



Bebauungsplan

“St. Zeno Ost”

für die Grundstücke Fl. Nr. 52 (Teilfläche) und 164 (Salzburger Straße 52), jeweils Gemarkung St. Zeno in Bad Reichenhall

Begründung gem. § 4a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND / ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Städtebauliche Einbindung / Gebietsentwicklung	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	4
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	5
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	5
2.5	Verkehrerschließung.....	5
2.6	Technische und soziale Infrastruktur	5
2.7	Denkmalschutz	5
2.8	Lärmschutz.....	5
2.9	Artenschutz.....	5
2.10	Landschaftsökologische Situation	8
3.	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
3.2	Regionalplan Südostoberbayern	11
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.4	Landschaftsplan	11
3.5	Angrenzende Bebauungspläne	11
3.5.1	Bebauungsplan St. Zeno Nord	11
3.5.2	8. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Nord	11
3.6	Nachrichtliche Übernahmen	12
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
II.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	12
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	12
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	13
3.	Begründung der Festsetzungen.....	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	16
3.4	Verkehrsflächen.....	17

3.5	Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz.....	18
3.6	Sonstige Festsetzungen	19
3.6.1	Stellplätze und Nebenanlagen.....	19
3.6.2	Festsetzung zur Gestaltung	19
3.6.3	Entwässerung	20
3.6.4	Immissionsschutz.....	20
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	20
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	20
1.1	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz.....	20
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	20
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	21
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung.....	21
IV.	Verfahren.....	21
1.	Aufstellung des Bebauungsplans.....	22
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22
V.	Rechtsgrundlagen.....	23

I. PLANUNGSGEGENSTAND / ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Grundstück Fl. Nr. 164, Gemarkung St. Zeno, mit der Grundstücksadresse Salzburger Straße 52 ist weitestgehend unbebaut. Lediglich eine Fläche von ca. 1.650 m² **war bis zum Abbruch im Juni 2020** versiegelt und mit einem eingeschossigen Gewerbebau bebaut. Im Rahmen der Entwicklung der brachgefallenen Flächen soll entsprechend dem Gebietscharakter eine Wohnbebauung errichtet werden, die den Bebauungszusammenhang östlich der Salzburger Straße **schließt und somit städtebaulich fasst**.

Derzeit liegt für das Grundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Somit sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach den Kriterien der Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Die städtebaulich nachhaltig geordnete Entwicklung ist mit den Regelungen des § 34 BauGB nicht möglich. Somit besteht ein Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB soll die Stadtentwicklung auf der Ostseite der Salzburger Straße fortgesetzt werden. Die demographischen Schätzungen zur Bevölkerungsentwicklung in Bad Reichenhall begründen den Bedarf an Wohnraum in der Stadt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Städtebauliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Die Ostseite der Salzburger Straße stellt die Weiterentwicklung der Wohnbebauung auf der Westseite der Straße dar. Anders als auf der Westseite der Salzburger Straße hat auf der Ostseite die Entwicklung nicht durch eine ordnende Bauleitplanung stattgefunden. Lediglich der Flächennutzungsplan von 1989 hat eine Entwicklung der Bauflächen östlich der Salzburger Straße bauleitplanerisch vorbereitet. Ursprünglich ist hier von einer ehemals überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Durch die Zunahme der Produktivität und dem einsetzenden Strukturwandel in der Landwirtschaft fielen immer mehr Flächen brach und konnten für Siedlungszwecke entwickelt werden. Grundvoraussetzung für eine flächensparende und kostengünstige Entwicklung von Siedlungsflächen sind bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen, wie sie mit Straßen gegeben ist. Mittlerweile ist das Umfeld des Geltungsbereichs ein Wohnstandort, in dem sich die mit der Bauleitplanung möglichen Entwicklung harmonisch in das nähere Orts- und Landschaftsbild einfügt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das ca. 7.000 m² große Grundstück Salzburger Straße 52 sowie eine Teilfläche der Straßenverkehrsfläche der Salzburger Straße. Das Grundstück Salzburger Straße 52 ist im Privatbesitz.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

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

- im Westen an die bebauten Grundstücke der Salzburger Straße,
- im Norden an die bebauten Grundstücke der Salzburger Straße auf der Ostseite,
- im Osten an die Landwirtschaftsfläche zwischen Waldweg und Salzburger Straße,
- im Süden an die bebauten Grundstücke Salzburger Straße 46 und 46 a.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.5 Verkehrserschließung

Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist die gesicherte Erschließung. Von diesem Erfordernis gibt es keine Befreiung. Die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB umfasst regelmäßig den hinreichenden Anschluss eines Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz sowie die Versorgung mit Strom und Wasser und die Abwasserbeseitigung. Das Grundstück Salzburger Straße 52 liegt an der Salzburger Straße, die öffentlich gewidmet ist. ~~und~~ Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist gesichert.

2.6 Technische und soziale Infrastruktur

Grundsätzlich kann durch die im Straßenraum verlaufenden Leitungen zur Ver- und Entsorgung der im Plangebiet geplanten Bebauung davon ausgegangen werden, dass die Erschließung im Geltungsbereich durch technische Medien prinzipiell gesichert ist.

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände sowie der Anforderungen der Leitungsträger an die vorliegende Planung sind von den zuständigen Behörden und Erschließungsträger keine anderslautenden Hinweise gegeben worden.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich finden sich alle Schulen (Grund- und Mittelschule, Realschule und Gymnasium). Darüber hinaus befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung eine Kindertagesstätte. Das Haus der Jugend ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

2.7 Denkmalschutz

Im Umkreis von ca. 500 m sind keine Bodendenkmäler erfasst. Direkt an den Geltungsbereich grenzt **im Süden** das Grundstück Salzburger Straße 50. Auf dem Grundstück steht das in der Denkmalliste bezeichnete „D-1-72-114-138 Bauernhaus“, welches **als** ehemaliges Klosterlehen **dem** St. Zeno zugehörig gerechnet wird. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Flachsatteldachbau aus dem frühen 19. Jahrhundert, im Kern wohl noch 17. Jh., nachqualifiziert.

2.8 Lärmschutz

Nach dem allgemeinen Planungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind in der Bauleitplanung die für eine bestimmte, auch unterschiedliche Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bau- und Verkehrsflächen sind in Bebauungsplänen so auszuweisen, dass den Bedürfnissen des Schallschutzes entsprochen wird. Baugebiete sollen einander nach Lage, Nutzung und Funktion so zugeordnet werden, dass Gebiete mit Ruhebedürfnis von störenden Gebieten getrennt und vom Verkehr, der nicht der inneren Erschließung dient, freigehalten werden.

2.9 Artenschutz

Der Artenschutz ist in der Bauleitplanung unter verschiedenen Gesichtspunkten zu beachten. Er ist im Rahmen der planerischen Abwägung zum einen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB als einfacher Umweltbelang zu berücksichtigen und zum anderen im Rahmen des Gebietsschutzes gemäß § 1a Abs. 4 BauGB.

Demgegenüber werden die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im BauGB nicht genannt und gehören nicht zu dessen originärem Prüfprogramm.

Im Geltungsbereich und im Umgriff von 250 m befinden sich keine Biotope der amtlichen bayerischen Biotopkartierung.

Das FFH-Gebiet Nr. 8243-301 „Standortübungsplatz Kirchholz“ liegt im Osten des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 500 m. Vogelschutzgebiete gibt es im Umfeld des Geltungsbereiches nicht.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm hat als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes das „Reichenhaller Becken“, welches in einer Entfernung zum Geltungsbereich von ca. 125 m im Osten liegt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans formuliert das Arten- und Biotopschutzprogramm keine Ziele oder Maßnahmen.

Ungeachtet der Stellung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG in der Bauleitplanung wurde mit Datum vom 25.09.2019 eine Relevanzprüfung zur Einschätzung der Eignung der Baufläche für spezielle artenschutzrechtlich relevante Arten oder Artengruppen untersucht. Diese wurde mit Datum vom 03.05.2020 aktualisiert. Im Ergebnis sind die unversiegelten Flächen als intensiv genutzte Wiesenflächen für die meisten relevanten Tierarten und –gruppen von sehr geringem Wert.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 03.05.2020 wird das Untersuchungsgebiet zum größten Teil von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt (Bild 1).



Bild 1: Intensivwiese (Stand: 27.08.2019)

Die Flächen südöstlich des bereits abgerissenen Bestandsgebäudes waren versiegelt und diese Lager- / Parkplatzfläche war von einer relativ dichten Hecke mit einzeln eingestreuten älteren Bäumen umgeben (Bild 2).



Bild 2: Lager- / Parkplatzfläche

Im südlichen Teil des Grundstücks steht eine kleine Hütte, die noch von einigen Sträuchern umgeben ist (Bild 3 und 4).



Bild 3 und 4: Hütte mit Sträuchern und Holzstapel

In der Untersuchung werden folgende Wirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans aus natur-schutzfachlicher Sicht beschrieben:

Baubedingte Wirkprozesse

- Flächeninanspruchnahme: vorübergehender Verlust von Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse)
- Lärmimmissionen: vorübergehende Abwertung des Lebensraums mit Meideverhalten und / oder erhöhten Stress (Vögel: Beeinträchtigung singender/rufender Tiere)
- Erschütterungen: vorübergehende Abwertung des Lebensraums mit Meideverhalten und / oder erhöhten Stress (Vögel, evtl. auch Reptilien)
- Optische Störungen: vorübergehende Abwertung des Lebensraums mit Meideverhalten und / oder erhöhten Stress (Vögel), potenzielle Veränderung des Jagdverhaltens durch Baustellenbeleuchtung (Fledermäuse)
- Stoffeinträge: vorübergehende Abwertung des Lebensraums durch Staub- und/oder Abgaseinträge (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse)
- Kollisionsrisiko: potenzielle Individuenverluste bei der Baufeldräumung (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse), potenzielle Individuenverluste bei Gebäudeabriss (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse), potenzielle Individuenverluste durch überfahren (Reptilien)

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Flächeninanspruchnahme: dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse)
- Änderung der Standortbedingungen: lokale Veränderung des Kleinklimas (Zauneidechse)

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Optische Störungen: dauerhafte Abwertung des Lebensraums durch Meideverhalten und / oder erhöhten Stress (Vögel), potenzielle Veränderung des Jagdverhaltens durch Gebäude- und Außenbeleuchtung (Fledermäuse)

Nach der Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie (FFH – Richtlinie) wurden für die Arten Fledermäuse und Zauneidechse das Untersuchungsgebiet über mögliche Vorkommen untersucht.

Fledermäuse

Es konnten weder am Gebäude, noch an der Hütte Ausflüge von Fledermäusen beobachtet werden. Im Bereich der Hecke konnten einzelne kurzzeitig jagende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*, ungefährdet) aufgenommen werden. Auch kommen einige weitere, sowohl gebäude- als auch Gehölz bewohnende Arten für das Untersuchungsgebiet in Frage. Eine Nutzung des mittlerweile abgerissenen Gebäudes als Quartier für meist einzeln hängende Tiere ist nicht auszuschließen. Auch die verwilderte Hecke mit Einzelbäumen war sehr dicht und bot damit Fledermäusen Quartiermöglichkeiten, ebenso wie der Brennholzstapel. Um Verstöße gegen das Schädigungsverbot langfristig zu vermeiden, sind für den Verlust dieser Strukturen Ersatzmaßnahmen notwendig.

Zauneidechse

Ein Vorkommen der streng und gemeinschaftsrechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) war in Randbereichen zwischen Lagerfläche und Hecke nicht sicher auszuschließen. Im Rahmen der Sofortmaßnahmen, die nach der ersten Untersuchung im Winter 2019 / 2020 durchgeführt wurden, konnten keine überwinterten Zauneidechsen festgestellt werden, daher erübrigte sich die Umsiedlung der Tiere, sowie die Schaffung von Winterquartieren. Dennoch bot das Untersuchungsgebiet den Tieren geeigneten Sommerlebensraum. Um Verstöße gegen das Schädigungsverbot langfristig zu vermeiden, sind für den Verlust dieser Strukturen Ersatzmaßnahmen notwendig.

Die Hecke und das Gebäude wurde vor der Räumung mit großer Wahrscheinlichkeit von einigen Vogelarten, darunter auch saP-relevanten, als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt. Dies betrifft sowohl Freibrüter wie Grasmücken und Stieglitz, als auch Höhlenbrüter wie den Gartenrotschwanz und Gebäudebrüter wie den Haussperling. Am Gebäude wiesen Kotspuren daraufhin, dass die Tiere dort regelmäßig ruhten, Nester konnten jedoch keine gefunden werden. Einzelne Bruten von Gebäudebrütern können dennoch nicht ausgeschlossen werden, da diese ohne Kartierungen zur Brutzeit oft kaum auffindbar sind. Durch die Räumung wurden deren Lebensräume zumindest teilweise zerstört. Um langfristig Verstöße gegen das Schädigungsverbot zu vermeiden, sind auch für die europäischen Vogelarten Ersatzmaßnahmen notwendig.

Es konnten keine Hinweise auf größere Vorkommen weiterer naturschutzfachlich relevanter Arten gefunden werden. Die Hecke bot jedoch mit Sicherheit einigen möglicherweise auch gefährdeten Insekten und Kleintieren Lebensraum. Der Verlust des Lebensraums wird im Rahmen der ohnehin notwendigen Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

2.10 Landschaftsökologische Situation

Boden

Geologisch ist das Reichenhaller Becken ein Trogtal des ehemaligen Saalachgletschers, dessen Talboden nacheiszeitlich von Flussschottern, tonigen Seeabsätzen und Moränenmaterial überdeckt wurde. Der Geltungsbereich befindet sich am Übergang zweier geologischer Einheiten, dem sog. Ramsadolomit sowie der Alt-Tertiärgesteine des Beckens von Reichenhall.

Durch den Verlust der natürlichen Flussdynamik der Saalach im Zuge der Regulierung sind heute im Naturraum keine offenen Schotterstandorte mehr zu finden. Auch die Auenböden, die den Saalachlauf säumen und die auch heute noch bewaldet sind, haben sich durch das Ausbleiben der charakteristischen Überschwemmungen und Grundwasserschwankungen stark verändert.

Der Boden im Geltungsbereich ist durch die jahrzehntelange Siedlungstätigkeit und sogar jahrhundertlange landwirtschaftliche Nutzung vollständig anthropogen überprägt. Es haben sich teilweise von Staunässe beeinflusste Pseudogley-Braunerden gebildet. Die Feldkapazität (wichtiger Parameter des Bodenwasserhaushalts, kennzeichnet die durch Kapillar- und Adsorptionskräfte hervorgerufene, maximale Wassermenge im Boden, die entgegen der Gravitation in einem freidränenden Boden in ungestörter Lagerung oberhalb des Grundwasserspiegels haften bleibt. Zitiert aus: <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/feldkapazitaet/2394>, abgerufen am 17.07.2020) ist dabei nur mittel bis gering nutzbar.

In der hydrographisch-morphologischen Karte der Bayerischen Alpen wird der Standort mit Lockergesteinen im Untergrund beschrieben. Der Geltungsbereich liegt nicht auf einem Schwemmkegel. Ein Schwemmkegel ist ein subaerischer Sedimentkörper, der dort entsteht, wo ein Fließgewässer abrupt an Gefälle verliert, typischerweise beim Austritt aus einem Hochgebiet in tieferliegendes, schwächer reliefiertes Gelände (zitiert aus Wikipedia.org, abgerufen am 17.07.2020).

Wasser

Der Geltungsbereich liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Nr. 2220824300077. Die Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über das Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ vom 14.01.1999 und „Weitwiesenquelle (REI 8)“ vom 08.06.2012 und die Verordnung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 11.03.1939 zum Schutz der

Solequellen in Bad Reichenhall sind zu beachten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete sind im Umkreis von ca. 1.000 m nicht verzeichnet.

An das Plangebiet grenzt in ca. 230 m Entfernung ein wassersensibler Bereich, der laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein Hochwasserbereich in Extremsituation (HQextrem) von der Saalach (ca. 690 m Entfernung) bis zur Münchner Allee (ca. 230 m Entfernung) reichen kann.

Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor. Es wird aber davon ausgegangen, dass eine gewisse Beeinflussung des Bodens durch Wasser vorherrscht.

Luft, Klima und Altlasten

Durch die in den Alpenrand eingesenkte Lage und eine Meereshöhe von nur 465 m üNN genießt der Raum eine außergewöhnliche klimatische Begünstigung, die sich auch in der Pflanzen- und Tierwelt widerspiegelt. In der gesamten Region ist das Reichenhaller Becken der Raum mit der geringsten Zahl von Frosttagen der höchsten Anzahl von Tagen mit einer Temperatur von mindestens 15 ° C und der Ort, an dem mit 37 ° C die höchste Temperatur gemessen wurde.

Das Klima der Stadt Bad Reichenhall zeichnet sich durch Jahresdurchschnittstemperaturen von 7 – 8 ° C sowie Niederschlägen von durchschnittlich 1300 – 1500 mm / Jahr aus. Die vorherrschende Windrichtung ist West, wobei die von Süd-Westen nach Nord-Osten verlaufende Talfläche dies Windsituation deutlich beeinflusst.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind geprägt durch die Lage am Rande des großen, zusammenhängenden Waldgebietes „Kirchholz“. Es besteht damit ein gewisses Nebelrisiko und eine gute Versorgung mit „frischer Luft“.

Vom Kirchholz im Osten fließt Frischluft zum Siedlungsrand hin ab. Die Gebäudestellungen unterstützen teilweise die Bewegungsrichtung der Luftmassen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich liegt nicht in amtlich kartierten Biotopen oder Schutzgebieten. Die potentielle natürliche Vegetation ist durch die relativ intensive Nutzung als Grünland bzgl. Tiere und Pflanzen als artenarm einzustufen. Besondere Artvorkommen oder seltene Lebensraumtypen kommen nicht vor.

Der Verlust an Grünland durch die Bebauung kann durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Im Ergebnis wird die Beeinträchtigung der Flora und Fauna durch die Bauplanung als gering eingeschätzt.

Landschaft

Das Stadtgebiet und der Geltungsbereich liegen in der naturräumlichen Einheit 039-D „Reichenhaller Becken“. Das Reichenhaller Becken ist in die umgebenden Bergstöcke der Chiemgauer und Berchtesgadener Alpen eingebettet.

Landschaftlich ist das Plangebiet geprägt durch die bewaldeten Hänge des Kirchholzes im Osten, die sich bis zu einer Höhe von ca. 575 m üNNH erstrecken. Der Geltungsbereich liegt auf ca. 465 m üNNH. Die Gebirgsstöcke des Lattengebirges im Süden und des Hochstaufens im Nordwesten sind sichtbar. Die Bebauung nördlich und südlich des Geltungsbereichs **sowie die Salzburger Straße bildet bilden** derzeit den östlichen Ortsrand. Im Anschluss liegt eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Ortsbild wird geprägt durch verdichtete Mehrfamilienhausbebauung im Norden und Westen. Im Süden befindet sich **unmittelbar angrenzend** eine aufgelockerte Bebauung aus Einzelhäusern.

Das Landschaftsbild wird **durch** den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Eingrünung zur freien Landschaft bildet dabei einen neuen, vorläufigen Ortsrand. Auf das Ortsbild wird im Rahmen des Bebauungsplankonzeptes eingegangen (Höhenabstufung von Nord nach Süd).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören insbesondere besonders gestaltete Gebäude oder Gebäudeteile, insbesondere Baudenkmale, Bodendenkmale. Insofern überschneidet sich dieser Punkt stark mit den Leitlinien zum Denkmalschutz.

Sonstige Sachgüter sind alle natürlichen oder von Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind, unabhängig von ihrer kulturhistorischen, wirtschaftlichen oder anderen Bedeutung. Im Geltungsbereich befinden sich weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter. Auf das unmittelbar an den Geltungsbereich anschließende Baudenkmal wird durch die planerische Konzeption des Bebauungsplanentwurfs eingegangen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

- Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.
- Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Folgende Ziele und Grundlagen werden formuliert:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Ziel)
Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (Ziele)
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. (Grundsatz)

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (Grundsatz)
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (Grundsatz)
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (Ziel)
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (Grundsatz)

3.2 Regionalplan Südostoberbayern

Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze

Der Bebauungsplan orientiert sich an den überfachlichen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze Siedlungswesen

Gemäß dem Leitbild zum Siedlungswesen soll eine Innenentwicklung bevorzugt werden (G).

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein. (G)

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.01.1989 stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Ein Nutzungsmaß ist im FNP nicht geregelt.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung von 1980 stellt den Geltungsbereich als Wohnbauflächen dar.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

3.5.1 Bebauungsplan St. Zeno Nord

Der Bebauungsplan St. Zeno Nord, festgesetzt am 26.07.1969 umfasst alle Grundstücke auf der Westseite der Salzburger Straße zwischen der Zenostraße im Südwesten und Am Ulmenhain und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Für die Grundstücke Salzburger Straße 51 / 53 ½ ist eine dreigeschossige Zeilenbebauung durch Baukörperausweisung festgesetzt. Für die Grundstücke Salzburger Straße 55 und 57 ist eine zweigeschossige Bebauung durch Baukörperausweisung festgesetzt.

3.5.2 8. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Nord

Das Grundstück Salzburger Straße 59 / 59c liegt im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Nord, der am 06.08.2013 festgesetzt wurde. Der Änderungsbebauungsplan hat die Art der Nutzung des Bebauungsplans St. Zeno Nord nicht geändert. Abweichend zum Bebauungsplan St. Zeno sind

die Baukörperausweisungen geändert worden. Zulässig ist bzgl. des Nutzungsmaßes eine viergeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3. Die Bestimmtheit des Nutzungsmaßes ist zudem über eine Wandhöhenregelung eindeutig bestimmt.

3.6 Nachrichtliche Übernahmen

Das Grundstück Salzburger Straße 52 liegt im Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall. Weiterhin liegt das Grundstück im Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen Gruttensteinquelle (REI 9) und Weitwiesenquelle (REI 8). Das Heilquellenschutzgebiet und die staatlich anerkannten Heilquellen stellen Verordnungen gemäß § 53 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Aufgrund des Wasserrechts festgelegte Schutzgebiete sollen gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Salzburger Straße 52 soll dem Grundstück eine neue Nutzung zugeführt werden. In Anbetracht der umliegenden Wohnbebauung und dem städtebaulich wünschenswerten Bau von Wohnungen soll auf dem Grundstück eine mehrgeschossige Wohnbebauung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die Regelungen des § 34 BauGB geben nicht den hinreichenden Entwicklungsrahmen, die den Kriterien und Anforderungen einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung entsprechen.

Insofern besteht ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans, um eine den Erfordernissen einer Innenentwicklung und somit einer wünschenswerten städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Als wesentliche Aufgabe wird die Harmonisierung der unterschiedlichen Nutzungsmaße entlang der vorhandenen Bebauung auf der Ostseite der Salzburger Straße gesehen. Gleichzeitig soll der städtebaulichen Grundkonzeption des Bebauungsplans St. Zeno Nord mit einer überwiegenden Zeilenbebauung Rechnung getragen werden. Darüber hinaus soll die direkt angrenzende denkmalgeschützte Bebauung des Grundstücks Salzburger Straße in das städtebauliche Konzept eingebunden werden. Das besondere Landschaftsbild erfordert zusätzlich eine weitest gehende Erhaltung der Sichtbeziehungen für die angrenzende Wohnbebauung im Westen und Norden zu den südlich und östlich angrenzenden Bergen bzw. Landschaftsschutzgebieten. Zudem soll durch die private Grünfläche ein „sanfter Übergang in den Außenbereich geschaffen werden.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit der Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Mit der Bebauung des Grundstücks Salzburger Straße 52 wird eine bisher nicht überbaute Grundstücksfläche einer Bebauung zugeführt, die den Lückenschluss zwischen der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung bilden soll. Aus städtebaulicher Sicht wurde es erforderlich, die auf der Westseite der Salzburger Straße vorherrschende Zeilenbebauung auch auf der Ostseite möglich zu machen. Deshalb wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baufenstern durch Baugrenzen städtebaulich vorgegeben. Dem Umstand Rechnung tragend, dass in unmittelbarer Nachbarschaft ein zweigeschossiges Baudenkmal auf dem Grundstück Salzburger Straße 50 in einer **Gelände**-Mulde steht, sollte die Bebauungsdichte zu diesem Grundstück geringer sein als zur nördlich vorhandenen dichteren Bebauung. Zudem sollte dem Baudenkmal ein denkmalrechtlicher „Umgebungsschutz“ eingeräumt werden.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine ca. 5 m breite private Grünfläche geplant, um einen harmonischen Übergang zur östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche zu erreichen.

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Straßenverkehrsfläche der Salzburger Straße wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um einen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB festsetzen zu können.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist das Entwicklungsgebot geregelt. Mit dem Entwicklungsgebot bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt an den Darstellungen des Flächennutzungsplans gebunden. Dabei bietet der Charakter des Flächennutzungsplans einen Entwicklungsspielraum bei der konkretisierenden Planung auf der Ebene des Bebauungsplans. Da der Flächennutzungsplan keine Darstellungen zum Nutzungsmaß macht, sind insofern nur die Darstellungen zur Nutzungsart von Belang bzgl. der Frage der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Grundsätzlich sollen aus Darstellungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan keine Grünflächen entwickelt werden.

Mit der geplanten Festsetzung einer Grünfläche in der Größe von ca. 440 Quadratmetern liegt eine Abweichung zur Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans vor. Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Welche Abweichung vom Flächennutzungsplan in diesem Sinne den Grad eines Widerspruchs erreicht, lässt sich nicht generell, sondern nur an Hand der konkreten Umstände des Einzelfalls entscheiden. Regelmäßig wird jedoch zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Konzeption eines Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander gehören.

So kann in einem Bebauungsplan eine im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche eine kleinere Grünfläche eingestreut werden. Dabei ist es von Belang, wenn sich die Abweichung in einer Größenordnung bewegt, die nur Bruchteile der gesamten für den Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche einnehmen. Dies vorausgeschickt, kann abschließend festgestellt werden, dass die vorliegende Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall entwickelt wird und dessen Zielvorgaben entspricht. Die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – hat im Beteiligungsverfahren die Vereinbarkeit der Ziele des Bebauungsplans mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung unter der Voraussetzung, dass das Landesdenkmalamt und die unteren Umweltbehörden (Naturschutz, Immissionsschutz) beteiligt werden, festgestellt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan im Rahmen des Entwicklungsgebots und mit dem möglichen Entwicklungsspielraum aus dem Flächennutzungsplan vorgegeben. Die in der näheren Umgebung festgesetzten Bebauungspläne setzen als Nutzungsart ein allgemeines Wohngebiet fest. Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden im Umfeld z. T. auch ausgeübt. Im näheren Umkreis befinden sich keine Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Zudem soll ein gewisser Spielraum für andere Nutzungen bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund kommt die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nicht in Frage. Es soll ein

allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um eine der städtebaulichen Vorstellung entsprechenden Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen.

Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird bzgl. der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche der Tatbestand des Heranrückens von Wohnbebauung an einen Gewerbebetrieb erfüllt. Der Begriff Landwirtschaft ist im § 201 BauGB definiert. Dabei wird die landwirtschaftliche Fläche nicht als Ackerbau bewirtschaftet. Es handelt sich um eine Wiese im umgangssprachlichen Sinne. Insofern kann von einer Wiesenwirtschaft ausgegangen werden. Den Belangen der Landwirtschaft kommt im Verhältnis zu heranrückender Wohnbebauung Bedeutung zu. Grundsätzlich sind Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebs abwägungsbeachtlich. Die derzeitige Betriebstätigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs ist durch die Planung eines allgemeinen Wohngebiets nicht beeinträchtigt. Es sind allerdings auch die Entwicklungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebs zu berücksichtigen. Dabei ist abwägungsbeachtlich, ob der landwirtschaftliche Betrieb bereits konkret eine betriebliche Entwicklung ins Auge gefasst hat oder bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten naheliegen. Weder liegen Erkenntnisse über Absichten eines betrieblichen Entwicklungswunsches vor, noch sind die örtlichen Gegebenheiten dazu geeignet, abwägungserhebliche Entwicklungsmöglichkeiten anzunehmen. Insofern wird im Rahmen der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB davon ausgegangen, dass die Belange der Landwirtschaft hinreichend berücksichtigt wurden. Aus den vorliegenden Erkenntnissen ist durch die landwirtschaftliche Tätigkeit keine Belästigung der künftigen Wohnnutzung zu erwarten. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein hat im Rahmen der Beteiligung keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

Im § 13 BauNVO ist die allgemeine Zulässigkeit von Räumen für freiberufliche und in ähnlicher Art ausgeübter gewerblicher Tätigkeiten Gewerbetreibender im allgemeinen Wohngebiet geregelt. Typische freie Berufe sind der Arzt, Heilpraktiker, Krankengymnast, Notar, Rechtsanwalt, Steuerberater, Tierarzt, Wirtschaftsprüfer und Architekt. Eine abschließende Legaldefinition wird dadurch erschwert, dass in der modernen Dienstleistungsgesellschaft eine ständige Weiterentwicklung freiberuflicher Berufsbilder stattfindet. So gibt es Berufsbetreuer, Energieberater sowie Umweltgutachter. Dies zeigt, dass der Begriff der freien Berufe in § 13 BauNVO entwicklungs offen ist. Zudem wird die Grenze zwischen den freien Berufen und dem Gewerbe, die sich begrifflich gegenseitig ausschließen, zunehmend fließender. Um einer ungesteuerten Entwicklung im allgemeinen Wohngebiet entgegenzuwirken, sollen freie Berufe gem. § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein. Damit kann der gewerbliche Nutzungsanteil im allgemeinen Wohngebiet niedrig gehalten und das städtebauliche Ziel der Wohnraumschaffung gesichert werden.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Regelung beruht auf § 1 Abs. 5 BauNVO, der hier die Einschränkungen unter der Prämisse zulässt, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets ist das Wohnen.

Schank- und Speisewirtschaften sind unter der Voraussetzung, dass sie der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Für die Bestimmung des „Gebiets“ im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist – als Ausgangspunkt das festgesetzte Baugebiet heranzuziehen. Es können zwar angrenzende Wohngebiete gleicher Art demnach einbezogen sein, wenn sie mit dem in Rede stehenden WA-Gebiet einen zusammenhängenden, einheitlich strukturierten Bereich bilden. Eine zu weiträumige Bestimmung

widersprüche aber der beschränkenden Funktion des Merkmals der „Gebietsversorgung“, das darauf angelegt ist, von außen in das Gebiet gezogenen Publikums- und Kundenverkehr zu vermeiden.

Zur Beurteilung der Gebietsverträglichkeit ist in erster Linie das Kriterium der gebietsunüblichen Störung maßgebend, nicht etwa die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Lärmwerte wie etwa der TA Lärm. Voraussetzung der Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebszeiten, die der ab 22 Uhr besonders geschützten Nachtruhe der Bewohner Rechnung tragen. Die Wohnruhe kann besonders abends und nachts durch die Begleiterscheinungen, die sich im Allgemeinen beim Aufsuchen und Verlassen von Gaststätten, Wirtshäusern usw. regelmäßig einstellen (Türenschiagen der PKW, Motorgeräusche, ggf. lautes Rufen u. ä. der Gäste), gestört werden; dabei können die Art des Betriebs, sein Umfang und seine Lage im Verhältnis zu den Wohngebäuden von Bedeutung sein. Bei der Bestimmung der zumutbaren Betriebszeiten ist zu berücksichtigen, dass das Wohnen schon vor 22 Uhr schutzbedürftig ist. Das vorausgeschickt, begründet im vorliegenden Fall die ausnahmsweise Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften.

Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen haben in der Regel einen größeren Einzugsbereich als der im Umkreis lebenden Wohnbevölkerung. Besonders die Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr und einem größeren Einzugsbereich werfen aber die Frage nach ihrer Gebietsverträglichkeit auf. Die vorhandene und durch den Bebauungsplan fortgeführte städtebauliche Ordnung und das Ortsbild geben keinen Raum für Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen. Deshalb sollen sie auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Deshalb soll in einer textlichen Festsetzung geregelt werden, dass diese Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

Gartenbaubetriebe können in einem allgemeinem Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Das städtebauliche Konzept sieht keinen Raum für Gartenbaubetriebe vor, zumal Gartenbaubetriebe als eine Form der landwirtschaftlichen Betätigung bauplanungsrechtlich einzustufen sind. Aus diesem Grund sollen Gartenbaubetriebe ebenfalls generell nicht zulässig sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es soll eine Grundfläche (GR) im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von in jedem erweiterten Baufenster separat geregelt werden, welche in der Summe eine GRZ von ~~0,38~~ entsprechen. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß BauNVO um maximal 50% überschritten werden. Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche mit Unterbauungen und Tiefgaragen im Bereich der dafür gesondert festgesetzten Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Solche unterirdischen Bauten sind, sofern sie sich nicht mit oberirdischen Bauwerken und Zuwegungen überschneiden, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m zu versehen. Zu den städtebaulichen und verkehrsplanerischen Zielen gehört die Reduzierung der oberirdischen Stellplätze auf die zwingend erforderlichen Besucherstellplätze. Dadurch kann die Immissionsbelastung der umliegenden Bebauung reduziert werden. Da derzeit der durch die geplante Nutzung ausgelöste Bedarf an Stellplätzen nicht genau bestimmt werden kann, soll die Festsetzung der Flächen für die Tiefgarage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen gewissen Spielraum gewähren.

Durch die Festsetzung von Geschossflächen (GF) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO, die in der Summe eine GFZ von 1,0 erreichen, soll ein Nutzungsmaß festgesetzt werden, welches dem der umliegenden Bebauung entspricht. Mit der Festsetzung werden die Höchstmaße des § 17 BauNVO nicht überschritten.

Zulässig ist eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen. Die Definition eines Vollgeschosses ist in der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung geregelt. Gemäß § 20 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 Abs. 3 S. 1 BauNVO).

Durch die Festsetzung einer Tiefgarage ist es bauplanungsrechtlich möglich, dass die überbaubaren Grundstücksflächen auch unterbaut werden können. Wird in einer überbaubaren Grundstücksfläche eine Tiefgarage errichtet, ist diese auf die Zahl der Geschosse anzurechnen, da es sich dann um ein Garagengeschoss handeln würde. Im § 21a BauNVO ist geregelt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind, *wenn der Bebauungsplan dies festsetzt*. Aus diesem Grund ist in einer textlichen Festsetzung geregelt, dass Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Es sollen die festgesetzten Vollgeschosse der Wohnbebauung vorbehalten sein.

Durch die Festsetzung von Höhen, welche die bestehenden Bebauungen geringfügig überschreiten, wird bewirkt, dass *sich* die Bebauung durch eine verträglichere Höhenentwicklung sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Dabei soll im südlichen Teil des Geltungsbereichs als harmonische städtebauliche Anpassung an die niedrigere Nachbarbebauung lediglich drei Vollgeschosse festgesetzt werden. Die niedrigere Gebäudehöhe nimmt auch Rücksicht auf den Umgebungsschutz des Denkmals auf dem Grundstück Salzburger Straße 50.

Der für die Definition der Wandhöhe erforderliche obere Höhenbezugspunkt wird in Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt. Abweichende Regelungen sind bauplanungsrechtlich nicht erforderlich.

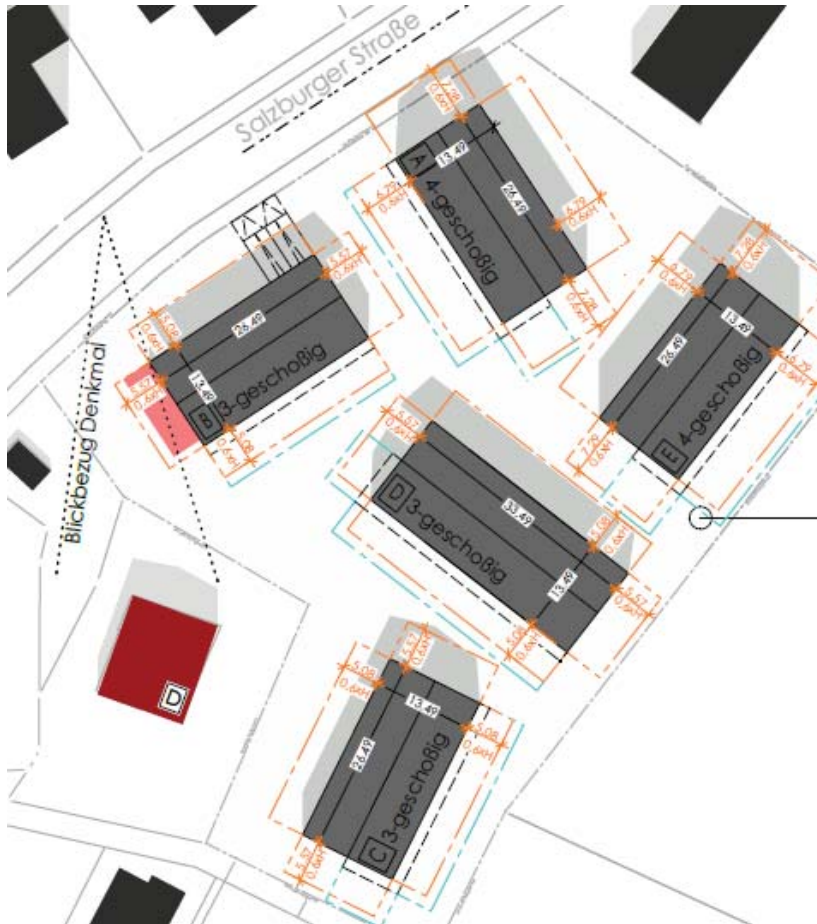
Als Festsetzung durch Zeichen soll im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans der untere Höhenbezugspunkt festgesetzt werden. Die exakte Benennung ermöglicht eine harmonische Höhenanpassung der Bebauung an den Geländeverlauf im Geltungsbereich und im Anschluss an den Geltungsbereich. Die Festsetzung rechtfertigt sich durch die exponierte Lage am östlichen Siedlungsrand und nimmt Rücksicht auf das Landschaftsbild.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen mit der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen gem. Nr. 3.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV) eindeutig bestimmt werden. Bezüglich der Möglichkeiten zur Überschreitung der Baugrenzen kommt im Baugenehmigungsverfahren § 23 BauNVO zur Anwendung. Es soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Die offene Bauweise herrscht außerhalb des Altstadt-kerns in der Stadt vor. Das damit maßgebliche Ortsbild soll auch im Geltungsbereich erreicht werden.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise sind die Regelungen des Artikel 6 Abs. 5 BayBO anzuwenden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a kann im Bebauungsplan „vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ festgesetzt werden. Der Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit besteht darin, dass bei den Regelungen über Abstandsflächen auch städtebauliche Aspekte zur Geltung kommen können. Um den städtebaulichen Entwurf mit den Anforderungen der Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der städtebaulichen Konzeption bzgl. der Zeilenbauweise gerecht zu werden, sollen die Abstandsflächen abweichend zur Regelung des Artikel 6 Abs. 5 BayBO auf 0,6

H verkürzt werden. Dabei werden durch die Stellung der Baukörper im Geltungsbereich nachbarschützende Belange nicht berührt. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken können eingehalten werden. Lediglich auf dem Grundstück selbst kommt es zu geringfügigen Überschneidungen von Abstandsflächen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Regelung nicht berührt.



Abstandsflächen bei Anwendung von $0,6 H$

3.4 Verkehrsflächen

Entsprechend der Rechtssystematik des BauGB sind in einem qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB Mindestanforderungen an die Festsetzungen geknüpft. Dazu zählen auch die örtlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung ist für die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks erforderlich. Für die Nutzungsmaßberechnung ist die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie zwar nicht zwingend erforderlich, aber hilfreich. Die Salzburger Straße ist öffentlich gewidmet und übernimmt bei der Klassifizierung des Fachplanungsrechts die Funktion einer Ortsstraße und dient dem Anbau.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Belange des Personen- und Güterverkehrs einschließlich Vermeidung und Verringerung von Verkehr als Belang in die Abwägung einzustellen. Der Begriff „Verkehr“ umfasst alle Verkehrsarten. Die Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Insofern sind private Belange mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche nicht betroffen. Die durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Verkehre sind gutachterlich untersucht. Zudem teilt das Tiefbauamt mit, dass die vorhandene Straßenbreite für eine Verkehrsbelastung von bis zu 5.000 Kfz in 24 Stunden hinreichend ist.

Die Berechnung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Salzburger Straße erfolgte in einem Gutachten der Steger & Partner GmbH vom 14.04.2020 auf der Grundlage von Zählraten aus dem Jahr 2018. Demnach ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 2.300 Kfz in 24 Stunden auszugehen. Damit ist davon auszugehen, dass die Aufnahme der durch die Planung verursachenden Verkehre in die Salzburger Straße möglich ist. Die Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken zählen nicht zu den nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festsetzbaren Verkehrsflächen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz

Der Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist ein Teilaspekt des Umweltschutzes, der im Rahmen der Bauleitplanung einen Belang darstellt, der zu berücksichtigen ist.

Die wichtigsten nationalen Regelungen enthalten die §§ 37–55 BNatSchG. Der Artenschutz umfasst gem. § 37 BNatSchG den Schutz der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen, den Schutz der Lebensstätten und Biotope und die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets. § 39 BNatSchG enthält eine Reihe von grundsätzlichen Verboten, so z. B. Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen oder zu töten, Pflanzen von ihrem Standort zu entnehmen oder ihre Bestände niederzuschlagen, Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG gehören nicht zum Prüfprogramm des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB. § 44 BNatSchG kann aber dazu führen, dass ein Bebauungsplan vollzugsunfähig wird. Der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB regelt, dass die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind.

In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bestimmt, dass im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (zum Verfahren siehe Punkt IV. unten). Daraus lässt sich ableiten, dass für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Der Standard der Abwägung im Hinblick auf die Umweltbelange ist dadurch allerdings nicht verändert.

Im Ergebnis der aktualisierten Fassung der saP (siehe oben unter Punkt I.2.9) wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Ersatzmaßnahmen benannt. Das Fazit lautet: Wenn die beschriebenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden, sind im weiteren Projektverlauf keine Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig. Der Grundstückseigentümer ist über die erforderlichen Maßnahmen informiert worden. Mit dem Urteil in der saP kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan durchgeführt werden kann.

Im Bebauungsplan soll eine ca. 5 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung soll ein harmonischer Übergang zur angrenzenden unbebauten Grünfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, geschaffen. Durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen in dieser Grünfläche wird zusätzlich Lebensraum für Insekten und Kleintiere geschaffen.

Im Geltungsbereich soll durch Festsetzung von Baumstandorten die Pflanzung von gebietstypischen Bäumen geplant werden. Der textlichen Festsetzung ist eine zu verwendende Pflanzliste beigelegt. Die Pflanzliste ist zwischen dem Stadtgartenamt und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Ungeachtet der bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen soll die Begrünung durch textliche Festsetzung geregelt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Unterirdische Bauten sind, sofern sie sich nicht mit oberirdischen Bauwerken, Zuwegungen oder Feuerwehrezufahrten überschneiden, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m zu versehen.

Die Festsetzungen sind als ortsbildprägendes Element der durchgrünten Siedlungsbereiche städtebaulich erforderlich.

3.6 Sonstige Festsetzungen

3.6.1 Stellplätze und Nebenanlagen

Nach § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Im § 12 Abs. 2 BauNVO ist einschränkend geregelt, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Um den städtebaulich gewünschten Eindruck des durchgrünten Siedlungsbereichs zu erreichen, sollen gem. § 12 Abs. 4 BauNVO die für die Bewohner erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen untergebracht werden. Flächen für die Tiefgaragen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV und der Zweckbestimmung Tiefgarage bzw. Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt werden. Die nach der städtischen Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze für Besucher sollen als oberirdische Stellplätze mit der genauen Lage durch Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. Planzeichen 15.3 PlanZV und der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch die Nutzung der Stellplätze verursachte Störgrad minimiert werden soll.

Die Anwendung der städtischen Stellplatzverordnung ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der § 14 BauNVO regelt die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan werden die dem Baugebiet dienenden Nebenanlagen im Wesentlichen in den baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht. Allerdings soll ein zentraler Müllstandort auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, um dem Entsorgungsunternehmen die zentrale Entsorgung zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung wird eine Minimierung des Störgrads durch den Abtransport von Müll erreicht. Der Müllstandort soll mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV und der Zweckbestimmung Müllstandort räumlich bestimmt festgesetzt werden.

3.6.2 Festsetzung zur Gestaltung

Die Stadt Bad Reichenhall hat mit Datum vom 15.09.1992 eine örtliche Bauvorschrift auf Grundlage des Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als Satzung erlassen. Unter Punkt 7.1 der Satzung ist die Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung von 18 bis 24 Grad Dachneigung geregelt. Diese Regelung soll als textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

3.6.3 Entwässerung

Die im Plangebiet zu errichtenden oberirdischen Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten und das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück zu versickern.

Die Regelungen beruhen auf dem Umweltbelang Wasser und sollen zur Aufrechterhaltung des Grundwasserspiegels beitragen. Zugleich sollen verschmutzte Wasser nicht in das Grundwasser, sondern in das Kanalnetz abgeleitet werden.

Das mit Datum vom 01.04.2020 erstellten Gutachten zu den Baugrundverhältnissen und der Bodenkennwerte kommt im Ergebnis zur Bodenbeschaffenheit zu dem Ergebnis, dass auch die Fahrbahnen der Tiefgaragen nach Möglichkeit wasserdurchlässig ausgebildet werden sollen.

3.6.4 Immissionsschutz

Für die Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen auf Basis von Verkehrsmengenangaben vom 14.04.2020 sind Immissionswerte entlang der Salzburger Straße errechnet worden, die über den Empfehlungen der für den Städtebau einschlägigen Immissionswerte der DIN 18005 eines allgemeinen Wohngebietes liegen. Aus diesem Grund wurden im Gutachten Empfehlungen für bautechnische Schallschutzregelungen ausgesprochen. Es handelt sich dabei um passive Schallschutzmaßnahmen. Es sollen entsprechend der Empfehlungen Regelungen zum passiven Schallschutz in zeichnerischer und textlicher Form festgesetzt werden.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz

Die ausführliche Beschreibung der Zustände der Umwelt erfolgte unter den Punkten I.2.9 und I.2.10. Aus diesen Ausführungen geht hervor, dass mit der Planung des Wohngebietes negative Auswirkungen auf die Güter Boden im Sinne des § 1a BauGB und der Artenvielfalt entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB zu erwarten sind. Im § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist geregelt, dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (siehe näheres dazu unten unter IV.) Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Diese Regelung stellt darauf ab, dass bei Überplanungen von Innenbereichsflächen, auf denen schon ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, der „Eingriff“ nicht erst durch den das Baurecht im Wesentlichen nur festschreibenden Bebauungsplan erfolgt.

Dessen ungeachtet sollen Festsetzungen zur Grünordnung, zur Entwässerung und der flächensparenden Festsetzung von erweiterten Baufenstern im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO Umweltbelange berücksichtigend getroffen werden.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit dem Bebauungsplan werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung hinreichend berücksichtigt. Die vorhandenen

und nach Satzung des Bebauungsplans möglichen gewerblichen Nutzungen haben sich an den Erfordernissen der Schutzbedürfnisse der Wohnnutzung zu orientieren.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

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

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung

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

IV. Verfahren

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und die Anpassung sowie der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen. Diese Regelung im BauGB ist Gegenstand einer eigenständigen Planungsleitlinie. Maßgebend für die diesbezüglichen Anforderungen sind allgemeine städtebauliche Gründe funktionaler Art. Der Begriff Ortsteil bezeichnet einen Bauungskomplex, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Mit der Planungsleitlinie wird der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Entwicklung in die Fläche eingeräumt. Die Aufgabe der Innenentwicklung ist durch die BauGB-Novellen von 2007/2008 mit der Einfügung des § 13a BauGB hervorgehoben worden. Der Begriff Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB ist klar von dem Begriff des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB zu unterscheiden. Der Innenbereich begründet einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung, während die Innenentwicklung einen potenziell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum bezeichnet. Gerade weil der Bebauungsplan in den Fällen des § 13a BauGB nicht notwendigerweise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, kann man den Begriff Innenentwicklung auch im weiteren Kontext der geordneten städtebaulichen Entwicklung als eine faktische, aber planungsähnliche Vorgabe sehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden. Dabei kann von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, abgesehen werden. Außerdem ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Mögliche, durch die Planung ausgelöste Eingriffe in Natur und Landschaft im bauplanungsrechtlichen Sinne gelten als ausgeglichen.

Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. So soll der Bebauungsplan der Innenentwicklung dienen, darf eine Grundfläche in Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (überbaubare Grundfläche) von 20.000 qm nicht überschreiten, wenn von einer Umweltvorprüfung abgesehen werden soll und darf nicht in der Nähe von Bebauungsplänen liegen, die in einem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang entstanden sind und zusammen das Maß von 20.000 qm mit überschreiten.

Die Prüfung der Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahren ergibt folgende Sachverhalte:

Mit der Lückenschließung (Nachverdichtung) zwischen der vorhandenen Bebauung der Grundstücke Salzburger Straße 50 und Salzburger Straße 54 ist eine Maßnahme der Fortentwicklung vorhandener Nutzungen gegeben. Der Bebauungsplan ist im Kontext der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sehen.

Der Bebauungsplan St. Zeno Ost bereitet die Entwicklung einer ca. 2.500 qm großen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO vor.

Die Regelung zur kumulativen Betrachtung mehrerer Bebauungspläne soll so verstanden werden, dass nicht durch Aufteilung eines Vorhabens auf mehrere Bebauungspläne die Beschränkung des § 13a BauGB umgangen werden kann. Dabei sind nur Bebauungspläne, die ebenfalls im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden sollen oder durchgeführt wurden, maßgeblich. Da für den Geltungsbereich kein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden soll, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor. Der Bebauungsplan St. Zeno Ost soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1. Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtrat Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 30.9.2015 beschlossen, für die Grundstücke Fl. Nr. 56/4 (Teilfläche), 164, 165/2, 166 jeweils Gemarkung St. Zeno, einen Bebauungsplan aufzustellen.

In seiner Sitzung am 08.10.2019 hat der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall die Geltungsbereichsänderung und die Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan St. Zeno Ost umfasst nunmehr die Grundstücke Fl. Nr. 52 (Teilfläche) und 164 (Salzburger Straße 52), jeweils Gemarkung St. Zeno in der Stadt Bad Reichenhall. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. 42 am 15.10.2019 auf Seite 3 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 im Rathaus der Stadt Bad Reichenhall, Neues Verwaltungsgebäude, Rathausplatz 8, Stadtbauamt, im Flur des 1. Obergeschosses und im Zimmer 101 während der Dienststunden von Montag bis Donnerstag in der Zeit von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, außerhalb dieser Zeiten nach telefonischer Vereinbarung (Tel.-Nr.: 08651/775-222) statt.

Die vorgetragenen privaten Belange wurden abgewogen und das Abwägungsergebnis ist in die Planunterlagen aufgenommen worden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 38 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben 29 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, eine Stellungnahme abgegeben. Davon haben neun Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.

Die vorgetragenen öffentlichen Belange sind bauplanungsrechtlich abgewogen worden und das Ergebnis in die Planunterlagen eingearbeitet worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung–PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bad Reichenhall, den

.....

Dr. Lung

Oberbürgermeister