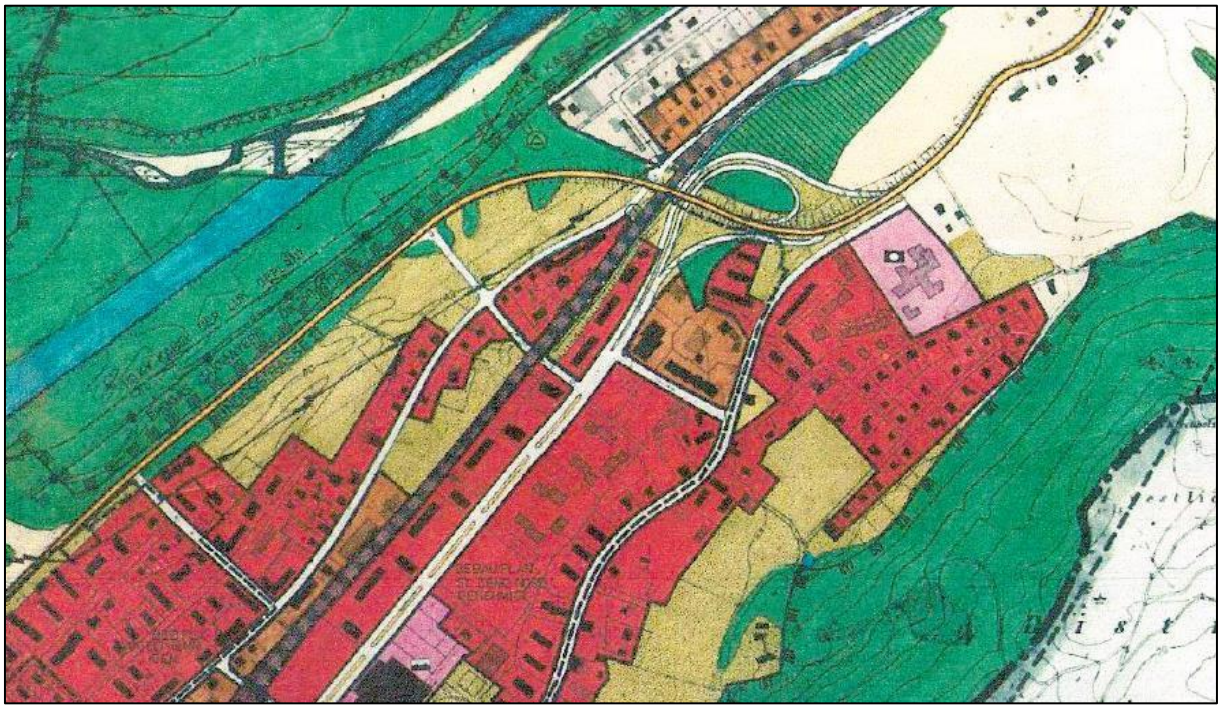


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Bad Reichenhall)

Der benachbarte rechtskräftige Bebauungsplan „St. Zeno Nord“ ist im Planteil dargestellt.

1.3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen

Die Stadt Bad Reichenhall verfügt über eine örtliche Bauvorschrift vom 15.09.1992. Nach der darin beschriebenen Zoneneinteilung befindet sich das Plangebiet in Zone III.

Hinsichtlich der Dachform sowie der Dachneigung wird von der Satzung abgewichen. Zur Seite der Bahnlinie sind Flachdächer vorgesehen, wie sie auch jenseits der Bahnlinie vorzufinden sind. Zur Seite der Frühlingstraße sind asymmetrische Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° bzw. 44° geplant. Für Gebäude mit asymmetrischem Walmdach sind höhere Kniestöcke zulässig, wenn sie die festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Außerdem ist die Eindeckung mit Aluminiumblech zulässig und Dachflächenfenster dürfen jeweils größer als 0,75 m² sein.

Ebenfalls abweichend von der örtlichen Bauvorschrift ist die Zulässigkeit von Verglasungen und Verschalungen an Loggien und Terrassen, sofern sie Bestandteil des Schallschutzkonzeptes sind.

1.4 Untersuchungsrahmen

1.4.1 Geologie, Topographie und Grundwasserverhältnisse

Geologisch liegt der Geltungsbereich in der Talniederung der Saalach mit einem Untergrund aus mächtigen fluvativen Schotterablagerungen. Gemäß der geologischen Karte von Bayern (BayernAtlas, M 1:500.000) sind Ablagerungen im Auenbereich (meist jungholozän) und polygenetische Talfüllungen (z.T. würmzeitlich) aus Mergel, Lehm, Sand, Kies und z.T. Torf anzufinden.

In der Übersichtsbodenkarten von Bayern (BayernAtlas, M 1:25.000) ist der Bereich als besiedelte Fläche mit anthropogenen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 % kartiert, bodenkundlich nicht differenziert.

Zur Abklärung der Untergrundverhältnisse im Baufeld hat der Grundeigentümer die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH mit der Baugrunderkundung beauftragt. Gemäß Baugrundgutachten vom 08.06.2021 (Anlage 2) besteht der Untergrund unter der Verwitterungslage (Deck- und Flutlehme) aus Kiesen und Sanden. Im Bereich der Bestandsbebauung ist mit Auffüllbereichen zu rechnen. Auch bindige Zwischenlagen können untergeordnet innerhalb der Schotterablagerungen auftreten.

Die vorhandenen Boden- und Untergrundverhältnisse sind für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich geeignet. Das Gelände bzw. die Topographie im Planungsgebiet ist nahezu eben und liegt auf einem Höhenniveau zwischen 460,50 bis 462,00 m ü NN.

Die Grundwasserfließrichtung wird von Südsüdwest nach Nordnordost beschrieben, was in etwa der Fließrichtung der Saalach entspricht. Folgende Bemessungswerte werden für das Grundwassergefällt angegeben:

	Süd	Nord
MW	457,4	456,7
HGW cal.vorl.	459,6	458,9
MHGW ca.vorl.	458,3	457,6

Zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse durch das geplante Bauvorhaben hat die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieure GmbH eine geotechnische Stellungnahme abgegeben:

Bei normalen bis mittleren erhöhten Grundwasserspiegellagen liegt das UG/TG oberhalb des Grundwasserspiegels. Erst bei sehr stark erhöhten Spiegellagen taucht das UG/TG in das Grundwasser ein, kann aber weiterhin um- und unterströmt werden.
Dadurch beträgt der rechnerische Anstau in der Mitte der jeweiligen maßgeblichen Gebäudebreite bei derartigen Ereignissen ca. 3 cm (Südwestseits) bis ca. 5 cm (Südostseits).
Unabhängig davon, dass diese Werte innerhalb der üblichen Toleranz/Messgenauigkeit der Berechnungsmethoden liegen, sollen jedoch zur Erhöhung der Umströmung des Baukörpers entsprechend der Empfehlung der Stellungnahme des IB Gebauer die unteren 60 cm des Arbeitsraums mit Rieseln verfüllt werden.

1.4.2 Hochwasser

Bis zum Hochwasserfall HQ100 schützt die vorhandene Deichlinie entlang der Saalach die dahinterliegenden Flächen vor den anfallenden Wassermengen. Im Fall HQextrem liegen Teile des Plangebiets im Überschwemmungsbereich, wie im Bayern - Atlas als Hochwassergefahrenfläche HQextrem kartiert ist.

1.4.3 Sturzflut

Die Stadt Bad Reichenhall beabsichtigt zukünftig für die Stadtmitte ein Sturzflutrisikomanagement zu betreiben. Zum aktuellen Zeitpunkt liegt ein Planzwischenstand des Ingenieurbüros Aquasoli vor, der die Fließtiefen eines 60-minütigen Starkregenereignisses für eine Wiederkehrzeit von 100 Jahren betrachtet (Anlage 3). Ausgehend von dem Worst-Case-Szenarium mit gefrorenem Boden, aber ohne Betrachtung von Fließrichtung und -geschwindigkeit wird deutlich, dass das Planfeld zu Teilen von Starkregen mit einer Fließtiefe von 0,1 m bis 0,5 m betroffen ist.

In eigener Zuständigkeit sind gegebenenfalls 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. Hierzu wird auf § 37 WHG verweisen.

Mit der Ausbildung von Retentionsflächen können größere Wassermengen vorübergehend aufgenommen und verzögert in den Untergrund versickert werden. Flutmulden und Rückhaltebecken, die als bewachsene Naturflächen gestaltet werden, können mit geringem Aufwand multifunktional als Erholungsfläche genutzt werden.
Weitere Maßnahmen am Gebäude haben außerdem eine schützende Wirkung. Eingangsbereiche sind höhenmäßig über dem neuen Gelände festgelegt, um ein Gefälle vom Gebäude weg zu erzeugen. Vorsorglich wird auch die Aufkantung an Lichtschächten sowie die Ausbildung einer Kuppel vor Tiefgaragenabfahrten in Betracht gezogen.

1.4.4 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet, mit Festsetzungsdatum vom 14.1.1999, sowie im Biosphärenreservat Berchtesgadener Land.

1.4.5 Denkmäler

Bei dem Gebäude in der Frühlingstraße 74 handelt es sich um kein Baudenkmal.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich in der Salzburger Straße 50 ein Bauernhaus, ehemaliges Klosterlehen von St. Zeno, und in der Salzburger Straße 58 ein Bauernhaus mit Wiederkehr, beide als Baudenkmal gelistet. Damit besteht keine Denkmalnähe.

Im Umkreis von ca. 500 m sind keine Bodendenkmäler erfasst.

1.4.6 Verkehr

Zur Untersuchung der Auswirkungen des vom Projekt erzeugten Verkehrs bezüglich Ein- und Ausfahrten, Parkplätze und die Pkw-Bewegungen samt ihren Auswirkungen auf die Frühlingstraße und zum Nachweis der Verkehrserträglichkeit des erzeugten Verkehrs wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt.

Im Rahmen des beauftragten Behördengutachtens vom 25.05.2022 (Anlage 4) sind eine Verkehrserhebung des Bestands, eine Verkehrsprognose der im Vollausbau der Siedlung für die Frühlingstraße verbleibende Verkehrsfrequenz, der Stellplatznachweis und die Prüfung der Sichtfelder nach RASt zu erbringen. Die Durchführung des Gutachtens erfolgte durch die Verkehrsplaner GmbH bzw. den dort tätigen Sachverständigen Prof. DI Joachim Kleiner, Oberösterreich.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ist die Planung noch nicht vollständig abgeschlossen, daher werden Berechnungsergebnisse mit Spielräumen angegeben. Geplant ist die Errichtung von 130 bis 145 Wohneinheiten mit insgesamt 162 Stellplätzen. Zur Frühlingstraße sind zwei Anbindungen vorgesehen.

Die bestehende Belastung der Frühlingstraße wurde am 01.07.2021, also mit einem zulässigen Zeitpunkt mit Normalverkehr (noch Schule, kein Corona-Einfluss) erhoben. Selbst unter „Worst Case“-Bedingungen, d.h. eine einzige Zufahrt für die Abwicklung des Gesamtverkehrs und der Ansatz des stärksten festgestellten Verkehrsstroms morgens, abends und in beiden Ästen der Frühlingstraße, kann der Verkehr in der Frühlingstraße nach wie vor in Qualitätsstufe A abgewickelt werden. Die Rückstauwahrscheinlichkeit in der Spitzenstunde beträgt in 95 % aller Abbiegefälle Null.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Reichenhall ergibt sich für die geplanten Wohneinheiten eine erforderliche Stellplatzanzahl von mindestens 156 Stellplätze und höchstens 178 Stellplätze. Die vorgesehene Stellplatzanzahl genügt der beabsichtigten Wohnungsanzahl (ca. 136) und wird auf die endgültige Anzahl angepasst.

Die Freihaltung der notwendigen Sichtfelder (Tempo-50-Zone) sind im Ein- und Ausfahrtsbereich zu gewährleisten. Die Situierung von Nebengebäude und Bepflanzungen erfolgt außerhalb der Sichtfelder, sodass die Sichtbedingungen nicht beeinträchtigt werden.

1.4.7 Artenschutz

Vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Regelungen des aktuellen Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45) ist bei Eingriffsvorhaben die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich (Anlage 5). Die artenschutzrechtliche Vorprüfung, auch Relevanzprüfung genannt, hat dabei die Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums zum Ziel, wobei eine projektspezifische Abschichtung erfolgt. Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Vorprüfung dienen die vom Bayerischen Staatsministerium des Innern zusammengestellten und vom Landratsamt für Umwelt geprüften Tabellen des zu prüfenden Artenspektrums, die alle in Bayern noch aktuell vorkommenden Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und Brutvogelarten.

Am 10.02.2022 erfolgte durch Dr. Christoph Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, Laufen, eine Geländebegehung des Eingriffsbereichs und dessen Umgriff.

Für die Gruppe der Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse bzw. weiterer Säugetierarten wie Haselmaus, Bieber oder Fischotter entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essenzielle Nahrungshabitate zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG führen. Auch wenn die Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 125, Gemarkung St. Zeno, als Fledermausquartier für suboptimal eingeschätzt werden, hat vorsorglich der Gebäudeabriss in den Monaten zwischen Ende Oktober und Ende März zu erfolgen.

Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzung- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben.

Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG insofern nicht gegeben, da geeignete Brutplätze nicht vorhanden sind und somit kein essenzieller Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben ist. Für Durchzügler oder Nahrungsgäste sind im Umfeld des Eingriffsbereichs geeignete Nahrungshabitate in erreichbarer und in gleicher Qualität vorhanden.
In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse im Bereich des Durchlasses nicht völlig ausgeschlossen werden. Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden hat daher als geeignete Maßnahme die Einrichtung eines 200 m langen, überkletterungssicheren Reptilienzauns zu erfolgen. Der Zaun wird vor Beginn der Bauphase eingerichtet und bleibt während der gesamten Bauphase bestehen. Die Maßnahme gilt bis zum Abschluss der Bautätigkeiten. Der Zaun ist dabei regelmäßig auf seine Funktionalität hin zu überprüfen. Eine Tötung von Individuen der Zauneidechse kann dadurch ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.
Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Bad Reichenhall abzustimmen.

1.4.8 Bevölkerungsentwicklung

Der Demographie-Spiegel für Bayern: Große Kreisstadt Bad Reichenhall, Berechnungen bis 2039 (Bayerisches Landesamt für Statistik vom August 2021) prognostiziert eine Steigerung der Bevölkerung von insgesamt 18.443 Personen im Jahr 2019 auf 18.900 Personen im Jahr 2039. Es zeichnet sich eine deutliche Veränderung der Altersgruppen ab, die insgesamt zu einer Überalterung der Bevölkerung führt.

Gemäß der Sozialraumanalyse für die Stadt Bad Reichenhall vom März 2021 ~~wird davon ausgegangen, dass in den kommenden fünf Jahren 510 neue Wohneinheiten zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum entstehen. Da altersbedingt die Zahl der abgängigen Erwerbstätigen für in den nächsten 10 bis 15 Jahren größer sein wird als die regionalen Neuzugänge, werden zuziehende Arbeitskräfte erwartet. Zur Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs müssten darüber hinaus noch 70 bis 80 Wohneinheiten pro Jahr entstehen.~~
liegt ~~D~~ der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Bad Reichenhall liegt bei 512 Wohnungen. Unter Berücksichtigung absehbarer Veränderungen (z.B. durch Arbeitslosigkeit oder Trennung) wird ein zusätzlicher Bedarf von ca. 20 % angenommen. Damit entsteht ein zusätzlicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Höhe von etwa 102 Wohnungen in den nächsten 5 Jahren.

1.5 Ziele und Entwicklung der Planung

Nach mehreren Jahren Leerstand des zweigeschossigen Einfamilienhauses in der Frühlingsstraße 74 (Fl. Nr. 125, Gemarkung St. Zeno) wird eine Wiedernutzbarmachung des Grundstücks angestrebt. Zusammen mit der bisher unbebauten Fl. Nr. 124/3 soll der Bereich neu entwickelt werden. Mit Bezug auf die umliegende Wohnbebauung und unter Beachtung des Wohnraumbedarfs soll auf den beiden Flurstücken eine mehrgeschossige Wohnbebauung möglich werden.

Da die städtebaulich nachhaltig geordnete Entwicklung mit den Regelungen des § 34 BauGB nicht möglich ist, besteht ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens. Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Wohngebäude im Zuge einer sinnvollen Innenverdichtung an der Frühlingstraße zu schaffen.

Einzelne Baukörper in verschiedenen Maßstäben, die in Ihrer Gestaltung dem Stadtbild entsprechen, werden punktförmig angeordnet. Eine Sichtachse zwischen den Baukörpern lässt Blickverbindungen zur historischen Substanz nördlich des Geltungsbereichs zu.

Aufgrund der Stadtnähe, die es ermöglicht überwiegend auf öffentliche Verkehrsmittel oder das Fahrrad zurückzugreifen, soll das Wohngebiet oberirdisch weitgehend frei von motorisiertem Verkehr gestaltet werden. Lediglich die Zufahrten zu den Tiefgaragen führen über das Grundstück. Stattdessen bildet die Magistrale das zentrale Erschließungssystem.

Inhaltlich soll ein Nutzungsmix, darunter sozialer und frei finanzierter Mietwohnungsbau sowie Eigentumswohnungen geschaffen werden mit dem Ziel, dringend benötigten Wohnraum in der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Die Gebäude sollen mit stark durchgrünten Freibereichen umgeben werden, die einen Übergang zum Außenbereich schaffen. Die Freiräume mit parkähnlichem Charakter bieten entlang der Magistrale Themen-Plätze für unterschiedliche Altersgruppen und schaffen dadurch Aufenthaltsqualität.

Die angestrebte Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans so gestaltet, dass sie sich harmonisch in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügt.

2. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Architektonisches Konzept

An der Frühlingstraße sollen ca. 136 Wohnungen als Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 2-Zimmer-Singlewohnungen und 4-Zimmer-Familienwohnungen.

Die Kernidee der neun Solitäre ist das Umspülen der Baukörper mit Grünraum. Verschieden bespielte Plätze reihen sich entlang des zentralen Grünraums aneinander und verleihen dem Quartier seine Identität. Die Maßstäblichkeit und Proportion der Gebäude leiten sich aus dem Kontext ab.

Entlang der Frühlingstraße und an den Enden des Grundstücks bilden die Baukörper mit asymmetrischen Walmdächern einen Übergang der Dachlandschaft von der Frühlingstraße bis zur Siedlung auf der anderen Seite des Bahndamms. Die Dachneigung mit 44° lehnt sich gestalterisch an den Bestand mit 39,32° an. Drei Baukörper entlang der Bahn orientieren sich an den Flachdächern der Nachbarbebauung. Mit den beiden Dachformen entgegnet man einer gewissen gestalterischen Monotonie. Zusätzliche identitätsstiftende Elemente wie Farben, Putzkörnungen und Materialien betten das Projekt in die Umgebung ein.

Draußen aber doch nicht im Freien, so wird privater Freiraum im ländlich-alpinen Raum verstanden. Die geschützte Loggia lässt sich auch in der Übergangszeit attraktiv nutzen und lässt den Baukörper frei von zusätzlichen Balkonkonstruktionen.

2.2 Freiraumkonzept

Bis auf zwei kurze Zufahrten zu den Tiefgaragen, bleibt das Innere des Wohnquartiers autofrei. Die oberirdische Erschließung erfolgt durch einen zentral durch den Freiraum mäandrierenden Wohnweg. Die Breite der Geh- und Radwege wird auf 2,50m begrenzt. Darüber hinaus wird die Befahrbarkeit durch die Feuerwehr mittels befestigter Schotterrasenflächen in der dafür notwendigen Breite gewährleistet. Feuerwehrzufahrten und -Aufstellflächen werden in das Freiraumkonzept integriert und erhalten zusätzliche Funktionen als Aufenthalts- und Spielbereiche.

Eigene Privatgärten für die Bewohner der Erdgeschoßwohnungen und großzügige halböffentliche Freiflächen, mit daran anknüpfenden Aufenthalts- und Spielbereichen, verleihen dem neuen Wohnquartier an der Frühlingstraße einen parkähnlichen, intensiv durchgrünten Charakter.

Für den nachbarschaftlichen Treff bzw. Spiel- und Bewegungsflächen im Freiraum gibt es eine Reihe von Angeboten:
Der nördliche Teil des Wohnquartiers umfasst einen Kinderspielplatz mit Aufenthaltsfläche und großer Rundbank um einen Walnussbaum. Interessant für alle Altersgruppen, soll ein zentral gelegener Treffpunkt errichtet werden. Es entsteht eine beschattete Platzfläche mit Sitzgelegenheiten und einer Kombination aus Pergola und Obstspalier. Außerdem gibt es im südlichen Teil die Möglichkeit zum Bocciaspiel. Abgerundet werden die Freiraum- und Freizeitangebote durch Hüpf- und „Brett“-Spiele am Ende der Stichwege für die Feuerwehr.

Die Qualität der Freiräume wird unterstützt durch eine differenzierte, hochwertige Bepflanzung:

- Insgesamt sollen 26 hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden; Davon stehen 15 Bäume außerhalb des Umgriffs der Tiefgarage. Über der Tiefgarage wird die nötige Substrathöhe durch Bodenmodellierungen bzw. Einfassungen der Baumscheiben erreicht.
- Eine Vielzahl blühender Solitärsträucher ergänzen die Bepflanzung.
- Schnitthecken aus 5 unterschiedlichen Laubgehölzen umfassen die Privatgärten.
- Eine Blumenwiese bildet die Grundmatrix der halböffentlichen Bereiche.
- Gebäudezugänge und Erschließungszonen werden durch eine Bepflanzung mit Blütenstauden, Ziergräsern und Frühlingsblühern zusätzlich betont.
- Den räumlichen Abschluss zur Frühlingstraße bildet eine, mit der Stadtgärtnerei Bad Reichenhall abgestimmte, neu zu pflanzende Baumreihe.
  Um ein zusammenhängendes, städtebaulich ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, werden die bestehenden Kirschen durch Ahornbäume ersetzt.
  Die Wirkung bestehender Spitzahorn Bäume im weiteren Verlauf der Frühlingstraße, wird durch die Neupflanzungen verstärkt.

Insgesamt entstehen vielfältige Angebote „direkt vor der Haustür“ - vom eigenen Garten, bis hin zu vielfältigen Spielflächen und Treffpunkten. Praktische Fahrradabstellplätze befinden sich an den Gebäudezugängen. Drei Standorte mit eingehausten Müllsammelstellen, werden entlang der Frühlingstraße platziert. Der Innenbereich wird somit ausschließlich durch Grünräume bestimmt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet bzw. als Grünfläche dar. Mit der geplanten Wohnbebauung wird von der Darstellung im Flächennutzungsplan teilweise abgewichen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.4 Grundzüge der Planfestsetzungen

2.4.1 Art der baulichen Nutzung

In Orientierung am benachbarten Bebauungsplan „St. Zeno Nord“ wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB festgesetzt. In den dargestellten Baufenstern ist die Errichtung von Mietwohnungen, darunter sozialer Wohnungsbau und frei finanzierter Mietwohnungsbau, und Eigentumswohnungen zulässig und vorgesehen.

Für eine spätere Entwicklung sind dem Gebiet dienende Läden aufgrund der dadurch zu erwartenden zunehmenden Verkehrsbelastung ausnahmsweise zulässig.

2.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Baufenster (Baugrenze) sind die im Planteil festgesetzten Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) maximal zulässig. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GFZ 2) von 0,75 überschritten werden. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Dachterrassen außer Betracht. Für die Berechnungen von GRZ und GFZ ist das Baufeld immer als Ganzes zu betrachten, d.h. die Grundstücksfläche wird aus der Summe der Fl. Nrn. 124/3 und 125, Gemarkung St. Zeno, gebildet und angesetzt, selbst wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Grundstücksteilung vollzogen wird.

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse (ohne Garagengeschosse) ist je Baufenster festgesetzt und beträgt maximal VI.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Wand- (WH) und die Firsthöhe (FH) definiert. Die maximale Höhe für den Erdgeschoss-Fertigfußboden wird als Höhenbezug zum Kanaldeckel in der Frühlingstraße (=461,45 ± 0,00) festgelegt und darf nicht überschritten werden.

Insgesamt ist das Maß der baulichen Nutzung in der Mitte des Geltungsbereichs (Haus D) am höchsten definiert und fällt zu den Rändern des Plangebiets ab. Damit wird an den Randbereichen ein Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung geschaffen und im Kern des Wohngebiets eine maximale Ausnutzung im Sinne der Innenverdichtung erzielt.

Aufstellung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Baufenster	Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	Vollgeschosse gem. § Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Geschossfläche
A	265 m²	III+IV	950 m²
B	450 m²	IV+V	2.010 m²
C	260 m²	IV+V	1.195 m²
D	465 m²	V+VI	2.540 m²
E	295 m²	IV+V	1.375 m²
F	265 m²	V+VI	1.450 m²
G	265 m²	IV+V	1.215 m²
H	265 m²	IV+V	1.215 m²
I	230 m²	III+IV	825 m²
Gesamt	**2.760 m²**		**12.775 m²**

Berechnungsbeispiel GRZ / GFZ für das Plangebiet mit Neubauvorschlag:

Grundstücksgröße = Bauland (Summe der Grundstücksflächen der Fl.Nrn. 124/3 und 125, Gemarkung St. Zeno)	**11.520 m²**
Überbaubare Fläche für Hauptgebäude GRZ 1, max. 0,4	2.760 m² / 11.520 m² = **0,24**
Überbaubare Fläche für definierte Anlagen GRZ 2, max. 0,75	8.090 m² / 11.520 m² = **0,70**
Geschossfläche (ohne Dachterrassen), max. 1,2	12.775 m² / 11.520 m² = **1,11**

Mit den Festsetzungen werden die maximal zulässigen Nutzungsmaße gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

2.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude inkl. Terrassen werden durch die Baugrenzen im Planteil des Bebauungsplans eindeutig definiert. Diese sind unter Einhaltung der Satzung der Stadt Bad Reichenhall über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung AFS) vom 21.01.2021 festgelegt.

Über die Baugrenzen hinaus werden Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung mit einer Umgrenzung dargestellt. Hierzu gehören oberirdisch die Zufahrten und Stellplätze, sowie weitere Nebenanlagen wie Müllhäuschen und Wärmepumpen. Unterirdisch ist die Errichtung eingeschossiger Tiefgaragen zulässig.

2.4.4 Bauweise

Damit sich das geplante Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, gilt die offene Bauweise.

2.4.5 Äußere Gestaltung

Hinsichtlich der Dachgestaltung wird bewusst von der örtlichen Bauvorschrift abgewichen. Wie unter 2.1 beschrieben werden zwei unterschiedliche Dachformen festgesetzt, um einer gestalterischen Monotonie zu entgegnen und gleichzeitig einen Zusammenhang zwischen der Wohnbebauung an der Frühlingstraße und den Gebäuden gegenüber der Bahnlinie zu schaffen. Die Dachneigungen werden auf die Formen der Dächer angepasst.

~~Um ein einheitliches Bild der Dachflächen zu schaffen, wird die Aufstellung solarthermischer Anlagen und Photovoltaikanlagen auf Flachdächer beschränkt. Die Anlagen sind so anzubringen, dass sie von unten nicht einsehbar sind. Die drei Gebäude mit Flachdach sind die höchsten Gebäude im Geltungsbereich, sodass mit der Anordnung der Anlagen auf diesen Gebäuden Einschränkungen aus Sicht der Nachbarbebauung vermieden werden sollen. Außerdem bleiben die Anlagen frei von Verschattung.~~

2.4.6 Tiefgaragen und Stellplätze

Entsprechend dem Freiraumkonzept wird der ruhende motorisierte Verkehr überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen abgewickelt. Die Abfahrten zu den Tiefgaragen sind in die Baukörper integriert. Die Überdeckung der Tiefgaragen mit Bodenmaterial wird auf ein Minimum von 45 cm festgelegt. Um oberhalb der Tiefgarage Baumpflanzungen o.ä. zu ermöglichen ist es vorgesehen das Gelände stellenweise aufzuschütten.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für das geplante Vorhaben ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Reichenhall vom 10.02.2009 nachzuweisen. Diese gibt vor, dass bei Mehrfamilienhäusern ein Stellplatz je Wohnung bis zu 100 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen muss. Zusätzlich ist je angefangene zehn Wohnungen ein Besucherstellplatz oberirdisch nachzuweisen. Die Stellplatzberechnung wird für die Häuser A und B sowie für die Häuser C bis I separat durchgeführt. Im aktuellen Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen eine Wohnfläche von maximal 100 m² aufweisen.

Stellplatznachweis für die Häuser A und B:

Haus	**Anzahl der Wohnungen mit bis zu 100 m² Wohnfläche**	**Erforderliche Stellplätze f. Bewohner**	**Vorhandene Stellplätze f. Bewohner**	**Erforderliche Stellplätze f. Besucher (oberirdisch)**	**Vorhandene Stellplätze f. Besucher (oberirdisch)**
A	11	11			
B	21	21			
Gesamt		**32**	**32**	**4**	**5**

Stellplatznachweis für die Häuser A bis I:

Haus	**Anzahl der Wohnungen mit bis zu 100 m² Wohnfläche**	**Erforderliche Stellplätze f. Bewohner**	**Vorhandene Stellplätze f. Bewohner**	**Erforderliche Stellplätze f. Besucher (oberirdisch)**	**Vorhandene Stellplätze f. Besucher (oberirdisch)**
C	14	14			
D	28	28			
E	12	12			
F	16	16			
G	14	14			
H	13	13			
I	7	7			
Gesamt		**104**	**112**	**11**	**11**

Für die Häuser A und B ist ein zusätzlicher, oberirdischer Stellplatz geplant. Für die Häuser C bis I sind acht unterirdische Stellplätze als Puffer vorhanden. Sollten sich aus der weiteren Planung geänderte Wohnungsgrößen ergeben, die mehr Stellplätze bedürfen, so können diese zusätzlichen Stellplätze zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden.

~~Einfriedungen~~

~~Entlang der Frühlingstraße sind offene Metallzäune bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Damit werden die Sichtbedingungen nicht beeinträchtigt. Um Barrieren für Kleintiere zu vermeiden sind Zäune sockellos zu errichten.~~

2.4.6.1 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)

Das Schmutzwasser wird an das städtische Kanalnetz, das unter der Frühlingstraße verläuft, angeschlossen bzw. entsorgt.

2.4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Grundstück Fl. Nr. 124/3, Gemarkung St. Zeno, wird unterirdisch vom städtischen Schmutzwasserkanal (DN1300) durchquert. Entlang der Kanalachse erhält die Stadt Bad Reichenhall einen 3 m breiten Streifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

2.4.8 Sozialgerechte Bodennutzung

Das Konzept des Bebauungsplans sieht einen Nutzungsmix vor, in dem der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt wird. Die Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-A steht der sozialgerechten Bodennutzung zur Verfügung.

2.4.9 Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz

Die integrierte Grünordnungsplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Peter Aicher, Salzburger Str. 15, 83435 Bad Reichenhall bearbeitet.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen. Insgesamt sind im Baugebiet mindestens 26 Laubbäume zu pflanzen. Diese sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Damit der Versiegelungsgrad auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt wird, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durch Herrn Dr. Christof Manhart durchgeführt und ist in einem separaten Bericht dargestellt. Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist die vorliegende Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben „Frühlingstraße“, Stadt Bad Reichenhall zu beachten.

2.4.10 Immissionsschutz

Durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wurde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen an der Frühlingstraße“ eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 14.12.2021 erstellt (Anlage 6). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr und durch den Gewerbelärm des Fitness-Studios (Parkplatz und Tiefgaragen- zufahrt) ermittelt und beurteilt.
In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S.3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der

Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.
Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Piding – Bad Reichenhall (Strecke 5740). Westlich des Plangebietes verläuft die Frühlingstraße und in weiterer Entfernung die Bundestraße B 21 (Loferer Straße).
Außerhalb des Plangebietes befinden sich südlich des Plangebietes gewerbliche Nutzungen. 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 "LA21-372-G01-01" mit dem Datum 14.12.2021 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG
Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.
Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005
Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen
Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Form von Rasterlärmkarten bei freier Schallausbreitung. Eine abschirmende Wirkung der geplanten oder vorhandenen Gebäude wurde somit nicht berücksichtigt.
<u>Tag -DIN 18005</u>
Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden im gesamten Plangebiet überschritten.
<u>Tag - 16.BImschV</u>
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in weiten Teilen des Plangebietes überschritten.
<u>Nacht -DIN 18005</u>
Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden im gesamten Plangebiet überschritten.
<u>Nacht - 16.BImschV</u>
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet überschritten.
<u>Maßnahmen</u>
Es wird der Einsatz von passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen festgesetzt.

Anforderungen an den aktiven Schallschutz

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Lärmschutzwand entlang der Frühlingstraße und der Bahnlinie nicht umsetzbar.

Ein Lärmschutzwall zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der Frühlingstraße kann auf Grund der örtlichen Situation nicht errichtet werden. Diese ist nicht ausreichend, um eine entsprechende Schutzwirkung im Plangebiet zu erzielen. Für eine Lärmschutzwand entlang der Bahn stehen ebenfalls nur in beschränktem Maße Flächen zur Verfügung. So würde die Lärmschutzwand auch bei einer entsprechenden Höhe kaum eine wahrnehmbare schalltechnische Verbesserung im Plangebiet erzielen, da die Wand auf Grund ihrer Lage und Länge nahezu gänzlich umstrahlt wird.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

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 BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Zusätzlich bzw. stattdessen kann eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zum Schutz gewählt werden. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahren zu festzulegen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 25 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ermittelt werden können.

Somit kann der Bauwerber veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der

Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die in Bayern eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den in Bayern eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen durch umliegende gewerbliche Nutzungen
In unmittelbarer Nähe befinden sich südlich des Plangebietes Gewerbebetriebe (Fitness-Studio). Hier entstehen Emissionen hauptsächlich durch den PKW-Verkehr (Parkplatz, Zufahrt zur Tiefgarage).
Die gewerblichen Nutzungen sind durch bestehende Wohnnutzungen bereits entsprechend in ihrem lärmrelevanten Betriebsablauf eingeschränkt. Des Weiteren war das Plangebiet schon jetzt ein unüberplanter Innenbereich nach §34 BauGB, indem schon jetzt schutzbedürftige Nutzungen neu entstehen können.
Auf Grund des südlich gelegenen Parkplatzes sind für das Baufeld I passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um den bestehenden Betrieb lärmtechnisch nicht einzuschränken.
Die sich durch Aufstellung des Bebauungsplanes ergebende schalltechnische Situation wird hinsichtlich der bestehenden gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes als zumutbar angesehen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen
Das Plangebiet wird über die Frühlingstraße erschlossen.
Es wird weiter davon ausgegangen, dass sich die Fahrbewegungen auf der Frühlingstraße nach Westen und Osten gleichmäßig verteilen.
Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm an den relevanten Immissionsorten eingehalten.
Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

3. UMWELTBELANGE

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit den Flurnummern 125 und 124/3, jeweils Gemarkung St. Zeno, befinden sich keine geschützten Biotope wie FFH- oder Vogelschutzgebiete.
Auf der Fläche befinden sich ein ehemaliges Wohngebäude sowie zwei Gartenschuppen. Der überwiegende Teil wird landwirtschaftlich, durch eine mehrschürige Wiese genutzt.

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand Bad Reichenhalls. Frischluftschneisen sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. In der vorliegenden Planung wird diesem Aspekt, durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächen und einer Ausweisung naturnaher Grünbereiche mit intensiver Bepflanzung, entgegengewirkt.

Die ausführliche Beschreibung der Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser erfolgt bereits unter Punkt 1.4.

Bezüglich der Auswirkungen auf Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.
Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind.
In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse nicht völlig ausgeschlossen werden. Maßnahmen zum Schutz, sind durch den Bau eines entsprechenden Reptilienzaunes geplant.
Bezüglich der Amphibien sind im Plangebiet keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate vorhanden.
Aufgrund der Standortverhältnisse sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten von Insekten bzw. Gefäßpflanzen zu erwarten.

Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche, ergibt sich eine Änderung in Bezug auf das Landschaftsbild. Die geplante Wohnbebauung schließt eine Lücke in der angrenzenden Bebauungsstruktur. Durch die Weiterführung einer straßenbegleitenden Baumreihe an der Frühlingsstraße und den parkähnlichen Charakter der Außenanlagen sowie 26 neu zu pflanzender, hochstämmiger Bäume, wird das Plangebiet in die benachbarte Bau- und Grünraumstruktur integriert.

Gebiete zur Naherholung der Bevölkerung sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Zusätzlich werden wohnungsnahe Spiel- und Bewegungsflächen sowie Treffpunkte innerhalb der geplanten Wohnbebauung geschaffen.

4. VERFAHREN

Das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB. Die Erfüllung folgender Voraussetzungen ist gegeben:

- Maßnahme der Innenentwicklung
- Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter
- Keine Begründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Für die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung wird kein Umweltbericht veranlasst. Darüber hinaus wird auf die Anwendung der Eingriffsregelungen mit Flächenbilanz und Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

Aufstellung
Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 29.11.2021 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB beantragt. Nach Prüfung der vorgelegten Antragsunterlagen, bestehend aus abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, den Nachweis über die Verfügung über die Grundstücke und der Nachweis der Bonität sowie der Prüfung, ob ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB vorliegt, konnte dem Stadtrat in seiner Sitzung die Zustimmung zum Antrag vorgelegt werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 den Antrag zustimmend zur Kenntnis genommen.
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Billigung des Entwurfs

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 30.05.2022 gebilligt. Gleichzeitig wurde die Änderung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Das Grundstück Fl. Nr. 126/4 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da für dieses Grundstück der Vorhabenträger das Eigentumsrecht mittlerweile nicht mehr erlangen will.

Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2022 bis 05.09.2022 beteiligt.

Mit Schreiben vom 24.06.2022 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Gleichzeitig ist um Stellungnahme zu den fachlichen Belangen innerhalb eines Monats nach Zugang des Schreibens gebeten worden.

Insgesamt wurden 28 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, angeschrieben. Davon haben 18 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, eine Stellungnahme abgegeben.

Die abgegebenen Stellungnahmen führten zu redaktionellen Änderungen der Planunterlagen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans jeweils in der Fassung vom 30.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz in der Zeit vom 06.07.2022 bis 08.08.2022 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens erfolgte im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. 26 vom 28.06.2022. Zusätzlich erschien eine Pressemitteilung im Reichenhaller Tagblatt.

Drei Bürger haben während der Auslegungsfrist im Rathaus Einsicht in die Planunterlagen genommen. Drei Bürger haben eine Stellungnahme abgegeben.

Die vorgetragenen Anregungen wurden nicht berücksichtigt bzw. führten zu redaktionellen Änderungen der Planunterlagen und der Begründung.

Die Stadt Bad Reichenhall hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bad Reichenhall, den
Stadt Bad Reichenhall

Dr. Christoph Lung, Oberbürgermeister

Anlagen

Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben „Frühlingstraße“
Dr. Chr. Manhart, 19.02.2022

Geotechnischer Bericht
Dipl.-Geol. Kl. Smettan, 08.06.2021

Schalltechnische Untersuchung z. Bebauungsplan „Wohnen an der Frühlingstraße“
BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 14.12.2021

BV Frühlingstraße Bad Reichenhall – Verkehrsgutachten
Verkehrsplaner GmbH, 18.01.2022

Höhenplan
Schartner. Zopp ZT – GmbH, 22.02.2022

Sturzflutrisikomanagement: Fließtiefen Starkregen HN 100
Aquasoli Ingenieurbüro, März 2022