Stadt Bad Reichenhall
Stadtbauamt

Bebauungsplan
"St. Zeno Ost" mit integriertem Grünordnungsplan

für die Grundstücke Fl. Nr. 56 (Teilfläche) und 164 (Salzburger Straße 52), jeweils Gemarkung St. Zeno in Bad Reichenhall

Begründung gem. § 9 Abs. 8 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 4
2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne 4
2.4.2 Umliegendes Bauplanungsrecht 4
2.4.3 Sonstige Satzungen 5
2.5 Verkehrserschließung 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 10
3.3 Flächennutzungsplan (FNP) 11
3.4 Landschaftsplan 11
3.5 Angrenzende Bebauungspläne 11
3.6 Nachrichtliche Übernahmen 11
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen 11
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG 15
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 15
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 15
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen 16
3.1 Art der baulichen Nutzung 16
3.2 Maß der baulichen Nutzung 17
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 19
3.4 Verkehrsflächen 19
3.5 Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz 20
3.6 Sonstige Festsetzungen 21
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 24
1. Auswirkungen auf die Umwelt 24
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 24
3. Auswirkungen auf den Verkehr 24

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung 25
IV. VERFAHREN 25
1. Aufstellung des Bebauungsplans 26
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 26
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 38
4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 55
5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB 66
6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 76
7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB 76
8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 77
9. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB 77
10. Satzungsbeschluss 77
11. Ortsübliche Bekanntmachung 77
V. Rechtsgrundlagen 77
VI. Anhang 77

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 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB soll die Stadtentwicklung auf der Ostseite der Salzburger Straße fortentwickelt 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 mögliche 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 bestehenden 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.

2.4.2 Umliegendes Bauplanungsrecht

Auf der Westseite der Salzburger Straße gilt der Bebauungsplan St. Zeno Nord in Verbindung mit unterschiedlichen Änderungs-Bebauungsplänen (siehe Details unten unter 3.5). Auf der Ostseite der Salzburger Straße sind in diesem Bereich keine Bebauungspläne rechtskräftig. Insofern sind die Regelungen für Bauvorhaben nach dem § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zu beurteilen. Während nördlich eine viergeschossige Bebauung angrenzt, befindet sich auf der Südseite des

Geltungsbereichs eine zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung.

2.4.3 Sonstige Satzungen

Abstandsflächensatzung
Die Stadt Bad Reichenhall hat zum 21.01.2021 eine Abstandsflächensatzung auf Grundlage des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlassen. Darin sind zum Art. 6 BayBO abweichende Abstandsflächen geregelt.

Örtliche Bauvorschrift vom 15.09.1992
Die örtliche Bauvorschrift wurde auf der Grundlage des Art. 91 BayBO in der Fassung vom 01.01.1983 erlassen. Sie gilt für den gesamten Stadtbereich. Die Stadt ist in vier Zonen aufgeteilt, wobei für jede Zone andere gestalterische Regelungen getroffen werden. Das in Rede stehende Grundstück liegt in der Zone III der Satzung. Sind in einem Bebauungsplan von dieser örtlichen Bauvorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
In der Zone III ist die offene und weitgehend aufgelockerte Bauweise mit Bauformen, die der Landschaft angepasst sind, beizubehalten und zu vertiefen.

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. Die Versorgung mit Strom, Wasser und die Abwasserbeseitigung 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 Erschließungsträgern 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 so weit 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).

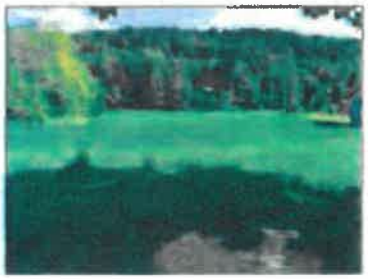


Bild 1: Intensivwiese (Stand: 27.08.2019)
Die Flächen südöstlich des bereits abgerissenen Bestandsgebäudes waren versiegelt und diese Lager- / Parkplatzfläche war von einer relativ dichten Hecke mit einzeln eingestreuten älteren Bäumen umgeben (Bild 2).



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 naturschutzfachlicher 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 auszuschießen. Im Rahmen der Sofortmaßnahmen, die nach der ersten Untersuchung im Winter 2019 / 2020 durchgeführt wurden, konnten keine überwinternden 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 wurden 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. Ramsaudolomit 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 mit der Kennnummer 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 üNHN 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 diese 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 üNHN erstrecken. Der Geltungsbereich liegt auf ca. 465 m üNHN. Die Gebirgsstöcke des Lattengebirges im Süden und des Hochstaufens im Nordwesten sind sichtbar. Die Bebauung nördlich und südlich des Geltungsbereichs sowie die Salzburger Straße 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 (D-1-72-114-138) wird durch die planerische Konzeption des Bebauungsplanentwurfs intensiv 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 Grundsätze 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 wird dem Grundstück eine neue Nutzung zugeführt. In Anbetracht der umliegenden Wohnbebauung und dem städtebaulich wünschenswerten Bau von Wohnungen sind auf dem Grundstück eine mehrgeschossige Wohnbebauung bauplanungsrechtlich möglich. 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 50 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 Festsetzung einer privaten Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs ein „sanfter" Übergang in den Außenbereich geschaffen werden.

Die in Maßstab und Entstehungszeit umgebende heterogene Bebauung, sowie dass an das Baugrundstück angrenzende Baudenkmal Salzburger Straße 50 verlangen eine bewusste Einbindung der neuen Bebau-

ung. Die Anordnung der drei, nordöstlich des Baugrundstücks gelegenen Wohnhäuser (Geschosswohnungsbau) bilden eine einseitig geöffnete Hofsituation, welche derzeit nur als Rasenfläche und wenig als Aufenthaltsbereich genutzt wird. Die windmühlenartige Anordnung der Baukörper und die daraus entstehenden Hofsituationen auf dem Baugrundstück setzt das bestehende Ensemble fort und macht den Hof zu einem größeren allseitig geschützten, qualitativ hochwertigen Grünraum. Auf dem Baugrundstück selbst entstehen weitere kleinere Quartiersplätze unterschiedlicher Qualität und Nutzung. Der Anzahl der Geschosse entsprechende Abstände werden als private (den Erdgeschosswohnungen zugeordnete) aber auch gemeinschaftlich genutzte begrünte Freibereiche angelegt.

Insbesondere die Einbindung des angrenzenden Baudenkmals auf dem Grundstück Salzburger Straße 50 hat einen wesentlichen Einfluss auf den städtebaulichen Entwurf in der Entwicklung der Bebauungsplaninhalte ausgeübt.

Frühe Planungsüberlegungen

Im Jahr 2015 beschloss der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall, den Bebauungsplan „St. Zeno Ost" aufzustellen. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses war eine Planung mit sechs Gebäuden mit 12,2 m Wandhöhe bei Bautyp A und 9,3 m Wandhöhe bei Bautyp B. Die damalige Planung zielte darauf ab, möglichst viel Wohnraum zu schaffen und die Gebäude ausnahmslos in die bevorzugte Südwest Ausrichtung zu orientieren. Sehr bewohnerfreundlich wurden in diesem Entwurf auch die am Ortsrand liegenden Gebäude oberirdisch mit Stichstraßen erschlossen. Um für die Bewohner im inneren Bereich größtmögliche Freibereiche zu schaffen, wurden die Gebäude sehr nah an den Grundstücksgrenzen situiert (Planstand 08.08.2016, s.u.).



Bebauungsplanentwurf vom 08.08.2016

Durch die sehr nahe Platzierung der geplanten Gebäude am Denkmal wäre in diesem Entwurf das typische Merkmal des freistehenden Bauerhauses in landwirtschaftlich geprägter Umgebung vollständig verloren gegangen. Verstärkt wäre dieser Eindruck durch die Errichtung einer Verkehrserschließung entlang der nördlichen und Stellplätzen an der östlichen Grundstücksgrenze des Baudenkmals geworden.

Die Situierung des Baukörpers Typ A hätte des Weiteren dazu geführt, dass vom öffentlichen Raum der Salzburger Straße her betrachtet, die Wirkung und die Erfahrbarkeit des Baudenkmals in Zukunft erheblich beeinträchtigt geworden wäre.

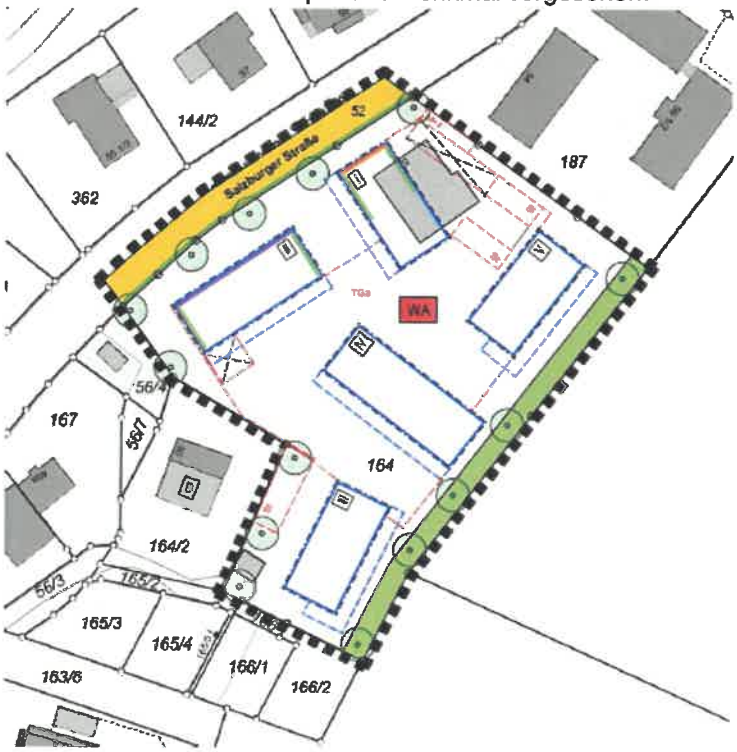
Die Stadt Bad Reichenhall hat sich aus den genannten Gründen dazu entschieden diese Planung zu überarbeiten.

Städtebaulicher Entwurf zur 1. Auslegung.

Der städtebauliche Entwurf wurde im Laufe des Planungsprozesses weiterentwickelt. Im überarbeiteten Entwurf wurden die Körnung und die Gebäudesituierung der nordöstlich angrenzenden Gebäudestellung aufgegriffen und fortgesetzt. Zusammen mit den bestehenden Gebäuden bilden die geplanten Gebäude

kleinteilige private Zwischenräume. Die neuen Baukörper verbinden die vorhandene, sehr heterogene Bebauung und beruhigen das Ortsbild.

Die Anzahl der Baukörper wurde reduziert und im südlichen Bereich vom Denkmal abgerückt. Dadurch konnte ein größerer Freiraum um das Baudenkmal geschaffen werden. Der längere Baukörper in Quartiersmitte war in diesem Entwurf noch als 4-geschossiges Gebäude geplant, die beiden an das Denkmal angrenzenden Gebäude 3-geschossig. Im südlichen Bereich von Baukörper II war vorgesehen eine Tiefgarage zu erschließen, um den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen. Stellplätze für Baukörper III waren zwischen Baukörper und Denkmal vorgesehen.



Bebauungsplanentwurf 1. Auslegung

Der überarbeitete Entwurf berücksichtigt den Bedarf von dringend benötigtem Wohnraum ohne aber dabei das Denkmal außer Acht zu lassen. Zu Gunsten des Freiraums um das Denkmal, werden die privaten Freibereiche im nördlichen Bereich des Quartiers verdichtet, ohne dabei die Nachbarbebauung zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der weiteren Beteiligungsverfahren wurden Hinweise vorgebracht, das Denkmal noch stärker zu berücksichtigen, insbesondere wurde die Bebauung als zu dicht bezeichnet und eine bessere Wahrnehmung von der Salzburger Straße verlangt.

Vor dem Hintergrund des großen Wohnungsmangels in der Stadt Bad Reichenhall und der vorgebrachten Einwendungen in Bezug auf das Denkmal wurde die Planung im weiteren Planungsprozess erneut weiterentwickelt.

Aktueller städtebaulicher Entwurf

Um die Eigenständigkeit des Denkmals zu stärken, wurde der Baukörper B im aktuellen Entwurf verkürzt und weiter nach Norden gerutscht. Die Lage der Tiefgaragenabfahrt wurde von der Südseite des Gebäudes B an die Nordseite verschoben. Die Wahrnehmbarkeit des Baudenkmals von der Salzburger Straße wird somit deutlich verbessert, das Denkmal kann von der öffentlichen Verkehrsfläche her von Norden kommend schon sehr viel früher wahrgenommen werden.

Um den Übergang vom Planungsgebiet zum Denkmal harmonischer zu gestalten, wurde im aktuellen Planungsentwurf die Geschossigkeit von Baukörper D von vier auf drei Geschosse zurückgenommen, ohne den Abstand zum Denkmal zu reduzieren. Die bauliche Dichte um das Denkmal herum wurde somit deut-

lich gegenüber den vorangegangenen Entwürfen verringert. Die Umfeld-Gestaltung wird des Weiteren damit verbessert, dass auf die verkehrliche Erschließung von Baukörper C vollständig verzichtet wird und folglich das Denkmal in die Grünraumplanung integriert werden kann. Textliche Festsetzungen zur Vorgabe von weichen Geländeübergängen, insbesondere zum Denkmal binden das Denkmal in eine natürliche Umgebung ein (Ziff. 2.2.2 der Satzung).



Entwurf Stand 20.09.2021

Unter Berücksichtigung sowohl der denkmalschutzrechtlichen Belange als auch der Belange des dringend benötigten Wohnungsbedarfs und des Ortsbildes stellt der aktuelle Entwurf nach erfolgter sorgfältiger Abwägung die beste städtebauliche Lösung dar.

Das Baudenkmal wird logisch in die neue Bebauung eingebunden, ohne an Eigenständigkeit zu verlieren. Die drei Gebäude Salzburger Straße 51 ½, 53 ½ und 55 ½ werden in ihrem Maßstab mit der neuen Bebauung in Dialog stehen, die städtebaulich heterogene Gesamtsituation der unmittelbaren Umgebung soll so beruhigt bzw. ohne Eingriffe in Bestehendes neu geordnet werden.
Die geplanten Baukörper sollen die Höhe der nördlich angrenzenden viergeschossigen Gebäude aufnehmen und reduzieren sich zum Baudenkmal hin auf eine Drei-Geschossigkeit. Die neuen Gebäude sollen so platziert werden, dass von den gegenüber der Salzburger Straße gelegenen Einfamilienhäusern, sowie von der Salzburger Straße aus selbst, mehrere Weitblicke in Richtung Südosten freigehalten werden, auch das Denkmal wird weiterhin von der Straße aus gut erkennbar sein. Die geplanten Gebäude halten einen respektvollen Abstand zum Denkmal ein und würdigen somit seine historische Bedeutung.
Die geplante Bebauung ist in Ihrer Art, sowie in Ihrem Maß, eine Fortführung der nördlichen, nordöstlichen und westlichen Geschoßwohnungsbauten. Sie fügt sich in die umgebende Bebauung ein ohne neue Bezugsgrößen zu schaffen und nimmt durch Ihre offene Bebauung zur Salzburger Straße hin Rücksicht auf die benachbarten Einfamilienhäuser.

Die baulichen Anlagen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes so gestaltet, dass sie sich harmonisch in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild eingliedern. Durch die Einhaltung der grundsätzlichen Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift wird eine auf die Landschaft angepasste Bauform erreicht.

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 soll eine bisher nur teilweise überbaute Grundstücksfläche einer Bebauung zugeführt werden, 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 werden 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 ist dem Baudenkmal ein denkmalrechtlicher „Umgebungsschutz" einzuräumen.

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 der Stadt 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 anhand der konkreten Umstände des Enzelfalls 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.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen des § 13 a BauGB für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor (siehe unten Punkt IV.) Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Ggf. wäre der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung

anzupassen. Wie bereits dargestellt, wäre eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unabhängig von der Verfahrenswahl möglich. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan im Rahmen des Entwicklungsgebots, wie gerade erläutert, 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 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um eine der städtebaulichen Vorstellung entsprechenden Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird bzgl. der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche der Tatbestand des Heranrückens von Wohnbebauung an einen Gewerbebetrieb (Landwirtschaftsbetrieb) erfüllt. Der Begriff Landwirtschaft ist im § 201 BauGB definiert. Demnach versteht das BauGB unter Landwirtschaft die planmäßige und eigenverantwortliche Bewirtschaftung des Bodens sowie die unmittelbare Bodenertragsnutzung als Grundmerkmale der Landwirtschaft. 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 allgemeinem 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 entwicklungsoffen 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 sind nur ausnahmsweise zulässig. 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 widerspräche 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 (Türenschlagen 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 sind sie auch nicht ausnahmsweise zulässig. Deshalb wird in einer textlichen Festsetzung geregelt werden, dass diese Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

Gartenbaubetriebe können in einem allgemeinen 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 sind Gartenbaubetriebe ebenfalls generell nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird von der Möglichkeit des § 16 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, anstelle einer Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baufenster eine zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen als absoluter Maßbestimmungsfaktor richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen des § 16 BauNVO. In diesen Fällen erfolgt die Festsetzung durch die Angabe der Größe der zulässigen Grundflächen in Quadratmeter-Werten. Dabei ist mit der Festsetzung des Bebauungsplans zu bestimmen, auf welche Flächen die Größe bezogen wird. Dies ist durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen und im Nutzungskreuz deutlich und eindeutig geregelt.

Zur eindeutigen Bestimmung des Nutzungsmaßes wird gem. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO eine maximale Zahl der Vollgeschosse sowie zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen in Form einer Wandhöhe festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Wandhöhe wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein mögliches Minimum reduziert.

Im § 17 Abs. 1 BauNVO ist klargestellt, dass auch bei der Festsetzung von Grund- und Geschossflächen die Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden dürfen, sofern kein besonderes städtebauliches Erfordernis vorliegt. Ein besonderes städtebauliches Erfordernis liegt im in Rede stehenden Bebauungsplan nicht vor.

Zur Klarstellung sind die geplanten Festsetzungen zum Nutzungsmaß in GRZ- und GFZ-Werte umgerechnet worden.

Aufstellung der Festsetzungen zum Nutzungsmaß

Überbaubare Grundstücksflächen	Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Indirekt geplante Geschossflächen
Erweitertes Baufenster A	438 m²	IV	1.752 m²
Erweitertes Baufenster B	438 m²	III	1.314 m²
Erweitertes Baufenster C	438 m²	III	1.314 m²
Erweitertes Baufenster D	558 m²	III	1.674 m²
Erweitertes Baufenster E	438 m²	IV	1.752 m²
Gesamtsumme	2.310 m²		7.806 m²
Maximal zulässiges Nutzungsmaß im allgemeinen Wohngebiet (WA)	2.660 m² (Grundfläche)		7.860 m² (Geschossfläche)
Größe Baugrundstück	6.550 m²		

Mit den Festsetzungen werden die maximal zulässigen Nutzungsmaße gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten.

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 Grundfläche von 5.240 m² 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, wurde mit der Festsetzung der Flächen für die Tiefgarage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen gewissen Spielraum gewährt.
Zulässig ist eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird der bunderechtliche Begriff des Vollgeschosses auf die landesrechtliche Definition abgestellt. In Artikel 83 Abs. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) ist geregelt, dass Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort gilt.
Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung lautet: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."
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 in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Dabei sind im südlichen Teil des Geltungsbereichs als harmonische städtebauliche Anpassung an die niedrigere Nachbarbebauung lediglich drei Vollgeschosse festgesetzt. 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 sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans der untere Höhenbezugspunkt festgesetzt. 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 ist die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise herrscht außerhalb des Altstadtkerns in der Stadt vor. Das damit maßgebliche Ortsbild soll auch im Geltungsbereich erreicht werden. Für Terrassen wird eine erweiterte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um städtebaulich die Lage von Terrassen zu regeln.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise sind die Regelungen der Abstandsflächensatzung der Stadt anzuwenden. Die besonderen Erfordernisse für die Entwicklung des Geltungsbereichs, welche sich aus der Nähe zum Baudenkmal Salzburger Straße 50, der Landwirtschaftsfläche im Osten und der heterogenen Bebauungsstruktur im näheren Umfeld äußert, wird abweichend von den Regelungen der Abstandsflächensatzung die Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 2a zur Festsetzung der Anwendung des Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO Gebrauch gemacht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Regelung nicht berührt.

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 durch die Verkehrsplaner GmbH mit Gutachten vom 11.03.2021, zuletzt geändert im August 2021, untersucht. Dabei wurden die in zeitlicher Nähe erstellten Gutachten im Rahmen der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens „Am Kirchholz" und einer Untersuchung des benannten Gutachterbüros für den Bereich um den Kreuzungsraum Zenostraße / Salzburger Straße aus dem Jahr 2018 berücksichtigt (siehe Anlagen zum Verkehrsgutachten). Das in diesem Gutachten prognostizierte, durch die Planung ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit der Salzburger Straße nicht wesentlich. Nach Auskunft des Tiefbauamts kann die Salzburger Straße eine Verkehrsbelastung von bis zu 5.000 Kfz in 24 Stunden aufnehmen.
Zu erarbeiten war eine Verkehrsprognose für die verkehrlichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes St. Zeno Ost von Magg Architekten, Freilassing, erstellt im Auftrag der KUR-BAU BAD REICHENHALL & ALPENLAND IMMOBILIEN GMBH. Insbesondere war auf verschiedene, der Stadt Bad Reichenhall vorliegende Verkehrsuntersuchungen einzugehen und war festzustellen, inwieweit die vorgesehene Bebauung in den Vorgutachten berücksichtigt wurde und welche Verkehrswerte sich für den Querschnitt Salzburger Straße 52 ergeben werden. Es ist festzustellen, dass sowohl Kurzak 2021 ([3.]) als auch Angelsberger ([4.]) als auch Verkehrsplaner GmbH ([2.]) das Wohnprojekt St. Zeno Ost = Salzburger Straße 52 = Wohnen Kurbau berücksichtigt haben. Die jüngste Prognose für das Projekt (von Kurzak 2021) wurde hier verwendet und mit den Prognosewerten für WOHNEN LANDRATSAMT und AMT LANDRATSAMT von Angelsberger2020 zusammengerechnet. Im Betrachtungsquerschnitt ergibt sich ausgehend von einem 2018 erhobenen DTV2018 von2.500 KFZ/d bei Realisierung aller drei Projekte und Auflassung

der Verbindung StS 21 /Salzburger Straße beim Landratsamt im Jahr 2035 ein DTV2035 in Höhe von 2.725 KFZ/d und damit eine Steigerung um 9 %. Ein leistungsfähiger Verkehrsfluss ohne nennenswerte Behinderungen ist garantiert. Für die Einbiegeströme und kreuzenden Ströme wird die Qualitätsstufe A erreicht.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz

Der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB regelt, dass die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Um den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, fand im ersten Teil der Begründung eine Darstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme zu den Umweltgütern statt.
In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bestimmt, dass im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² 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.
Durch die geplante Bebauung sollen bisher als unversiegelt geltende Flächen versiegelt werden. Um die damit einhergehenden möglichen Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Luft und Vegetation zu minimieren, sollen im Bebauungsplan Regelungen zur Grünordnung festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan soll eine ca. 5 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung wird 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.

Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch textliche Festsetzungen geregelt. Zudem sind am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche von ca. 120 m² als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Eine Fläche mit Pflanzbindungen wird auch in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt. Darüber hinaus sind für die Pflanzung von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der privaten Grünfläche festgesetzt. Eine Pflanzliste ist festgesetzt, um die Qualität der Pflanzungen zu gewährleisten.

Im allgemeinen Wohngebiet regelt eine die textliche Regelung, wonach die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen sind. Das gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage soll mindestens 0,5 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNVO. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Die Pflanzliste ist zwischen dem Stadtgartenamt und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
Darüber hinaus sollen zu pflanzende Bäume als Festsetzungen an Standorten geregelt werden.
Die Festsetzungen sind als ortsbildprägendes Element der durchgrünten Siedlungsbereiche städtebaulich erforderlich.

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 Bundesnaturschutzgesetz (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 wildlebender 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. Aus diesem Grund war eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich, um nachzuweisen, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans keine Tatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Im Ergebnis der aktualisierten Fassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (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.

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, sind gem. § 12 Abs. 4 BauNVO die für die Bewohner erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen untergebracht. Flächen für die Tiefgaragen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV und der Zweckbestimmung Tiefgarage bzw. Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Die nach der städtischen Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze für Besucher sind 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. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch die Nutzung der Stellplätze verursachte Störgrad minimiert wird.

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 wird ein zentraler Müllstandort, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt, um dem Entsorgungsunternehmen die zentrale Entsorgung zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung wird eine Minimierung des Störgrads durch den Abtransport von Müll erreicht. Der Müllstandort ist mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV und der Zweckbestimmung „Müllstandort" räumlich bestimmt festgesetzt.

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 BayBO in der Fassung vom 01.01.1983 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 ist als textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt.

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 ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Dies wird mit textlichen Festsetzungen geregelt. Die Regelungen beruhen auf dem Umweltbelang Wasser und tragen zur Aufrechterhaltung des Grundwasserspiegels bei. Zugleich sind verschmutzte Wasser nicht in das Grundwasser, sondern in das Kanalnetz abzuleiten.

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

3.6.4 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4872-02/B2/hu vom 23.03.2021 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der unmittelbar entlangführenden Salzburger Straße ein. Die auf dieser Straße zu erwartende Verkehrssituation wurde aktuell geprüft und ein Verkehrsgutachten vom 11.03.2021 vorgelegt. Die hierin angegebenen Verkehrszahlen für den Planungshorizont des Jahres 2035 wurden den schalltechnischen Berechnungen zugrunde gelegt. Im Großteil des Planungsgebietes werden sowohl tagsüber als auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräuschimmissionen in allgemeinen Wohngebieten eingehalten.

Lediglich an sechs Fassaden im Nahbereich der Salzburger Straße werden diese schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Nachts wird an drei Fassaden im unmittelbaren Nahbereich der Straße auch der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) überschritten. Da aufgrund der nicht zu realisierenden Überstandslängen und der freizuhaltenden Erschließungswege aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und/oder –wällen im innerstädtischen Bereich nicht umsetzbar und auch nicht ausreichend wirksam sind, wird zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden zurückgegriffen. Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen. Hierfür wurden geeignete Festsetzungstexte sowie zugehörige Planzeichen definiert und in den Bebauungsplan übernommen.

3.6.5 Abstandsflächen

Ausgangssituation

Um dem hohen Siedlungsdruck, der in der Stadt Bad Reichenhall zu verzeichnen ist (Bad Reichenhall zählt laut Regionalplan Südostoberbayern zum Ballungsraum Salzburg) gerecht zu werden und den notwendigen Wohnraum zu ermöglichen, ohne dabei erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das historisch gewachsene Ortsbild und auf den Wohnfrieden zu schaffen, hat sich die Stadt Bad Reichenhall dazu entschlossen, im Plangebiet die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H zu verkürzen. Die Belange der Nachbarbebauungen werden durch sehr eng gesteckte Baufenster berücksichtigt, welche Abstände zu den betroffenen Grundstücksgrenzen > 0,6 H vorgeben.



Abstandsflächenplan 0,6 H gem. BayBO in der bis 31.01.2021 gültigen Fassung

Aktueller Planungsstand
Zwischenzeitlich wurde die Abstandsflächenregelung der Bayerische Bauordnung zum 01.02.2021 geändert und die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H verkürzt. Auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) hat die Stadt eine Satzung über abweichende Maße des Art. 6 BayBO der Abstandsflächentiefe von 0,8 H (Abstandsflächensatzung) erlassen. Die Abstandsflächensatzung ist am 01.02.2021 in Kraft getreten.
Die besondere Lage des Plangebietes und die unmittelbare Nachbarschaft des Denkmals auf dem Grundstück Salzburger Straße 50 (Umgebungsschutz) begründen weiterhin die Festsetzung einer abweichenden Abstandsflächentiefe des § 2 Abstandsflächensatzung der Stadt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können in einem Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Auf dieser Grundlage soll in der textlichen Festsetzung 1.3 folgendes geregelt werden:
Es gelten die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 G zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus v. 23.12.2020 (GVBl. S. 663).

Durch die, nach wie vor sehr eng gesteckten, unveränderten Baufenster hat die geänderte Regelung der Abstandsflächenermittlung keine Auswirkungen auf die nachbarschützenden Belange. Nachfolgende Darstellung zeigt die geplanten Gebäudestellungen mit den dazugehörigen Abstandsflächen gemäß der gültigen Bayerischen Bauordnung. Der städtebauliche Entwurf bleibt weit unter der, nach der neuen Bayerischen Bauordnung möglichen Dichte der Bebauung. Damit wird den öffentlichen Belangen des Denkmalschutzes und der Bewahrung des Ortsbildes Rechnung getragen, ohne die Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes aus den Augen zu verlieren.



Abstandsflächenplan 0,4 H gem. Art. 6 BayBO in der gültigen Fassung

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

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 wesentlichen zusätzlichen Verkehrsbewegungen gegenüber der bisherigen Verkehrsbelastung zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr kann von der Salzburger Straße und den Straßen Zenostraße und Barbarossastraße aufgenommen werden, um die übergeordnete Münchner Allee zu erreichen.

4. 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

Bebauungspläne sollen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorbereiten und leiten. Sie sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

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 Bebauungskomplex, 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 Innenentwicklung ist als Aufgabe der Bebauungsplanung 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. Soll der Bebauungsplan der Innenentwicklung dienen, darf dieser eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (überbaubare Grundfläche von Hauptanlagen) von 20.000 m² 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 m² mit überschreiten.
Die Prüfung der Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergibt folgende Sachverhalte:
Mit der Lückenschließung (Nachverdichtung=Maßnahme der Innenentwicklung) 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 m² 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 im Regelverfahren 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. 56 (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

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2019 in seiner Sitzung am 08.10.2019 gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. 42 vom 15.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde durch eine Pressemitteilung im Reichenhaller Tagblatt über die Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf informiert.
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 Hausverwaltung Sporer Probst der WEG Salzburger Straße 54, 56 und 56a hat sich zu dieser Planung geäußert. Außerdem sind 5 Bürgerschreiben mit Anregungen und Einwendungen fristgerecht eingegangen.
Eingegangene Schreiben und die Abwägungsvorschläge

Bürger 1 (zwei Bürger)
Schreiben vom 22.10.2019

„Wir wenden uns an Sie, weil wir in großer Sorge um Bad Reichenhall *und insbesondere in Sorge um das historisch gewachsene einzigartige Klosterviertel „Froschham" sind.*
Flächenverbrauch
Jedes Jahr werden große Grünflächen in Froschham versiegelt und mit höchst unpassenden Gebäuden bebaut.
Auf unserem Grundstück befinden sich 3 große touristische Hinweistafeln - dadurch haben wir täglich Gelegenheit mit Touristen, Wanderern, Radfahrern und Bürgern zu sprechen.
Täglich hören wir von Unverständnis und Verärgerung über die abscheulichen Neubauten Salzburger Straße Nr. 59 a, b, c und jetzt NEU Salzburger Straße 44 a, b, c, d.
Mit diesen beliebigen Baukörpern wurden „Fremdkörper" in ein historisches (St. Zeno Kloster) Viertel gesetzt.
Einfügung
Baukörper, die in Größe, Form, Dachausprägung, Fensterformen, Farb- und Materialauswahl überhaupt nicht nach Froschham passen.
Froschham ist geprägt durch (die letzte Reichenhaller) historisch gewachsene Stadtteilstruktur, viele Gebäude sind älter als 400 Jahre und stehen unter Denkmal- und Ensembleschutz.
Die Neubauten orientieren sich an billigen Stadtvierteln die in ihrer Einfallslosigkeit und Beliebigkeit genauso in Vororten Tunesiens, Marokkos, der früheren DDR oder des Ruhrgebiets stehen können. Keine Spur von Einfühlsamkeit, unpassend zu den Nachbarhäusern, mit synthetischen Alibivorgärten ohne jeden Bezug zur Natur und ohne Lebensraum für Tiere.
Artenschutz

Auf dem Plangrundstück gibt es (in langen Naturhecken und alten Bäumen) eine große Artenvielfalt seltener Tiere.
Wir können z. B. folgende Tierarten dort nachweisen:
Insekten, Libellen, Schmetterlinge, Zauneidechsen, Blindschleichen, Ringelnattern, Würgenattern, Steinmarder und Baummarder, Wiesel, Grasfrösche, Kröten und Salamander, Igel, alle Singvogelarten, Rotkehlchen, alle Meisenarten, Dompfaff, verschiedene Spechtarten, Kleiber und sogar den äußerst seltenen Wanderfalken. In den Naturhecken befinden sich hunderte Vogelnester.
Einerseits reden wir von sinnvollem Umgang mit unseren Grünflächen, andererseits werden JETZT die letzten großen Wiesen entlang des Kirchholzes zubetoniert.
Das gilt auch für die Flächen rund um das Landratsamt und die künftige Kirchholztunnelzufahrt. Der Blick von der Salzburger Straße in die umliegenden Berge wird völlig zugebaut.
Wohnraum
Viele reden von „Wohnungsnot" bisher hat aber noch niemand ermittelt, wie viele Wohnungen in Bad Reichenhall wirklich fehlen.
Wir brauchen sicher „günstigen Wohnraum", was derzeit in Froschham geplant ist und gebaut wurde ist aber kein „günstiger Wohnraum".
Verkehr und Parkplätze
Bei der Planeinsichtnahme konnten wir nicht ganz feststellen, wie viele Parkplätze oberirdisch geplant sind.
Wie erfolgt die Erschließung/ Zufahrt von dem am weitesten südlich gelegenen Gebäude {hinter dem denkmalgeschützten Bauernhof)?
Können Sie uns das bitte mitteilen."

Würdigung:

Die Anregungen sollen wie folgt berücksichtigt werden:
Zu Flächenverbrauch und Einfügung
Froschham war eine Gemarkung der Gemeinde St. Zeno, die 1905 nach Bad Reichenhall eingemeindet wurde. Dabei war Froschham als Gemarkung von St. Zeno eines der Bauerngüter im Umkreis von Reichenhall. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich auf dem Grundstück Salzburger Straße 50 der „Einfirsthof", ein Bauernhaus aus dem 19. Jhdt., im Kern wohl aus dem 17. Jhdt. und auf dem Grundstück Salzburger Straße 58 befindet sich ein weiteres Baudenkmal (Bauernhaus) aus dem 18. Jhdt. Ansonsten stammt die Bebauung der Westseite der Salzburger Straße aus den späten 1960er-Jahren. Die Bebauung östlich der Salzburger Straße vollzog sich über mehrere Jahrzehnte, wobei eine Reihe von Gebäuden aus der Zeit der Eingemeindung zu stammen scheinen. „Die bäuerlichen Wohn-, Speicher- und Wirtschaftsbauten waren meist unter einem Dach vereint. Man kannte lediglich die abgeschleppte Dachform, um eine seitliche Vergrößerung vornehmen zu können, wogegen die sogenannte Widerkehr, die rechteckige Giebelführung, erst im 20. Jhdt. aufkam, ebenso die Hochtenne." (aus: Geschichte von Bad Reichenhall, Dr. J. Lang, 2009, S. 456) Die Gemeinde St. Zeno bestand im 19. Jhdt. aus 46 Häusern und der großen geschlossenen Flur Froschham. (vgl. Geschichte von Bad Reichenhall, Dr. J. Lang, 2009, S. 550)
Da die landwirtschaftliche Nutzung bereits sehr lange weitestgehend aufgegeben wurde, stehen und standen diese ehemaligen Landwirtschaftsflächen für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung. In Siedlungsräumen unterscheidet sich die Bebauung zu einer landwirtschaftlichen Bebauung deutlich. Die unter Denkmalschutz stehenden Anlagen des Klosters und der Kirche befinden sich in ca. 560 m Entfernung und es besteht lediglich weitestgehend eine Sichtbeziehung zum Kirchturm. Dies ist der bisherigen Bebauung zwischen dem Geltungsbereich und der bisher entstandenen Bebauung auf der Ostseite der Salzburger Straße zuzurechnen.
Aufgrund der vollkommen anderen Funktion des „Ortsteiles" St. Zenos im 19. Jhdt. kann der Hinweis auf „Fremdkörper" nicht nachvollzogen werden. Gebäude mit einem Alter von 400 Jahren werden nicht namentlich benannt. Insoweit kann dem Hinweis nicht nachgegangen werden. Im direkten Umfeld dominiert eine mehrgeschossige Wohnbebauung aus den 1960er-Jahren.
Bezüglich des Denkmals „Einfirsthof" ist das Landesdenkmalamt und der Stadtheimatpfleger beteiligt worden. Die Belange des Denkmalschutzes werden abwägend berücksichtigt.

Der bauplanungsrechtliche Begriff des Einfügens ist dem bauplanungsrechtlich unbeplanten Bereich vorbehalten. Vielmehr stellt sich die Frage, inwieweit die Stadt die städtebauliche Ordnung anhand der vorhandenen Datenlagen einschätzt und insofern Steuerungsbedarf in städtebaulicher Sicht konstatiert. Diesen Steuerungsbedarf kann man für die Flächen des Grundstücks Salzburger Straße 52 annehmen, da mit der Darstellung der Flächen als Bauland im rechtsgültigen Flächennutzungsplan eine Wohnbebauung vorbereitet wird. Durch die exponierte Lage der Siedlungsflächen, die von Landschaftsschutzgebieten umgeben ist, und dies wiederum bedeutet, dass diese Gebiete einer Bebauung weitestgehend entzogen sind, sind die vorhandenen Flächenpotentiale auszuschöpfen. Die Annahme, dass die letzten Grünflächen entlang des Kirchholzes „zubetoniert" werden, geht insofern fehl, weil die östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen weiterhin als Grünflächen- erhalten bleiben. Zudem wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36 gewähr- leistet, dass ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich als nicht überbaubare Grundstücksflächen zu betrachten sind. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dies soll in der Grünordnung geregelt werden.
Der Flächenverbrauch wird maßgeblich in Hektar (ha) pro Tag unversiegelter Fläche gemessen. In Deutschland werden derzeit täglich ca. 67 ha unversiegelter Flächen versiegelt. Das hat in den letzten 25 Jahren zu einem Anstieg der versiegelten Flächen in Deutschland von 14 % auf 21% geführt. Damit ist eine Steigerung von 50% zum Ausgangswert von 1995 zu verzeichnen. Da bei dieser Erhebungsmethode die landwirtschaftlich genutzten Flächen als unversiegelte Flächen gelten, die allerdings durch ständige Verdichtung eher als versiegelt zu betrachten sind, hat die Bundesregierung in Novellen des Baugesetzbuches einen starken Fokus auf die Verringerung des Umfangs der täglich versiegelten Flächen in Deutschland mit der Einführung des § 13 a BauGB gelegt.
Das Staatsministerium für Bauen hat in einem Grundsatzpapier als Ziel für den Freistaat Bayern eine Reduzierung auf maximal 30 ha pro Tag zusätzlicher Versiegelungsfläche erarbeitet. Das bedeutet, dass bei der Entwicklung von Siedlungsgebieten eine Verdichtung der Bebauung anzustreben ist, um zum einen den erhöhten Wohnbedarf bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit unversiegelten Flächen zu erreichen. Um über Ausmaß und Folgen der Versiegelung zu diskutieren, braucht es eine verlässliche Datengrundlage. Deshalb hat Bayern 2007 als erstes Bundesland den Grad der Versiegelung detailliert untersuchen lassen. Im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ermittelte die Universität Würzburg anhand von Satellitenbildern aus dem Jahr 2000, wie hoch der Anteil der versiegelten Flächen in den bayerischen Städten und Gemeinden, Landkreisen und Regionen tatsächlich ist. Diese Untersuchung wurde mit Daten aus dem Jahr 2015 wiederholt. Damit ist nun auch die Veränderung der Versiegelungssituation in einem Zeitabschnitt von 15 Jahren mit räumlicher Auflösung belegt. Betrachtet werden dabei nur solche Flächen, die in den Gemeinden als Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen sind.
Die Siedlungs- und Verkehrsflächen im Freistaat waren im Jahr 2000 zu rund 47% versiegelt, im Jahr 2015 zu rund 51%. Auch für die meisten Landkreise und kreisfreien Städte zeigen sich in 2015 höhere Versiegelungsgrade, deren Ursachen regional unterschiedlich sein können. In der Studie konnte dies jedoch nicht weiter untersucht werden. Grundsätzlich tragen aber eine verstärkte Innenentwicklung und eine damit einhergehende Nachverdichtung in den Gemeinden dazu bei. Hierdurch werden Flächen im Außenbereich geschont. In dem genannten Zeitraum wurden täglich 52 Hektar zusätzlich in Bayern versiegelt.
Zu Wohnungen
Die Einschätzung, dass es für die Stadt Bad Reichenhall einen Bedarf an Wohnungen gibt, lässt sich aus den Prognosen der Staatsregierung für Demographie ableiten. Dabei wird für die Jahre bis 2037 ein Zuwachs der Bevölkerung auf 19.500 Einwohner prognostiziert. In den Jahren 2018 und 2019 ist die Bevölkerung Bad Reichenhalls bereits von 17.950 Einwohner Ende 2017 bis zum 31.12.2019 auf 19450 Einwohner gewachsen. Die derzeitige Wohnungsversorgung wird in der entsprechenden Statistik an vorhandenen Wohnungen mit 10.500 Wohnungen angegeben. Dabei befinden sich 2.300 Wohnungen in Gebäuden mit maximal zwei Wohnungen.
Gemäß der seit Kurzem vorliegenden Sozialraumanalyse für das Berchtesgadener Land aus dem Juli 2020 sind die Einpersonenhaushalte in der Stadt mit 50% angegeben. Statistisch sind die vorliegenden Daten so zu interpretieren, dass in Bad Reichenhall mit einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 1,85 Personen pro Haushalt (in der Sozialraumanalyse wird ein Wert von 2,08 angegeben) eine leicht unterdurchschnittliche Belegung zum Bundesdurchschnitt (1,97 Personen pro Haushalt) vorzufinden ist. Ungeachtet dessen ist mit weiteren Zuzügen zu rechnen, die eine vorausschauende städtebaulich verträgliche

Schaffung von Baurechten rechtfertigt.
Die Dynamik des Bevölkerungswachstums lässt die Vermutung zu, dass für die Zukunft ein deutlich über der Prognose der Staatsregierung aus dem Jahr 2017 hinausgehender Bedarf an Wohnraum prognostiziert werden kann.
Die Frage nach „bezahlbarem Wohnraum" ist nach Auskunft des Geschäftsführers der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBG nicht zwingend gegeben. Trotzdem werden im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren Regelungen mit den Eigentümern getroffen, die einen Anteil an Wohnraum schaffen werden, der den Standard von Sozialwohnungen aufweist. In vertraglichen Regelungen werden entsprechende Vereinbarungen getroffen, die einen mietpreisgebundenen Wohnraum sicherstellen.
Verkehr/ Parkplätze
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Verfügung stehenden Zahlen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden nochmals überarbeitet. Im Ergebnis ändert sich nichts an der Einschätzung, dass die durch die geplante Verdichtung der Wohnbebauung zusätzlich entstehenden Verkehre insbesondere bezüglich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von der vorhandenen Straße aufgenommen werden können.
Die sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt ergebenden Stellplatzbedarfe werden für die Bewohner in einer Tiefgarage vollständig auf dem Privatgrundstück Salzburger Straße 52 untergebracht. Zusätzlich sind einige wenige Stellplätze auf dem Grundstück oberirdisch geplant. Da die genaue Anzahl der Wohnungen noch nicht bekannt ist, kann über die Anzahl der Besucherstellplätze keine genaue Angabe gemacht werden. Die städtische Stellplatzsatzung sieht pro 10 Wohnungen einen Besucherstellplatz vor. Der § 12 BauNVO regelt, dass in einem allgemeinen Wohngebiet nur die durch den Bedarf ausgelösten Stellplätze auf dem Grundstück allgemein zulässig sind. Die Besucherstellplätze sollen auf dem Baugrundstück an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant werden. Die ursprüngliche Planung für das in Rede stehende geplante Gebäude III (jetzt C) als Reihenhaus hat sich konzeptionell geändert. Bei der ursprünglichen Planung war eine Zuwegung zum Baufenster III für den MIV erforderlich. Nunmehr kann die fußläufige Erschließung auf dem Grundstück über entsprechende Fußwege erfolgen. Eine Verortung dieser Zuwege ist nicht geplant. Dies regelt sich über die Festsetzung des Nutzungsmaßes, konkret durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche.
Artenschutz
In der Stellungnahme ist mit der Aufzählung von Tierarten die Artenvielfalt angesprochen, die zur biologischen Vielfalt zählt und im Sinne von§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Die untere Naturschutzbehörde hat aufgrund der Beseitigung der Hecke auf dem Grundstück und der Baumfällung an der Salzburger Straße Flächen mit Festsetzungen zur Eingrünung gefordert, die in den Bebauungsplan als Flächen mit Pflanzbindung im Sinne des§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB aufgenommen werden sollen. Damit soll aus fachlicher Sicht ein Ausgleich bzw. eine Minimierung der durch die Beseitigungen eingetretenen Verluste möglicher Brutplätze erreicht werden. Der Bebauungsplan ist entsprechend um diese Flächen ergänzt und eine textliche Festsetzung aufgenommen worden.
Textliche Festsetzung:
Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind bei Abgang nach zu pflanzen.
Nach § 14d Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bleibt das Verfahren nach§ 13a BauGB von der Regelung der Umweltprüfung nach dem UVPG unberührt.
Mit der Ausrichtung des beschleunigten Verfahrens ausschließlich auf eine Innenentwicklung ist im Übrigen eine zusätzliche und einengende Vorgabe gegeben, die vor allem der Schonung der Umwelt dient. Zu fordern, dass generell keine „zusätzlichen" Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist städtebaulich ebenso wie umweltrechtlich verfehlt. Bauliche Vorhaben sind in aller Regel mit Umweltauswirkungen verbunden und sei es nur durch eine zusätzliche Versiegelung, Verschattungen, Einschränkung von Luftschneisen usw. Das EU-Recht hat sich gleichwohl für Schwellenwerte entschieden und geht davon aus, dass unterhalb bestimmter Schwellen die Umweltauswirkungen keiner Umweltprüfung bedürfen, obwohl sie durchaus zwangsläufig gegeben sind.
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 wildlebender 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§ 1Abs. 7 BauGB. § 44 BNatSchG kann aber dazu führen, dass ein Bebauungsplan vollzugsunfähig wird.
Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (saP). Die Ergebnisse dieser Untersuchung lagen während der Beteiligungsfrist vor und konnten eingesehen werden. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass durch geeignete Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen keine Anhaltspunkte für den Tatbestand des § 44 BNatSchG durch die Planung vorliegen und damit die Planung durchgeführt werden kann. Eine Regelungsermächtigung liegt für die Bauleitplanung nicht vor, da der Bebauungsplan keine Tatbestände im Sinne des§ 44 BNatSchG ermöglicht. Der Grundstückseigentümer ist in Kenntnis der saP eigenverantwortlich für die Durchführung der Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen zuständig. Da die saP im Jahr 2019 vor Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Salzburger Straße 52 und der Entfernung der Hecken und des Baumes auf dem Grundstück erstellt wurde, wurde eine aktualisierte saP im Mai 2020 durchgeführt.
Weitere Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Bürger 2

Schreiben vom 17.11.2019

„wie ich erfahren habe, sind Sie für das o. g. Projekt zuständig.
Als Miteigentümer der Wohnanlage Salzburger Str. 54-65a bitte ich zu überprüfen, ob die laut Bauplan bezeichneten Häuser (J + 111) in der Höhe getauscht werden können.
Das Haus Salzburger Str. 54 ist ein 3-geschossiges Haus, dem soll mit einem 4-geschossigen Haus (!) der Blick auf die Berge total genommen werden.
Außerdem wäre dieses Haus das einzige 4-geschossige Haus an der Straße und auf dieser Straßenseite von Mayerhof bis Kirche St. Zeno.
Gleich hohe Häuser (I + II) würden sich optisch sicher besser machen und ein rückwärtiges 4-geschossiges Haus (III) würde zum einen in die hintere Reihe passen und niemand in der Sichtbeinträchtigen. Ich bitte Sie um wohlwollende Abwägung.

Würdigung:

Die Auffassung, dass mit der Erstellung des Hauses I für die Bewohner der Salzburger Straße 54 die Sicht auf „die Berge" genommen wird, kann nicht geteilt werden. Die Ausrichtung der Hausstellung der Salzburger Straße 54 ist in Ost-West-Richtung. Das geplante Haus I soll in Nord-Süd-Richtung errichtet werden. Somit ist die Sicht auf die westlich gelegenen Chiemgauer Alpen und östlich gelegenen Berge (Kirchholz, Lattengebirge) unberührt. Dessen ungeachtet hat die Anregung keinen nachbarschützenden Charakter.
Die Anregung soll nicht berücksichtigt werden.
Weitere Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Bürger 3

Schreiben vom 12.11.2019

„Nachdem im Reichenhaller Tagblatt mitgeteilt wurde, das für die Flurnummer 164 St. Zeno, ein Bebauungsplan aufgestellt wird, haben wir uns als Nachbarn, *Flurnummer 187 St. Zeno, erstmals mit dieser Angelegenheit befasst.*
Wir haben uns aus dem Internet alle frei zugänglichen *Unterlagen runtergeladen und uns durch den Bauleitplan durchgearbeitet.*

Auf Nachfragen bei der Kurbau GmbH erhielten wir nur die Aussagen, man könne weder zur Bebauung noch Gestaltung etwas Sagen, dafür sei die Stadt zuständig.
Auf Nachfrage im Bauamt bekam man auch nur die Antworten die wir schon aus dem Internet hatten.
Bezüglich eines Bodengutachtens, das Gelände Salzburger Straße 52 war ja schließlich fast 50 Jahre Gewerbefläche für Kfz-Handwerk, wurde *uns mitgeteilt das keines im Auftrag gegeben sei.*
Bezüglich der Parkplatzsituation, konnte *uns auch keine Auskunft gegeben werden. Laut Plan sollen ja hier in 5 Häusern, mit 68 Wohneinheiten entstehen, was für mich bedeutet das ca. 100 PKW zusätzlich in die Salzburger Straße kommen.*
Wenn ich aber den Plan als Bezugsgröße *hernehme komme ich auf nur 10 Stellplätze, und der Rest müsste also dann in der Tiefgarage oder auf der Salzburger Straße parken.*
Wenn man sich aber die Parksituation *dort anschaut wird es für den Individualverkehr, den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Roten Kreuzes ziemlich eng. Zumal es stadteinwärts aufgrund einer Linkskurve vor der Flurnummer 167 + 167/4, Haus Klotz, die Straße unübersichtlich wird.*
Ferner mussten wir feststellen, dass *von der Kurbau GmbH ein städtischer Baum, Stadteinwärts links vor der Litfaßsäule gefällt wurde.*
Zudem wird seit einiger Zeit auf das Gelände, Salzburger Straße 52, von einer Baufirma Erdreich, Kies und Schotter angefahren und wieder abgeholt, was an sich ja für den Grundeigentümer legitim ist, aber für uns Anwohner sieht es so aus als wolle man hier eine Bodenverunreinigung vertuschen. Denn wenn der Boden tatsächlich verunreinigt ist wird durch den An- und Abtransport des Aushubes eventuell kontaminiertes Erdreich irgendwo untergebracht."

Würdigung:

Die Anregungen sollen wie folgt berücksichtigt werden. Den Hinweisen wurde nachgegangen. Zu folgenden Themen sind Anregungen bzw. Hinweise gegeben worden: Bodenverunreinigungen Stellplätze/ Verkehr, Baumfällung.
Bodenverunreinigungen
Die dargestellten Bodenbewegungen sind nicht auf dem Grundstück durchgeführt worden. Viel- mehr sind Zwischenlagerungen von anderen Baustellen auf dem Grundstück zwischengelagert worden. Die gewerbliche Baufläche ist vollständig versiegelt. Für die Führung eines Bodenbelastungskatasters ist die untere Umweltschutzbehörde zuständig. Das Landratsamt - Umwelt hat der Stadt diesbezüglich nichts mitgeteilt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat mitgeteilt, dass über Bodenverunreinigungen (Altlasten} nichts bekannt ist. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zu Altlasten aufgenommen worden. Darüber hinaus wurde ein Bodengutachten erstellt.
Stellplätze/ Verkehr
Im Rahmen der Beteiligung sind 68 Wohnungen kommuniziert worden. Diese Zahl muss revidiert werden. Es entstehen insgesamt 6.720 qm Brutto-Wohnbaufläche. Eine Einteilung der Wohneinheiten behält sich der Eigentümer vor. Im Bauleitplanverfahren werden auch keine Wohnungen fest- gesetzt, sondern Geschossflächen, die nach§ 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) berechnet wer- den. Die städtische Stellplatzsatzung ist anzuwenden. Demnach sind pro 100 qm Wohnfläche 1 Stellplatz anzulegen. Diese werden in einer zu errichtenden Tiefgarage untergebracht werden.
Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung angegebenen Fahrbewegungen in der Salzburger Straße belaufen sich auf 1.000 Pkw/ 24 h. Die Daten resultieren aus Verkehrszählungen aus den Jahren 2013 und 2015. Die veralteten Daten wurden von dem Gutachterbüro überarbeitet. Die Annahme, dass 100 Pkw zusätzlich durch die Salzburger Straße ab- und anfahren, kann nicht geteilt werden. Unabhängig davon teilt das städtische Tiefbauamt nicht mit, dass die zusätzlichen Verkehre in der Straße nicht aufgenommen werden könnten. Der ruhende Verkehr in der Salzburger Straße wird durch verkehrsrechtliche Regelungen vom Ordnungsamt geregelt. Der Vollzug der verkehrsrechtlichen Regelungen obliegt dem Ordnungsamt in Zusammenarbeit mit der Polizei ebenfalls.
Baumfällung
Die Stadt Bad Reichenhall hat eine Baumschutzsatzung erlassen. Nach dieser sind bestimmte Fällungen von Bäumen genehmigungspflichtig. Die angesprochene Baumfällung wurde durch das Ordnungsamt genehmigt.

Weitere Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Bürger 4 (zwei Bürger)

Zwei Schreiben vom 31.10.2019 Schreiben 1

„Der Bebauungsplan St. Zeno Ost weist nach meinem Dafürhalten mehrere kritische Punkte auf, auf die ich in diesem Schreiben hinweisen möchte.

1. Planungsgrundlage:

Die in der Veröffentlichung verwendeten Planungsgrundlagen bzw. Pläne entsprechen nicht der aktuellen baulichen Situation vor Ort, d. h., das Planungsbüro arbeitet mit veraltetem und daher fehlerhaftem Kartenmaterial.

Dieser Fehler ist wesentlich, da die optisch und vom Gesetzgeber gewünschte Einpassung in die Umgebungsbebauung auf der Basis eines veralteten Plans vorgenommen wird:

Das seit einigen Jahren bereits zurückgebaute Anwesen auf dem Flurstück 165/4 / 166/1 ist auf den Planungsgrundlagen noch ausgewiesen, mutmaßlich mit dem Zusatz „nicht bewohnt" versehen, unser Neubau auf dem Flurstück 165/4 ist noch nicht ausgewiesen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft ergibt sich, dass die direkt angrenzenden Flurstücke 164/2 & 165/4 als Beziehungsrahmen verwendet werden müssen und nicht die höhere Bebauung {Flurstück 163/5).

In östlicher Richtung kann dann die Gebäudehöhe sanft bzw. schrittweise {Mittelgebäude EG+ 2) ansteigen, um dann mit EG+3 an die im Osten bestehende Bebauung anzuschließen.

Eine höhere Bebauung ist unter ästhetischen Gesichtspunkten und unter Beibehaltung regionaltypischer Bau- und Siedlungsformen nicht vertretbar.

Hinzu kommt, dass die umgebende, z.T. denkmalgeschützte Bebauung optimal dem Stil der Region entspricht und somit auch die zu erstellenden Gebäude in Form, Höhe und verwendeten Materialien diesen entsprechen sollen.

2. Flächenverbrauch/ städtebauliche Entwicklung

Die Stadt Bad Reichenhall trägt den Titel „Alpenstadt", der mit wesentlichen und verbindlichen Kriterien im Rahmen der Alpenkonvention verbunden ist. Dieses völkerrechtlich verbindliche Dokument legt im Artikel 2, 2 a folgendes dar: ‚Raumplanung mit dem Ziel der Sicherung einer sparsamen und rationellen Nutzung und einer gesunden, harmonischen Entwicklung des Gesamtraumes unter besonderer Beachtung der Naturgefahren, der Vermeidung von Über- und Unternutzungen sowie der Erhaltung oder Wiederherstellung von natürlichen Lebensräumen durch umfassende Klärung und Abwägung der Nutzungsansprüche, vorausschauende integrale Planung und Abstimmung der dar- aus resultierenden Maßnahmen. Und Artikel 2, 2d führt die Konvention an: „Bodenschutz mit dem Ziel der Verminderung der quantitativen und qualitativen Bodenbeeinträchtigungen, insbesondere durch Anwendung bodenschonender Land- und forstwirtschaftlicher Produktionsverfahren, sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Eindämmung von Erosion sowie Beschränkung und Versiegelung von Böden."

Es erscheint weder städtebaulich sinnvoll noch ökologisch wünschenswert, eine großflächige Versiegelung naturbelassener Böden einer Nachverdichtung auf bestehenden Flächen vorzuziehen. Auch aus Gründen der Stadtentwicklung wäre eine Revitalisierung von innerstädtischen Brachen (z.B. bei Volkshochschule/ Musikschule) oder höchstens extensiv bewirtschafteten Gebäuden in der Umgebung „Wörgötterplatz" deutlich vorzuziehen einer weiteren Verlagerung der Innenstadt in die Außenbereiche. Eine Bebauung der Industriebrache erscheint hier absolut sinnvoll, eine darüber hinaus gehende Bebauung *allerdings nicht.*

3. Verkehrssituation

Die Führung der Zufahrt von der Salzburger Str. entlang der Ostseite (Flurstück 164/2) zur Anbindung der Bebauung im südlichen Bereich muss m. E. eine zwingende Lösung zur verkehrlichen *Erschließung dieses Bereichs darstellen. Eine evtl. kurzfristige Veränderung der Anbindung z. B. über das Flurstück 56/3 ist aus unserer Sicht nicht akzeptabel.*

Die aus den planungsrechtlichen Erfordernissen resultierende Zahl an Stellplätzen *ist erheblich. Die daraus resultierende Verkehrsbelastung für die Salzburger Straße ist erheblich und führt im verkehrstechnisch problematischen Bereich Salzburger Str./ Zenostraße zu einer weiteren Verschärfung. Durch die Klusterbildung von mehreren Kindergärten, Schulen und Ausbildungsstätten ist die Verkehrssituation ohnehin extrem angespannt und sehr unübersichtlich. Vor diesem Hintergrund ist eine weniger intensive Bebauung geboten.*

4. Naturschutz/ Artenschutz

In der Begründung des Bebauungsplans wird aufgeführt, dass keine Vogelschutzgebiete *ausgewiesen sind. Allerdings geht der Bebauungsplan nicht auf die tatsächliche Situation vor Ort ein, denn es gibt einen nicht unerheblichen Bestand an unter Schutz stehenden Tiere:*

Ringelnattern (auch als Brutplatz genutztes Revier), sowohl auf Flurfläche 164, als auch auf 165/4 gesichtet): nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt Wanderfalke: nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt Lurche und Frösche, Marder und Wiesel, Spechte (Grünspechte, Kleiber, etc.)

Nachdem sich ein sehr großer Teil der Bad Reichenhaller Bürgerinnen und Bürger Anfang 2019 im Rahmen des Volksbegehrens für mehr Artenschutz ausgesprochen hat, ist auch hier *eine Überarbeitung des Bebauungsplans und eine artenschutzgerechte Umsetzung in lokalen Bezugsrahmen erforderlich, da auch dies basisdemokratisch erwünscht ist.*

5. Grundwasser/Sickerungsbereich Kirchholz

Die geplante Tiefgarage umfasst ein erhebliches Volumen und trägt zu einer erheblichen *Verdrängung bei. Dies wird zwangsläufig Auswirkungen auf das Grundwasser und das vom Kirchholz abgeflossene und versickernde Wasser haben. Die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung wurden nicht berücksichtigt. Hier ist zwingend erforderlich, potentielle Risiken und Folgeschäden für Anwohner auszuschließen.*

Ich bitte die Stadt Bad Reichenhall höflich, diese Bedenken aufzugreifen und *in den Planungs- und Diskussionsprozess einzubeziehen.*

Ein für alle Bürger lebenswertes Bad Reichenhall ist von elementarer Bedeutung für eine zukünftige wirtschaftliche, kulturelle und gesellschaftliche Tragfähigkeit der Stadt und der Region und für eine zukünftig weiterhin attraktive Erholungs- und Kulturregion für die vielen Besucher der Stadt.

Schreiben 2

„ergänzend zu meinem Schreiben vom 31.10.2019 möchte ich auf folgende Aspekte hinweisen und bitte höflich, diese in die weiteren planerischen Schritte und Entscheidungen mit einzubeziehen:

Abstandsflächen:

Im Bebauungsplan wird konstatiert, dass die Abstandsflächen in Bezug *auf die Gebäude eingehalten würden, aber durch die abstandsrelevanten Balkone und Terrassen ist dies nicht mehr der Fall. In Bezug auf die Wandhöhen einzelner Gebäude (z.B. Gebäude V: 11,85m hoch; Gebäude IV: 11,85 m hoch, Gebäude III, 9 m hoch) werden die Abstände unter Einbezug der Terrassen und* Balkone *nicht eingehalten:*

Gebäude III: Abstand 3m, (= < O,SH) Gebäude V: Abstand lm (= < 1 H) Gebäude IV: Abstand 8 m (= <1 H)

Auf Grund dieser fehlenden und nicht ausreichenden Abstandsflächen bitten wir die Stadt Bad Reichenhall, den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu beschließen und zudem *weitere Ausführungen in, die Überlegungen einzubeziehen:*

in den Planungsunterlagen wird auf dringend benötigten Wohnraum verwiesen. Es ist sicherlich richtig, dass Wohnraum benötigt wird, aber die ist zu unspezifisch:

- *welche -soziodemographischen Gruppen benötigen dringend Wohnraum?*
- *Sind dies Bürgerinnen von Bad Reichenhall, die hier leben und arbeiten und dringend günstigen Wohnraum benötigen?*
- *Sind dies bestehende oder potentielle „Zweitwohnsitz/er" oder Personen, die Wohnraum ggfs. inoffiziell als Ferienwohnung oder über Airbnb vermarkten, die weder zum gesellschaftlichen noch ökonomischen noch politischen Zusammenleben in der Stadt beitragen? Vielmehr noch trägt dies Verteilungsengpässen bei, die voll zu Lasten oben genannter Personengruppen gehen?*
- *Oder Sind dies Interessenten, die im gehobenen Segment bzw. Luxussegment eine Wohnung suchen?*

Diese beispielhafte Differenzierung konkreter Nachfragegruppen führen m. E. zu unterschiedlichen-ordnungspolitischen Erwägungen.

Ist vor dem oben genannten Hintergrund wünschenswert, als Gestaltungsebene steuernd einzugreifen? Für welche der Zielgruppen ist es angemessen, den schützenswerten Naturraum, der für alle Bürger und Besucher von Bad Reichenhall ein Mehrwert darstellt, in Wohnraum zu verwandeln.

Kann der Wohnungsmarkt die Menge an Wohnraum, die aktuell im Entstehen und in der Planung ist, problemlos aufnehmen, ohne Bauruinen zu produzieren (für die einen zu teuer, die anderen ziehen weiter, weil das Ambiente zerstört ist)? Wird nicht zu viel gebaut? Was passiert, wenn das Ambiente der Stadt durch übermäßigen Bau verloren geht und die vielen „Externen" weiterziehen? Wie soll vermieden werden, dass dann eine zersiedelte Region zurückbleibt, die ihren Reiz verloren hat?
In vielen Städten ist es mittlerweile üblich, bei Bauplänen eine Quotierung einzuführen, um oben genannten Gedanken Rechnung zu tragen, z.B. kann ein fixer Anteil für den sozialen Wohnungsbau festgelegt werden (1/3 des geplanten Wohnraumes für sozialen Wohnungsbau).
Es ist notwendig, die Gestaltungskraft und Gestaltungsmöglichkeit der Stadt Bad Reichenhall hier zum langfristigen Wohle aller Bürgerinnen und Bürger einzusetzen.
Es wäre wünschenswert; wenn von Seiten der Stadt Bad Reichenhall statistische Entscheidungsgrundlagen und entsprechende Gutachten in diesbezügliche Überlegungen zur Evaluierung der Fragestellungen mit einbezogen würden, um solche signifikanten Eingriffe in die Natur nachvollziehbar zu untermauern und in ein positives Verhältnis zum Nutzen zu setzen.
Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir einer Bebauung grundsätzlich kooperativ gegenüberstehen und im Sinne einer langfristig optimalen Entwicklung für die Stadt Bad Reichenhall und die Region Berchtesgadener Land diese Gedanken mit in den raumplanerischen Prozess einbringen möchten."

Würdigung:

Die Anregungen sollen wie folgt berücksichtigt werden:
Zu Schreiben 1:
Zu 1. Planungsunterlagen:
Die Planunterlage basiert auf der amtlichen Flurkarte des Vermessungsamtes für das Berchtesgadener Land. Neubauten, wie sie im Schreiben erwähnt werden, werden nach vermessungstechnischen Grundsätzen in die amtliche Flurkarte übernommen. Eine zeitliche Verzögerung der Eintragungen in die amtliche Flurkarte ist unvermeidlich. Die Planungsüberlegungen berücksichtigen ungeachtet der Eintragungen der amtlichen Flurkarte die umliegende Bebauung. Dem Bebauungsplanentwurf liegt die aktuelle Fassung der amtlichen Flurkarte zugrunde.
Der Bürger geht fehl in der Annahme, dass bei der Bebauungsplanung der Grundsatz des sich Einfügens im Sinne des§ 34 BauGB maßgeblich ist. Der Stadt steht im Rahmen seiner Aufgabe „der geordneten städtebaulichen Entwicklung" ein großer Ermessens-Spielraum zu. Zur Frage der Innenentwicklung sei auf die Ausführungen zu Bürger 1 verwiesen. Der öffentliche Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden überwiegt im Abwägungsprozess. Gestalterische Elemente sind in der örtlichen Bauvorschrift geregelt. Diese ist auf der Grundlage des damaligen Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung erlassen worden. Eine darüber hinaus gehende Regelung steht der Bebauungsplanung nicht offen.
Zu 2. Flächenverbrauch/ städtebauliche Entwicklung:
Bei der Alpenkonvention handelt es sich um ein internationales politisches Rahmenprogramm, das dem Schutz und der Entwicklung dieses Lebensraumes sowie dem Prinzip der Nachhaltigkeit Rechnung trägt. Für die Bundesrepublik Deutschland ist das Umweltbundesamt zuständige Fachbehörde für die Umsetzung der Ziele der Alpenkonvention. Für den Freistaat Bayern ist das Landesamt für Umwelt (LfU) zuständige Fachbehörde. Das LfU wird regelmäßig im Rahmen von Bebauungsplan- verfahren gehört und teilt entsprechend die Belange des Umweltschutzes mit. Das LfU hat zur Frage der Bodenversiegelung keine Stellungnahme abgegeben. „Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes (untere Naturschutzbehörde u. untere Immissionsschutzbehörde)." Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert. Der Verein für Landschaftspflege & Artenschutz in Bayern e. V. wurde darüber hinaus beteiligt. In derer Stellungnahme werden „innerstädtische Maßnahmen der Nachverdichtung und damit der Minderung des Flächenverbrauchs und der Flächenversiegelung" im Sinne des Vereins benannt. Dementsprechend werden keine Einwendungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vorgetragen.
Bereits mit der Einführung des § la BauGB gehört der sparsame Umgang mit dem Boden zu den umweltschützenden Belangen in der Abwägung. Dazu flankierend wird mit den Regelungen des § 13a BauGB

(Innenentwicklung) dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung getragen. Die in der Stellungnahme benannten Ziele wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Auch hier sei auf die Abwägung zum Schreiben Bürger 1 verwiesen.
Zu 3.: Verkehrssituation
Die bauplanungsrechtliche Erschließung des Grundstücks Salzburger Straße 52 erfolgt über die Salzburger Straße. Zu den weiteren Ausführungen der Stellungnahme des Bürgers wird auf die Ausführungen zur Abwägung vom Bürgerschreiben 1 verwiesen.
Zu 4.: Naturschutz/ Artenschutz
Die in der Stellungnahme benannten Sachverhalte sind weitestgehend identisch mit den Ausführungen des Bürgers 1. Aus diesem Grund kann auf die Abwägung zu diesem Schreiben verwiesen werden.
Das benannte Volksbegehren für mehr Artenschutz kann sich nur an die untere Naturschutzbehörde wenden, denn diese ist die entsprechende Fachbehörde für den Artenschutz (=Naturschutz).
Zu 6.: Grundwasser/ Versickerungsbereich Kirchholz
Für die Wasserwirtschaft ist das Wasserwirtschaftsamt Traunstein über die Bebauungsplanung in- formiert und um Stellungnahme gebeten worden. In Ihrer Stellungnahme teilt die Behörde mit, dass keine Bedenken gegen die Bebauungsplanung bestehen. Es wird auf die vorhandenen Wasserschutzgebiete und deren Einschränkungen bei der Baudurchführung verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Thematik der Starkniederschläge und der damit verbundenen dem Planungsgebiet zufließenden Wasser verwiesen, was bei der Planung zu beachten ist. Ein Verweis auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist erfolgt. Der benannte Paragraph ist für die Bebauungsplanung nicht relevant und die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist dem Eigentümer mitgeteilt worden. Ihm obliegt es, ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
Zu Schreiben 2:
Abstandsflächen
Das Abstandsflächenrecht ist ein Landesrecht und in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt. Der Bebauungsplan kann im Sinne des§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dazu abweichende Regelungen bzgl. der Tiefe des Maßes der Abstandsflächen treffen. Ungeachtet der landesrechtlichen Regelungen sind Abstandsflächen in der offenen Bauweise von Belang, denn mit dem Abstandsflächenrecht sind neben den Brandschutzaspekten auch gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse und der soziale Ab- stand von Bedeutung. Mit der textlichen Festsetzung zur Abweichung von den Regelungen des Artikels 6 Abs. 5 BayBO werden nachbarrechtliche Belange nicht berührt, denn die Abstandsflächen sollen mit 0,6 H festgesetzt werden und damit werden die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Lediglich auf dem Grundstück selbst kommt es zu marginalen Abweichungen, die dennoch die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem erforderlichen Sozialabstand entsprechen.
Dessen ungeachtet wurde der städtebauliche Entwurf aufgrund der Stellungnahme der Landesdenkmalpflege überarbeitet. Im Wesentlichen werden die Abstandsflächen entsprechend der bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten. Nachbarschützende Belange sind nicht berührt.

Wohnraum
Zu den Einschätzungen zum Wohnraumbedarf wird auf den Abwägungsvorschlag zum Schreiben des Bürgers 1 verwiesen. An dieser Stelle wird auch auf die Möglichkeit der Festsetzung gern. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eingegangen, wonach in einem Bebauungsplan geregelt werden kann, dass bauliche Anlagen den Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus genügen müssen. Diese Festsetzung genügt allerdings nicht, um sozialen Wohnraum herstellen zu lassen.
Die Frage nach soziodemographischen Gruppen ist dem besonderen Städtebaurecht vorbehalten. Im § 172 BauGB ist u. a. geregelt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eine Satzung erlassen werden kann, die die Genehmigung für Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen regelt. Nach den der Stadt vorliegenden Daten liegen die Voraussetzungen weder für die städtebauliche Eigenart noch für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Erlass einer solchen Satzung vor.
Es ist der Stadt freigestellt, auf stadteigenen Grundstücken sozialen Wohnungsbau zu betreiben. Dies wird

durch die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft auch betrieben und dem soziodemographischem Gedanken Raum gegeben.
Die Annahme, dass Wohnraum als Zweitwohnsitz der Stadt keine positiven Effekte beschert, berücksichtigt nicht die steuerliche Behandlung solchen Wohnraums. Zudem ist Bad Reichenhall auf touristische Einnahmen angewiesen. Dies begründet sich auch daraus, dass die sonstigen gewerblichen Flächenpotenziale nur eingeschränkten Raum für gewerbliche Betriebe zur Verfügung stellen kann. Darüber hinaus sind laut Auskunft des Einwohnermeldeamtes lediglich 4,3% der Reichenhaller Bevölkerung mit einem Nebenwohnsitz gemeldet. Insofern kann das Thema Zweitwohnung als untergeordnet betrachtet werden.
Eine gezielte Bebauungsplanung für bestimmte „Zielgruppen" soll an dieser Stelle nicht erfolgen.
Das Bauplanungsrecht ist in der Regel eine Angebotsplanung und bedarf, wie richtig angemerkt wird, für bauplanerische Entscheidungen eine Basis an Datenmaterial, welches im Bebauungsplan- verfahren Abwägungsmaterial bezeichnet wird. Abwägungsmaterial sind nach der Legaldefinition des§ 2 Abs. 3 BauGB alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind. Bei der Abwägung kann allerdings nicht allein auf Belange abgestellt werden, vielmehr sind als sonstiges Abwägungsmaterial städtebauliche relevante Zustände tatsächlicher und rechtlicher Art ebenfalls einzubeziehen.
Zur Frage der Bauruinen bzw. der Marktsättigung
Es liegt im öffentlichen Interesse der Stadt, ein hinreichendes Wohnungsangebot auch für den Zuzug bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Die derzeitigen Bebauungsplanverfahren setzen diesbezüglich neben der touristischen Entwicklungsmöglichkeit in der Stadt (Hotelbau) einen Fokus auf den Wohnungsbau. Der gewerbliche Sektor im klassischen Sinne, namentlich das produzierende Gewerbe, spielt in unserem Wirtschaftsleben eine immer geringere Rolle. Darüber hinaus sind mit gewerblichen Ansiedlungen auch immissionsschutzrechtliche Fragestellungen bzgl. der schützenswerten Wohnbebauung zu klären und zu bewältigen.
Die Möglichkeit, Wohnraum zu schaffen, unterliegt bei Privateigentümern dem wirtschaftlichen Risiko, dass die Investitionen sich nicht rentieren. Das wirtschaftliche Risiko trägt der Privateigentümer. Die Ansicht, dass mit dem in Rede stehenden Bebauungsplanentwurf ein übermäßiger Bau von Wohnungen das 11 Ambiente" der Stadt nachteilig beeinflusst wird, kann nicht geteilt werden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Bürger 5

Schreiben vom 20.11.2019

„ich erhebe hiermit als direkter Anwohner Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgender Begründung:

1. Einfügung

Die von der KurBau GmbH geplanten 5(!) Wohnblöcke mit insgesamt *68 Wohnungen passen in keinster Weise hier nach St. Zeno /Froschham. Leider wurde dies schon bei der Bebauung des Grundstücks mit der Flurnummer 170 und auch 163/5 nicht berücksichtigt. Was hier entstanden ist, kann man nur als schrecklich bezeichnen.*
Der unter Denkmalschutz stehende Bauernhof der Familie Mais/, Flur-Nr. 164/2, würde mit der geplanten Bebauung komplett umzingelt werden, und die Sicht auf den Bauernhof komplett fehlen. Dieser Ausblick hat täglich viele Touristen und Wanderer zu einer kurzen Rast eingeladen. Auf den Fotos, wie Gebäude sich überhaupt nicht einfügen in Froschham.

2. Artenschutz

Leider wurden vor 2 Wochen bereits alle Hecken und Bäume radikal entfernt. Auf dieser schönen Wiese hielten, und halten sich zum Glück immer noch viele Tierarten *auf Verschiedene Insekten, Schlangenarten, Steinmarder, Wiesel, Frösche, Kröten, Salamander, der Wanderfalke war hier oft ein gesehener Gast, verschiedene Vogelarten und Rehe, die immer früh morgens sich auf der Wiese aufhalten.*

3. Verkehr und Parkplätze

Die jetzige Verkehrs- und Parksituation ist jetzt schon mehr als kritisch. *Bei 68 Wohnungen werden nicht*

alle Eigentümer einen teuren Tiefgaragenstellplatz kaufen, und so ihr Auto an der Straße parken (siehe Salzburger Str. 59). Die Durchfahrt der Salzburger Str. sei es mit Auto oder noch gefährlicher mit dem Rad wird immer mehr zum Slalomparcour. Täglich fahren hier auch Schul- und Linienbusse durch und immer wieder kommt es zu Fast-Unfällen. Sollte dann noch eine Veranstaltung stattfinden (26.09. Elternabend der Real- und Mittelschule) herrscht absolutes Chaos, und die Busse kommen weder vor noch zurück. Dies wird auch mit 68 neuen Wohnungen viel schlechter werden. Ein zügiges Anfahren für Rettungskräfte zum Einsatzort ist dann nicht mehr zu gewährleisten. Auf dem Foto ein Citybus in der Salzburger Straße. Links und rechts parken Autos.

4. Persönliche Einwände
Die Höhe der neu geplanten Wohnklötze (11,85m + Dach) würde unsere Sicht stark einschränken und eine Verschattung nach sich ziehen. Warum kann man nicht Wohnhäuser *planen, die sich besser in das Gesamtbild einfügen, wie auch die bereits dort wohnenden Mitbürger nicht einschränken oder belästigen. Bestes Beispiel ist der Neubau Salzburger Straße 40d. Dieser Bau passt sehr gut nach Froschharn. Auch die hohe Zahl an Wohnungen (nur 2-4 Zimmerwohnungen) die dann wieder überteuert an Zweitwohnungs-besitzerverkauft werden, hilft nicht Reichenhaller Familien. Viele Wohnungen in Neubauten in der Salzburger Straße stehen die meiste Zeit des Jahres leer. Ist das sinnvoll?*
Salzburger Str. 40d
Außerdem wäre es für uns Anwohner, wie auch dem Gesamtbild für die Salzburger Straße nicht zu akzeptieren, dass das Gebäude an der Straßenseite mit der Nummer I als 4-stöckiges Gebäude geplant wird (Höhe 11,85m + Dach). Hiermit würde das Haus Salzburger Straße 54 völlig *verschattet und die Sicht stark eingeschränkt werden. Wir bitten um Rücksichtnahme, da wir hier schon gewohnt haben, und das neue Projekt doch sich hier, wenn, gut eingliedern soll. Ein*
3-stöckiges Gebäude I wäre auch optisch viel schöner. An der Straßenseite die *kleineren Gebäude, hinten am Wiesenrand die höheren."*

Würdigung:

Die Anregungen sollen wie folgt berücksichtigt werden:
Einfügung
Zum Thema Einfügen sei auf die vorherigen Abwägungsvorschläge verwiesen. Der Denkmalschutz, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege, wird im Verfahren beteiligt und die Belange des Denkmalschutzes abwägend berücksichtigt.
Der Vortrag zur Gestaltung von Nachbarbebauungen kann in der Weise verstanden werden, dass es im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB um die Baukultur geht. Der Begriff Baukultur im BauGB kann nur als Leitbild verstanden werden, dass die Stadt zu einer qualitativ hochwertigen Planung unter Beachtung aller Aspekte des Städtebaus verpflichtet. Ob etwas baukulturell gelungen ist, kann häufig nur im Nachhinein beurteilt werden, wobei das Urteil sich im Zeitablauf radikal ändern kann.
Das in der Praxis wichtigste Instrument zur ausdrücklichen Verwirklichung von Baukultur sind städtebauliche Wettbewerbe mit anschließender Übersetzung in die Bauleitplanung.
Anstelle eines städtebaulichen Wettbewerbes wurde hier mit der Eigentümerin, die in der Stadt auch mit Baudenkmalen erfahren ist, in enger Abstimmung mit dem Stadtbauamt ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches sich an der vorhandenen Bebauung orientiert und viele Aspekte des Städtebaus integrativ umsetzt. So wurde in Anlehnung zum überwiegenden Bestand der Zeilenbauweise auf der Westseite der Salzburger Straße und der offenen Bauweise in großen Wohnsiedlungsbereichen in der Stadt mit der geplanten Festsetzung von erweiterten Baufenstern Bezug genommen. Zudem ist mit dieser konkreten Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen dem Entstehen des Eindrucks einer durchgrünten Siedlung Rechnung getragen. Die nach Süden abnehmende Bebauungsdichte berücksichtigt die geringere Bebauungsdichte im Süden gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung. Durch die Stellung der Baukörper wird vom Straßenraum der Salzburger Straße weiterhin eine gute Sichtbeziehung zu den umliegenden Bergen ermöglicht. Durch die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind nochmals Veränderungen an den Festsetzungen vorgenommen worden. So wurde u. a. das Gebäude II um ca. 5 m in Richtung Norden verkürzt und die Höhenentwicklung teilweise reduziert.
Zu den sonstigen Ausführungen, die bereits mehrfach von anderen Bürgerschreiben vorgetragen wurden,

sei hier auf die entsprechenden Abwägungsvorschläge verwiesen.

Artenschutz und Verkehr/Parkplätze
Zu diesen Themen sind gleichlautende Anregungen in den anderen Bürgerschreiben vorgetragen worden und entsprechend abwägend behandelt worden. Aus diesem Grund sei auf die Stellungnahmen von Bürger 1 u. a. verwiesen.
Persönliche Einwände
Die Frage der Verschattung stellt einen privaten Belang dar, der der Abwägung unterworfen ist. Durch die Einhaltung der durch textliche Festsetzung geregelten Abstandsflächen zum Grundstück Salzburger Straße 54 liegt kein Anhaltspunkt vor, dass das Gebäude auf dem Grundstück Salzburger Straße 54 durch die geplante Bebauung verschattet wird. Ansonsten liegen keine nachbarschützenden Tatbestände vor.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Hausverwaltung Sporer Probst
Schreiben vom 12.11.2019
„wir verwalten die WEG Salzburger Str. 54, 56, 56 a Bad Reichenhall, Flur-Nr. 187.
Unsere WEG ist unmittelbare Nachbarin zum Grundstück Flur-Nr. 164 und Flur-Nr. 56 Teilfläche. Das von uns verwaltete WEG Grundstück schließt im Norden an die geplante Fläche an und erfasst im Bebauungsplan „St. Zeno Ost".
Nach den Eintragungen im Bebauungsplan sind die dortigen Gebäude I, V und IV *mit einer Wandhöhe von jeweils 11,85 m, also 4-geschossig, vorgesehen, während die Gebäude II und II lediglich 3- geschossig geplant sind.*
Für die Bewohner der von uns verwalteten WEG, insbesondere für die Nutzer der *Wohnungen in den unteren Geschossen, wird die hohe Bebauung der Gebäude Nr. I und Nr. V eine Sichtbeeinträchtigung und Verschattung nach sich ziehen.*
*Wir regen deswegen an, dass die geplanten Gebäude I und V lediglich in 3-*geschossiger *Ausführung erfolgen. Stattdessen könnten die Gebäude II und III 4-geschossig ausgeführt werden.*
Wir bitten um Berücksichtigung dieser Anregung."

Würdigung:

Die Frage zur Verschattung unterliegt dem Gebot der Rücksichtnahme im Sinne des § 15 BauNVO. Ein Grundstückseigentümer, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens auf dem Nachbargrundstück zur Wehr setzt, kann unter dem Blickwinkel der Belichtung, Besonnung, Belüftung und etwaiger Einsichtsmöglichkeiten grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz hinausgeht, der diesen Interessen durch die Grenzabstandsvorschriften zuteilwird. Denn das Abstandsflächenrecht stellt in Bezug auf diese Belange seinerseits eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. Dies gilt aber nur bei Abstandsflächenregelungen, weil diese hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung denselben Schutzzweck haben und diesen auch in ausreichendem Umfang ausfüllen.
Das städtebauliche Konzept mit der Festsetzung von erweiterten Baufenstern wurde aufgrund von Anregungen des Landesdenkmalamtes überarbeitet. Die grundsätzliche städtebauliche Idee wurde dabei allerdings nicht aufgegeben. Das städtebauliche Konzept dient der Berücksichtigung der sich auf der Ostseite der Salzburger Straße darstellenden unterschiedlichen Bebauungsdichte und dem Umstand, dass auf dem Grundstück Salzburger Straße 50 ein Baudenkmal steht, welches in einer Mulde errichtet wurde. Aus diesem Grund wird im nördlichen Bereich angrenzend an das Grund- stück Salzburger Straße 54 u. a. eine höhere Bebauung geplant, die sich zum Denkmal am südlichen Rand des Geltungsbereichs hin verringert. Durch die überarbeitete Planung mit verkürzten Abstandsflächen werden die nördlichen Gebäude weiter von der Nachbarbebauung abgerückt.
Die Anregungen sollen nicht berücksichtigt werden.

Weitere Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 38 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 11.10.2019 und 19.12.2019 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.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein

Schreiben vom 16.01.2020

„Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 19.12.2019 nimmt die untere Forstbehörde *am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein {AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:*
Der nächstgelegene Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 Metern zum beschriebenen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes.
Forstliche Belange werden von der o. g. Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt. Mit der vorgelegten Änderung besteht das Einverständnis von Seiten der unteren Forstbehörde am AELF Traunstein."

Würdigung:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein äußert sich lediglich hinsichtlich der Belange des Waldgesetzes. Bezüglich einer landwirtschaftlichen Nutzung des östlich angrenzenden Grundstücks werden keine Hinweise oder Anregungen vorgetragen. Da dem Stadtbauamt hierzu auch keine weiteren Erkenntnisse bezüglich einer Verträglichkeit der Wohnnutzung mit der landwirtschaftlichen Tätigkeit vorliegen, ist davon auszugehen, dass hier keine Belästigungen oder Einschränkungen für die Wohnbebauung zu erwarten sind. Die landwirtschaftliche Fläche wird als Wiesenwirtschaft betrieben. Die durch diese Nutzung ausgelösten Immissionen betreffen nur kurze Zeitabschnitte im Jahr und stellen keine unzumutbare Belastung für die Wohnbebauung dar. 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.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 15.01.2020 und 19.05.2020

Schreiben vom 15.01.2020

„wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, *bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:*

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das zur Bebauung vorgesehene Areal befindet sich unmittelbar vor folgendem in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragenen Baudenkmal:

Salzburger Straße 50

Bauernhaus, ehem. Klosterlehen von St. Zeno, Einfirstanlage, zweigeschossiger *Flachsatteldach- bau, frühes 19. Jh., im Kern wohl noch 17. Jh.*

Der Bebauungsplan sieht vor, insgesamt fünf Baukörper im unmittelbaren *Umfeld des oben genannten denkmalgeschützten Bauerngehöfts zu errichten. Dies hätte insbesondere vom öffentlichen Raum der Salzburger Straße her betrachtet zur Folge, dass die Wirkung und die Erfahrbarkeit des Baudenkmals in Zukunft erheblich beeinträchtigt werden würde.*

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sieht als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz die dringende Notwendigkeit, insbesondere Anzahl, Ausmaß und Situierung einer Bebauung des Areals grundlegend zu überdenken. Eine Zustimmung zur vorliegenden Planung kann aus dringenden wie gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes keinesfalls in Aussicht gestellt werden.

Gerne steht das Landesamt hinsichtlich einer Besprechung von denkmalverträglichen Alternativvarianten zur Verfügung.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Belange Bodendenkmalpflege mit Art. 8 ausreichend berücksichtigt.

Schreiben vom 19.05.2020

„wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpfleqerische Belange:

Das BLfD hat sich mit unten angefügter Stellungnahme bereits auf Anfrage dazu geäußert.

Auch der Stadtheimatpfleger hat dazu bereits schriftliche *Stellungnahme abgegeben." (separates Schreiben 4.13)*

„Die bislang unverbaute Lage des ehrwürdigen Bauernhofs ist für das erweiterte Stadtgefüge von Bad Reichenhall in der Tat eine Besonderheit, die es aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denk- malpflege unbedingt weitgehend zu bewahren gilt. So vermittelt sie bis heute auch den offenkundig bis dato praktizierten Respekt, das klösterliche Denkmal nicht bereits in die im Umgriff entstandene kleinteilige Besiedelung eingebunden und dadurch mitunter gar schon geschluckt zu haben.

Das stadtbildprägende Gehöft auch in Zukunft erleben zu können sehen wir aus denkmalpflegerisch- städtebaulicher Sicht für äußerst wichtig und erforderlich an, da sich damit die historische Landschaft des ehemals frei Liegenden Klosterareals von St. Zeno bis heute noch spürbar und nachvollziehbar wahrnehmen lässt. Den solitären Baukörper zukünftig in die kleinteilige Struktur der Umgebung zu integrieren, gilt es aus Sicht der Denkmalpflege daher unbedingt zu verhindern.

Eine wesentliche Rolle bei der Beurteilung einer allfälligen Bebauung im Nähehereich des Denkmals spielt dessen landgreifende Wirkung und Dominanz, insbesondere von den Sichtbeziehungen vom öffentlichen Raum der Salzburger Straße her betrachtet. Die massiven *Bedenken gegen die Errichtung von fünf großen Baukörpern im unmittelbaren Umfeld müssen daher aufrechterhalten werden. Dies trifft insbesondere auf die Baukörper II und III im Entwurf des Bebauungsplans zu.*

Da eine Darstellung in grafischer Form oft mehr aussagt als Worte, habe ich mir erlaubt, die seitens der

Denkmalpflege maximal vorstellbare Bebaubarkeit von maximal drei Baukörpern in der beigelegten Plandarstellung grob einzutragen. Offen bleibt jedoch bis dato, welche Firsthöhen in Bezug auf das Baudenkmal akzeptierbar wären."

Würdigung:

Die Anregungen sollen wie folgt berücksichtigt werden:
Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gern. § 2 Abs. 3 BauGB hat die Stadt zu ermitteln, ob und ggf. in welchem Umfang denkmalgeschützte Objekte von der Bauleitplanung betroffen sein könnten. Maßgebend ist insoweit die Unterschutzstellung auf der ersten Stufe des Denkmalrechts. Dies meint die direkte Aufnahme in die Denkmalliste Bayerns. Im Geltungsbereich befindet sich kein Denkmal, welches in der Denkmalliste Bayerns eingetragen ist. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Umgebung das in der Stellungnahme benannte Denkmal auf dem Grundstück Salzburger Straße 50.
Veränderungen, bspw. Neubauten in der Umgebung eines geschützten Baudenkmals können des- sen Erscheinungsbild beeinträchtigen und sind daher regelmäßig genehmigungspflichtig im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Die räumliche Abgrenzung der Umgebung hängt von der Art, der Größe und der Lage des Denkmals sowie von der Eigenart der Umgebung ab. Geschützt sind die Wechselbeziehungen des Denkmals mit seiner Umgebung. Zu der für Denkmäler bedeutsamen Umgebung gehören dabei auch die Sichtbezüge, d. h., die Blickfelder des Nah- und Fernbereichs. Relevant sind nur die Veränderungen, die auf Bestand und Erscheinungsbild des Denkmals Einfluss haben.

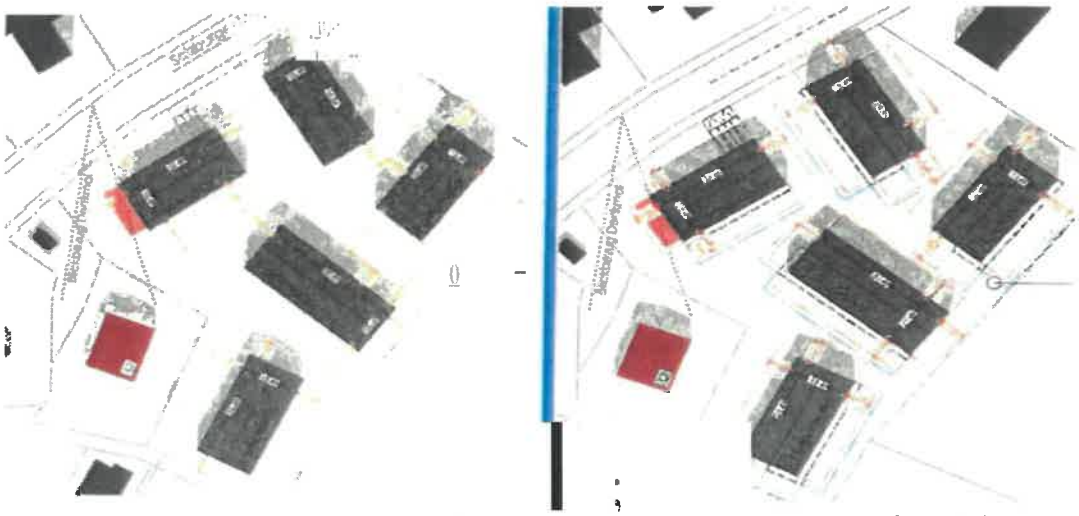
Der sogenannte Umgebungsschutz von Denkmalen ist in der Bebauungsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Ihnen kommt in der planerischen Abwägung kein absoluter Vorrang vor anderen Belangen zu. Eine explizite Regelung im Bayerischen Denkmalschutzgesetz zum Umgebungsschutz ist nicht vorhanden. Das in der Denkmalliste eingetragene Denkmal nimmt auch nicht Bezug auf die Umgebung. Die Reichweite der rechtlich relevanten, d. h. denkmalrechtlichen Anforderungen unterworfenen Umgebung eines Denkmals ist nach zutreffender Auffassung einer pauschalen Festlegung entzogen und nur im Einzelfall zu beurteilen. Die Ausdehnung des Umgebungsbereichs hängt daher mit der Art, der Größe, der historischen Funktion und dem Standort des konkreten Denkmals, sowie mit der Eigenart des Umfeldes zusammen, in das es hineinkonzipiert oder mit dem es historisch verwurzelt ist.
Im vorliegenden Fall sind bei einem ehemaligen Bauernhaus landwirtschaftliche Flächen, das Landschaftsschutzgebiet des Kirchholzes sowie die Kulisse der Berglandschaft des Lattengebirges als für die Umgebung prägende Landschaftselemente anzusehen.

Die in der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege benannte Sichtbeziehung von der Salzburger Straße zur umgebenden Landschaft ist mit dem vorgestellten Entwurf in gewissem Maße eingeschränkt. Aus diesem Grund wurde der städtebauliche Entwurf in der Weise überarbeitet, dass das im bisherigen Entwurf geplante Gebäude II um ca. 4 Meter gekürzt und etwas gedreht geplant werden soll. Darüber hinaus soll die Gebäudehöhe des Gebäudes IV um ein Geschoss reduziert werden. Die ursprüngliche Planung des Gebäudes III als Reihenhaus wurde zugunsten eines Geschosswohnungsbaus aufgegeben. Dadurch ist eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) des Gebäudes III entbehrlich geworden und damit einhergehend eine zusätzliche Beeinträchtigung der Umgebung des Denkmales vermieden. Die Zufahrt für die Tiefgarage wurde ebenfalls verlegt und hat keine Auswirkungen mehr auf die Sichtbeziehung zum Denkmal. Durch die Überarbeitung soll auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs der denkmalrechtliche Umgebungsschutz durch Begrünungsmaßnahmen unterstützt werden. Eine von der Landesdenkmalpflege vorgeschlagene Reduzierung der baulichen Dichte in dem Maße, dass zwei der projektierten Gebäude nicht errichtet werden könnten, führt zu einer deutlichen Reduzierung der Bebauungsmöglichkeit.

Die Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt für Bauflächen sind durch die unmittelbare Nähe von Landschaftsschutzgebieten, Wald und Bergen sehr stark eingeschränkt. Zudem ist mit der Verschärfung des § 1a BauGB mit der sogenannten Umwidmungssperrklausel von u. a. Landwirtschaftsflächen in Bauflächen ein gewisser Spielraum genommen, Flächen im Außenbereich für eine städtebauliche Entwicklung heranzuziehen.

Zudem kann aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Bewertung im Sinne des§ 2 Abs. 3 BauGB erfolgen. In der Stadt befinden sich ca. 190 Denkmäler, die in einer Vielzahl deutlich höherwertiger als das in Rede stehende Denkmal eingestuft werden können. Nach Abgabe der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes fand am 30.06.2020 eine Ortsbesichtigung des Denkmals mit der Eigentümerin statt. Im Rahmen dieser Besichtigung konnte festgestellt werden, dass eine Renovierung des Gebäudes wohl etwa 1915 -1920 vorgenommen wurde. Der Fassadenputz stammt aus den 1970er Jahren. Darüber hinaus zeigte die Besichtigung einen hohen Instandhaltungsstau. Die Eigentümerin sieht sich wirtschaftlich nicht in der Lage, das Gebäude zu sanieren. Ein Antrag auf Abriss liegt der Stadt vor. Über den beantragten Abbruch des aus denkmalfachlicher Sicht erhaltensfähigen Denkmals entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde. Über die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Sanierung ist seitens der Eigentümerin nach den Vorgaben der Landesdenkmalpflege der Nachweis zu führen. Ein Abriss wurde allerdings beim Ortstermin ausgeschlossen.
Aus den genannten Gründen soll dem Belang, einer der wenigen Bauflächen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können und somit einer Wohnbebauung bauplanungsrechtlich zugänglich sind, in der Summe der Vorrang vor den denkmalrechtlichen Belangen eingeräumt werden.

Konzeptionelle Änderung des städtebaulichen Entwurfs:



Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Euregio Salzburg - Berchtesgadener Land - Traunstein
Schreiben vom 22.01.2020
„Aus Sicht der EuRegio wird keine direkte grenzüberschreitende Relevanz gesehen, weder hinsichtlich der Lage noch hinsichtlich der Größenordnung. Gerne stellen wir aber ausdrücklich fest, dass das Planvorhaben den Zielsetzungen des Masterplans für die Kernregion Salzburg entspricht, da mit den mehrgeschossigen Bauvorhaben (auch durch Nachverdichtung im Bestand) einen Beitrag bzgl. der anvisierten Wohnraumschaffung in Bad Reichenhall leisten können."

Würdigung:

Der Hinweis zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielsetzungen des Masterplans für die Kernregion Salzburg wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Bayerisches Landesamt für Umwelt
Schreiben vom 08.01.2020
„mit Schreiben vom 19.12.2019 bitten Sie das Bayerische *Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.*

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen *Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).*
Von diesen Belangen werden die Geogefahren berührt:
Das Projektgebiet liegt randlich an einem Gebiet, für das in der Gefahrenhinweiskarte ein Hinweis auf Senkungen infolge Subrosion verzeichnet ist. Die Auswirkungen bis in diesen Bereich sind wenig wahrscheinlich, aber nicht ganz auszuschließen.
Bei der statischen Bemessung der Baukörper sollten deshalb mögliche *Deformationen berücksichtigt werden."*

Würdigung:

Der Hinweis ist zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümerin ist über das Schreiben informiert worden. Die statische Bemessung der Baukörper ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr
Schreiben vom 20.11.2019
„Bei Einhaltung der beantragten Parameter bestehen bei gleichbleibender *Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.*
Für das Plangebiet (ca. 500m östlich befindet sich der Standortübungsplatz *Kirchholz) sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten*
Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb *von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 65 dB (A).*
Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.
Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.11

Würdigung:

Die Hinweise bzgl. Immissionsschutz sind zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 16.01.2020
„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik *GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, *die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten da- rauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden."*

Würdigung:

Die Hinweise sind zur Kenntnis genommen. Dem Schreiben ist eine Übersichtskarte der vorhandenen Leitungen der Telekom beigefügt. Demnach ist auf dem Grundstück Salzburger Straße 52 eine Leitung zum ehemaligen Gewerbebau vorhanden. Die Karte ist der Eigentümerin des Grundstücks zur Kenntnis gegeben.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Kreisbrandrat Berchtesgadener Land

Schreiben vom 30.12.2019

„zum vorliegenden Bebauungsplan nehme ich wie folgt fachtechnisch *Stellung. Als Unterlagen standen mir die Planunterlagen der Homepage der Stadt Bad Reichenhall, Stand 30.08.2019, zur Verfügung. Die Stellungnahme ergeht auch im Namen der Feuerwehr Bad* Reichenhall, *vertreten durch Herrn Stadtbrandinspektor Gabriel.*
Die örtliche zuständige Feuerwehr Bad Reichenhall kann das Plangebiet innerhalb der 10- minütigen Hilfsfrist erreichen.
Bei den weiteren Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr" in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.
Die Stadt muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich noch dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten.
Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr ist möglich, da auch ein Hubrettungsfahrzeug innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist zur Verfügung steht. Hierfür wäre dann bei den weiteren Planungen die „Richtlinie Flächen für die *Feuerwehr" bezüglich der Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zu beachten.*
Zum Aufrichten von tragbaren Leiter soll ein ca. 3 m langer und ca. 3 m breiter ebener Geländestreifen, in Anlehnung an die Vorschriften in Baden-Württemberg, mittig senkrecht vor der jeweiligen Stelle freigehalten werden.
Sofern die vor genannten Punkte im weiteren *Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig."*

Würdigung:

Die vorgetragenen Belange sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und insofern als Hinweise zu verstehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Berchtesgadener Land - Naturschutz und Jagdwesen

Schreiben vom 07.01.2020

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „St. Zeno Ost" besteht aus naturschutzfachlicher und - rechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Folgende Anmerkungen bitten wir jedoch zu beachten:

Einwendungen:

Artenschutz:
Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB die Notwendigkeit eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zwar entfällt, die Prüfung des speziellen Artenschutzes nach §44 BNatSchG jedoch bestehen bleibt. Auf

dem Gelände wurde bereits im Spätherbst 2019 jeglicher Gehölzbestand beseitigt. Darüber hinaus bestehen gegen den Abbruch des vorhandenen Gebäudes aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine grundlegenden Einwände und Bedenken.
Der Geltungsbereich der Satzung kann, aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen, als Lebensraum streng geschützter Tier- und Pflanzenarten, *insbesondere für Vögel und Fledermäuse, dienen. In der Begründung wurde der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG nicht abgehandelt. Eine zumindest grob überschlägige Prüfung, ob Verbotstatbestände nach§ 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-4 BNatSchG berührt sind, ist grundsätzlich Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Dies gilt auch für die Aufstellung von § 34 Satzungen.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände stellen auf Tathandlungen ab und berühren die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen (hier einer Satzung) nicht unmittelbar. Eine mittelbare Bedeutung kommt den Zugriffsverboten in der Bauleitplanung jedoch zu. Satzungen, deren Inhalt ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht vollzugsfähig und können die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen; ihnen fehlt die "Erforderlichkeit" i. S. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.
Sollten am Gebäude Fledermäuse nachgewiesen werden, kann dies Vermeidungsmaßnahmen wie eine jahreszeitliche Beschränkung der geplanten *Maßnahme oder die Anbringung von Ersatzquartieren erforderlich machen.*
Rechtsgrundlagen: § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Überwindung:
Begutachtung des Bestandsgebäudes *bezüglich seiner Eignung als Quartier- bzw. Brutstandort für Fledermäuse bzw. Vögel durch einen qualifizierten Fachmann.*
Abarbeitung des gesetzlichen Artenschutzes in den Unterlagen des Bebauungsplans. Ggf. Festsetzung der Abbrucharbeiten des Gebäudes auf das Winterhalbjahr im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.
Grünordnung:
Wir empfehlen die Vorgabe einer Pflanzliste *mit geeigneten Arten und verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Gehölzliste für empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Land- kreis Berchtesgadener Land (veröffentlicht als Merkblatt „Eingrünung - Gehölzliste" unter https://www.lra-bgl.de/lw/umwelt-natur/naturartenschutz/).*
Die Ortsrandeingrünung sollte eine Mindestbreite von 8 m aufweisen, da der Grenzabstand von Bäumen (über 2 m Höhe} zu landwirtschaftlichen Flächen *laut Art. 48 AGBGB in der Regel 4 m betragen muss."*

Würdigung:

Die Anregungen sollen berücksichtigt werden:
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde mit Datum vom 03.05.2020 aktualisiert. Im Ergebnis kommt die Prüfung zu der Einschätzung, dass bei fachgerechter Durchführung der im Bericht benannten Sofortmaßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ersatzmaßnahmen bzgl. des Artenschutzes keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG bei der Projektdurchführung zu erwarten sind. Darüber hinaus wurde die Begründung zum Artenschutz um die entsprechenden Angaben ergänzt.

Eine Pflanzliste ist in die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen worden. Die Mindestbreite von 8 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Landwirtschaftsfläche wird mit der geplanten Festsetzung einer 5 m breiten Grünfläche und daran angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche erreicht. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Berchtesgadener Land - Umwelt
Schreiben vom 01.07.2019
„Die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes nimmt zur Aufstellung des Bebauungsplanes „St. Zeno Ost" aufgrund der vorgelegten bzw. auf den Internetseiten der Stadt Bad Reichenhall einzusehenden *Unterlagen (Plan samt Begründung mit Stand 12. bzw. 30.08.2019 sowie schalltechnische Untersuchung*

des IB Steger & Partner GmbH v. 04.07.2019 - Bericht-Nr.: 4872-01/81/hu) wie folgt Stellung:

Das ehemalige Gewerbegrundstück an der Salzburger Straße soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um nach Rückbau des bestehenden Gewerbegebäudes die Errichtung von 3- bis 4-geschossigen Wohnbebauungen auf fünf Baufenstern für voraussichtlich 68 Wohnungen samt Tiefgarage *zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.*
Ringsum ist bereits Wohnbebauung vorhanden und östlich grenzt das Plangebiet *an eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene Baulücke zwischen zwei bebauten Gebieten an der Salzburger Straße geschlossen und einer verdichteten Wohnbebauung zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zugeführt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird dementsprechend ein WA gem. BauNVO festgesetzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Salzburger Straße. Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nach vorliegendem Kenntnisstand nicht vorhanden.*

Die immissionsschutzfachlich relevanten Belange (hier: Verkehrslärmeinwirkungen *der Salzburger Straße} wurden dabei im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des IB Steger & Partner GmbH v. 04.07.2019 abgehandelt und entsprechende Vorschläge für die Plandarstellung sowie Festsetzungen und Begründung ausgearbeitet, die bereits in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet sind.*
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „St. Zeno Ost" (Anm.: auf den Bebauungsplanunterlagen *mit BPL „Salzburger Straße" benannt) bestehen aus fachtechnischer Sicht daher zwar keine grundlegenden Einwände, es wird aber auf nachfolgendes hingewiesen.*

Es ergeben sich folgende Hinweise/Anregungen:
Die in Ziff. 3 der schalltechnischen Untersuchung angegebenen Verkehrszahlen erscheinen vor dem Hintergrund der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ,,Am Kirchholz" vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des IB Accon GmbH v. 30.09.2019 (ins- besondere Anhänge 1-4) eher zu gering. So werden dort bspw. Verkehrszahlen für den relevanten Straßenabschnitt mit 2.490 (Istfall) bzw. 2.800 (Planfall) K/Z/24h genannt, die deutlich über den gegenständlich angenommenen (1.12 7 KfZ/24h für das Prognosejahr 2030) liegen. Auch im Rahmen der Änderung zum Bebauungsplan „St. Zeno Nord" im Bereich der Fl.-Nrn. 144/7, 170 und 56 {Teilfläche) wurden deutlich höhere Verkehrszahlen zugrunde gelegt.
Die schalltechnische Untersuchung des IB Steger & Partner GmbH *v. 04.07.2019 ist daher nochmals hinsichtlich der den Berechnungen und Lösungsvorschlägen zugrundeliegenden Verkehrszahlen zu prüfen und ggf. entsprechend anzupassen sowie die Bebauungsplanunterlagen dann diesbezüglich zu überarbeiten.*
Es sollte auch entsprechend festgesetzt werden, dass die Zufahrtsrampe der vorgesehenen Tiefgargenzufahrt eingehaust und die Innenseiten (hoch-) absorbierend verkleidet werden."

Würdigung:

Die Anregungen sollen berücksichtigt werden:
Die in dem genannten Gutachten zugrundeliegenden Verkehrszahlen aus den Jahren 2013 und 2016 waren als nicht mehr aktuell anzusehen. Aktuellere Verkehrszahlen lagen aus einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2018 vor. Auf dieser Grundlage war es erforderlich, die im Gutachten gemachten Aus- sagen auf ihre Bestandskraft zu überprüfen. Mit der aktualisierten Untersuchung zur Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen auf Basis aktualisierter Verkehrsmengenangaben vom 14.04.2020 wurde die textliche Festsetzung zum baulichen Lärmschutz überarbeitet.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Ordnungsamt
Schreiben vom 30.12.2019
„Stellungnahme des Ordnungsamtes aus der Sicht des Verkehrsrechts *(einschließlich Sondernutzung):*
Die einschlägigen Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze {Garagen- und Stellplatzverordnung - *GastellV) sind einzuhalten.*
Insbesondere sind auf dem Grundstück die notwendigen Stellplätze nach§ 20 GaStellV und so eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu schaffen.

Ferner müssen gemäß§ 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Zudem ist gemäß§ 2 Abs. 2 GaStellV vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dieser Stauraum sollte nach Ansicht der Straßenverkehrsbehörde aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mindestens 5 m gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche betragen, damit ein Pkw im Regelfall nicht auf der Fahrbahn oder dem Gehweg stehen bleiben muss und somit nicht den fließenden öffentlichen Verkehr behindert.
Zudem sollen die oberirdischen Stellplätze nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen abgerückt vom Straßenraum situiert werden, um u.a. das Rückwärtsausfahren direkt auf den Gehsteig/ die Straßenfläche und den Verlust von Parkraum im Straßenbereich zu verhindern.
Die Sicht aus der Grundstückszufahrt bzw. Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf den zu überfahrenden Gehweg und die Fahrbahn ist weder durch Bepflanzung noch durch Bebauung einzuschränken."

Würdigung:

Die Anregungen sollen berücksichtigt werden:
Die Festsetzung der Lage der oberirdischen Stellplätze wurde im Bebauungsplan überarbeitet. Die Tiefgaragenzufahrten wurden zusammengeführt. Im „sogenannten" Vorgartenbereich befinden sich keine Stellplatzanlagen. Die textliche Festsetzung zur Tiefgaragenzufahrt wurde entsprechend geändert.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Regierung von Oberbayern - Bergamt

Schreiben vom 08.01.2020
„gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "St. Zeno Ost" der Stadt Bad Reichenhall bestehen aus bergrechtlicher Sicht grds. keine Einwendungen. Das Plangebiet befindet sich jedoch im Solequellen-Schutzbereich c. Neben dem Verbot von Tiefeneingriffen (Bohrungen in das Salzgebirge), bedürfen Eingriffe in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierbei ist das Bergamt zu beteiligen."

Würdigung:

Die Anregung soll berücksichtigt werden:
Das Solequellenschutzgebiet wird nachrichtlich mit dem Planzeichen 10.3 „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen" und der Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - GW - in die Planzeichnung aufgenommen. Der Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis von Tiefeneingriffen wurde dem Eigentümer mitgeteilt.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 15.01.2020
„die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde *wie folgt Stellung:*

Planung
Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden mit ca. 68 Wohnungen, *östlich der Salzburger Straße, am östlichen Ortsrand von Bad Reichenhall, geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl. Nm. 56/4 (Teilfläche), 164, 165/2 und 166, jeweils Gemarkung St. Zeno. Das Plangebiet ist von drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben und hat eine Größe von ca. 0,8 ha.* Im *rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.*

Berührte Belange
Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

In Hinblick auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Stadtbild, bitten wir um Abstimmung der Detailplanung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z, LEP 7.1.6 G) gerecht zu werden.
Denkmalschutz
Darüber hinaus bitten wir, aufgrund des südlich des Geltungsbereiches befindlichen denkmalgeschützten Bauernhauses (Salzburger Straße 50), um Abstimmung mit den zuständigen *Fachbehörden, um den Belangen des Denkmalschutzes (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 8.4.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18} B V/113.3.2 G) Rechnung zu tragen.*

Lärmschutz
Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde bezüglich der einwirkenden *Verkehrsgeräuschimmissionen durch die Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH ein Gutachten mit Datum vom 04.07.2019 erstellt.*
Ob dessen Ergebnisse zutreffen und die im Bebauungsplan getroffenen *diesbezüglichen Festsetzungen ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.*

Ergebnis
Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht der Bebauungsplan *„Salzburger Straße" {St. Zeno Ost) den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen."*

Würdigung:

Die Anregungen sollen berücksichtigt werden:
Die Fachbehörden, deren Belange durch die Bebauungsplanung betroffen sind, wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt und die Belange abwägend berücksichtigt.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Stadtheimatpfleger
Schreiben vom 04.02.2020 und 28.04.2020
Schreiben vom 04.02.2020
„Die den Bebauungsplan betreffenden Grundstücke Fl. Nr. 56/4 (Teilfläche), 164,165/2 und 166, jeweils Gemarkung St. Zeno befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Schneiderbauerngut, einer auf das Hochmittelalter zurückgehenden ehemaligen Hofstelle und Landwirtschaft, deren Hauptgebäude heute unter Denkmalschutz steht. Das Haus selbst entspricht der bescheidenen und niedrigen Bauform eines einfachen (eingeschossigen) Einhofs, wie er typisch für die Region ist und prägend war für die ehemalige bäuerlich geprägte Klosterhofmark St. Zeno.
Das Siedlungsbild des einstmals durch zahlreiche Bauerngehöfte und später durch einige Villenbauten gekennzeichneten Ortsteiles St. Zeno ist - was die Ablesbarkeit einstiger Siedlungsstruktur anbelangt- inzwischen in Auflösung begriffen. Dies liegt daran, dass bei Ausweisung von Neubaugebieten nur unzureichend auf die dort bereits vorhandene Hauslandschaft eingegangen wurde. Man sollte daher alles versuchen, um eine weitere bauliche Verunklärung zu verhindern.

Die derzeit für das oben genannte Areal geplante Baumaßnahme erscheint aus der Sicht der Stadtheimatpflege als völlig überzogen, sowohl was die Höhe und Massigkeit der Gebäude anbelangt als auch was deren Anzahl betrifft. Das denkmalgeschützte Bauernhaus, dessen Ausrichtung und Schauseite gegen die Salzburger Straße gerichtet ist, benötigt unbedingt einen entsprechenden Respektsabstand, den die derzeit geplante Baumaßnahme keinesfalls einhält. Im Gegenteil versperrt das momentan vorgesehene große Gebäude längs der Salzburger Straße den Blick auf das Denkmal, so dass das bescheiden wirkende Bauernhaus von deutlich höheren Bauwerken regelrecht eingekesselt würde. Diese fatale Wirkungsweise wird noch zusätzlich verstärkt durch die erniedrigte Lage des Denkmals in einer Senke, so dass auch noch ein nachteilhafter Niveauunterschied hinzukommt.

Des Weiteren sollte grundsätzlich über eine feingliedrigere Form der geplanten Bauten nachgedacht werden, ebenso über die Frage, wie viele Bauwerke das begrenzte Areal auch aus städtebaulicher Sicht verträgt. Hierbei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass es sich um ursprünglich landwirtschaftlich genutztes Gelände gehandelt hat und sich gegen Süden hin nach wie vor ein großes Wiesengelände erstreckt.

Aus Sicht der Stadtheimatpflege bestehen zur derzeit vorliegenden Planung grundsätzliche und schwerwiegende Bedenken".

Schreiben vom 28.04.2020
„dem Ihnen von der Landesdenkmalpflege zugesandten E-Mail hinsichtlich des Bebauungsplanes St. Zeno Ost stimme ich inhaltlich zu und teile seine Bedenken. Auch ich halte die aktualisierte Planung in Anbetracht der Nähe zum Einzeldenkmal an der Salzburger Straße als ungeeignet, zumal mir die Höhenausbildung der Gebäude noch nicht einmal bekannt ist.
Zudem schlage ich vor, die beiden von Herrn Huber skizzierten Gebäude 2 u. 3 in einen leichten Winkel zur Salzburger Straße hin zu drehen, um die Ablesbarkeit der dahinter befindlichen Wiesengründe sowie des nah gelegenen Kirchholzes besser zu ermöglichen."

Würdigung:

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:
Die von der Stadtheimatpflege vorgetragenen Anregungen sind im Ergebnis identisch mit den Anregungen der Landesdenkmalpflege. Insofern soll auf den Abwägungsvorschlag unter 4.2 verwiesen werden.
Der Geltungsbereich beinhaltet nicht die Grundstücke Fl. Nr. 56/4 (Teilfläche), 165/2 und 166, jeweils Gemarkung St. Zeno.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Stadtwerke Bad Reichenhall KU
Schreiben vom 24.01.2020
„Die Stadtwerke Bad Reichenhall KU als öffentlicher Energie- und Wasserversorger, weisen darauf hin, dass sich auf dem betroffenen Grundstück mit Fl. Nr. 164 Gemarkung St. Zeno und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Versorgungsleitung der Sparte Strom und eine Hausanschlussleitung der Sparte Trinkwasser der Stadtwerke befinden. Ansonsten verlaufen keine weiteren Sparten der Stadtwerke Bad Reichenhall KU auf den im Bebauungsplan betrachtetem Grundstück.

Die bestehende Stromleitung dient momentan der sicheren Versorgung des Grundstückes des Bebauungsplanes und der umliegenden Grundstücke und Gebäude. Diese verläuft quer *über das Baufeld des Bebauungsplanes und würde laut der derzeitigen Planung von ein bis zwei Gebäuden über- baut werden. Falls der Bebauungsplan in der derzeitigen Form endgültig erlassen und genehmigt wird, würden die Stadtwerke im Zuge einer gültigen Baugenehmigung die vorhandene Stromleitung außerhalb des Grundstückes mit Ff. Nr. 164 auf ihre Kosten verlegen.*

Aus sicherheitstechnischen Gründen weisen die Stadtwerke bereits im Vorfeld darauf hin, dass der Rückbau oder Verbleib der benannten Strom- und Trinkwasserleitung rechtzeitig *vor Abbruch/Bau- beginn mit den Stadtwerken abzustimmen ist, um diese zu sichern und zu schützen oder rückzubauen.*
Insgesamt ist eine Versorgung der geplanten Neubauten im Bebauungsplan *aus den öffentlichen Netzen der Stadtwerke Bad Reichenhall KU möglich.*
Ansonsten bestehen seitens der Stadtwerke Bad Reichenhall KU keine *Einwände gegen den Er- lass/Festlegung des Bebauungsplanes „St. Zeno Ost"."*

Würdigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümerin des Baugrundstücks ist über das Schreiben informiert worden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Südwestdeutsche Salzwerke AG
Schreiben vom 27.01.2020
„wir danken für Ihr Schreiben vom 19.12.2019 und teilen Ihnen dazu folgendes mit:
Leider ist der in Ihrem Schreiben benannte Bebauungsplan unter der Bezeichnung „St. Zeno Ost" auf Ihrer Internetseite nicht auffindbar. Auf Ihrer Seite ist stattdessen von einem Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Salzburger Straße" die Rede. Da in beiden Bebauungsplänen unter anderem das Flurstück 164 der Gemarkung St. Zeno genannt ist, gehen wir davon aus, dass es sich um denselben Bebauungsplan handelt. Vorausgesetzt, dass diese Vermutung den Tatsachen entspricht, geben wir folgende Stellungname ab:

Das gesamte Gebiet der Stadt Bad Reichenhall wird vollständig vom Salz- und Solegrubenfeld „Berchtesgaden" überdeckt. Das ausschließliche Ausbeutungsrecht dafür liegt bei der Südwestdeutsche Salzwerke AG als Rechtsnachfolger der BHS - Bayerische Berg-, Hütten- und Salzwerke AG bzw. der SÜDSALZ GmbH.
Gegen den o. g. Bebauungsplan besteht vom Grundsatz her kein Einwand, wenn sichergestellt wird, dass im Bedarfsfall in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens nach§ 54 Abs. 1 BBergG Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätte unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und betrieben werden können.

Ebenso liegt die o. g. Baumaßnahme im Schutzbereich der Solebohrung *„Bad Reichenhall 9" (RE/9) und Weitwiesenquelle {RE/ 8), bekannt gemacht in den Amtsblättern Nr. 5 vom 02.02.1999 und Nr. 26 vom 26. Juni 2012. Die Fläche liegt in der Zone C „Reichenhaller Becken" dieses Schutzgebietes. In der Zone C (Reichenhaller Becken) sind Tiefenaufschlüsse, Grabungen, Bohrungen, Stollen, Schächte und Tunnel verboten mit Ausnahme von Baumaßnahmen, die entweder über der Grundwasseroberfläche bleiben oder nur in das Talalluvium greifen.*

Außerdem liegt die Baumaßnahme im Schutzbereich der Solequellen *in Bad Reichenhall (Gelber Bezirk), erlassen am 11. März 1939 vom Staatsministerium des Inneren Nr. 9105 h 8.*
*In diesem Bereich sind unter anderem alle Tiefeneingriffe (*Bohrungen, *Schächte usw.), die in das Salzgebirge des tieferen Untergrundes (gewachsener Boden) eindringen, verboten.*

Aus diesem Grund bitten wir Sie, dies bereits im Vorfeld bei eventuell vorgesehener Nutzung von Erdwärme bzw. bei Geothermiebohrungen bereits im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen."

Würdigung:
Der Hinweis bzgl. des Bebauungsplanentwurf-Titels ist richtig. Der Bebauungsplantitel wurde aufgrund der Tatsache, dass es bereits einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Salzburger Straße" gibt, geändert. Diese Änderung fand noch keinen Eingang im Rahmen der Beteiligung.
Die genannten Schutzbereiche sollen nachrichtlich in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen werden (siehe oben).
Die Grundstückseigentümerin des Grundstücks Salzburger Straße 52 wurde von diesem Schreiben in Kenntnis gesetzt.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Tiefbauamt - im Hause
Schreiben vom 15.12.2019
„grundsätzlich besteht Einverständnis mit der vorgesehenen Aufstellung *des Bebauungsplans.*
Das Planungsgebiet ist über die Salzburger Straße erschlossen. Die weiteren Erschließungsanlagen auf dem Plangebiet wären privat zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
Auf dem Plangebiet verläuft auf Ff. Nr. 164 ein dinglich gesicherter städtischer Mischwasserkanal DN 300

(UR Nr. 1262/2015/D). Dieser wird durch das Baufenster II mit Tiefgarage *tangiert. Eine (Um-) Verlegung ist technisch möglich. Die Maßnahme wäre vor Ausführung mit dem Tiefbauamt abzustimmen und sollte im städtebaulichen Vertrag abgehandelt werden.*
In früheren Zeiten verlief die Salzburger Straße auf dem Plangebiet. Die Trasse der Straße *liegt in etwa bei der noch bestehenden Kanaltrasse. Möglicherweise sind noch* PAK-*haltige Altlasten der ehemaligen Straße vorhanden. Eine Untersuchung der Trasse im Vorfeld vor den Bauarbeiten wird empfohlen.*
Bei den weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser auf dem Grund- stück zur Versickerung gebracht werden muss. Schmutzwasser ist in die *öffentliche Kanalisation ein- zuleiten."*

Würdigung:
Die Anregungen sollen berücksichtigt werden:
Zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Behandlung von Schmutzwasser soll der im Bebauungsplanentwurf enthaltene Hinweis diesbezüglich in einer textlichen Festsetzung aufgenommen werden. Die Hinweise sind zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Salzburger Straße 52 sind die Lage der ehemaligen Straße und des Mischwasserkanals bekannt und in der Planung berücksichtigt.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 15.01.2020
„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).
Einwendung
Die Baumaßnahme liegt im Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall. Weiterhin liegt die Baumaßnahme im Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (RE/ 9}" und „Weitwiesenquelle (RE/ 8)".
Rechtsgrundlagen:
Schutzgebietsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall; Kenn- zahl 2220824300103 Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (RE/9)" und „Weitwiesenquelle (RE/ 8)" Kennzahl 2220824300077
Möglichkeiten der Überwindung
Die Verordnung der Heilquellenschutzgebiete regelt die Möglichkeiten der Überwindung.
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Grundwasser/ Wasserversorgung Grundwasser
Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.
Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.
Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen.
Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.
Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen):
-entfällt-

Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation Starkniederschläge
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussicht/ich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.
Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.
Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaß- nahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss desflächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf§ 37 WHG.

Oberflächengewässer
Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Lage im Wasserschutzgebiet/ Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem) entfällt-

Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet
-entfällt-

Abwasserentsorgung
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Öffentlicher Schmutzwasserkanal
Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.
Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Niederschlagswasser
Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Kommune steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vor- sorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln einzuhalten.
Wir bitten daher folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:
Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotz- dem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist aufgrund der Lage in den Heilquellenschutzgebieten nicht möglich. Die Art und Weise des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens ist seitens des Antragstellers mit der Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen. Die einschlägige/n Schutzgebietsverordnung/en sind zu beachten.
Wir empfehlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich

die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.
Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.).
Das Vorhandensein bestehender wasserrechtlicher Gestattungen für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.
Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig ab- zustimmen.
Nachrichtlich weisen wir darauf hin, dass in den Unterlagen zum Thema Niederschlagswasser widersprüchliche Aussagen vorhanden sind. Einerseits:
„Niederschlagswasser von Dächern oder sonstigen unbelasteten Flächen/Straßen ist gemäß städtischer Entwässerungssatzung auf dem Baugrundstück über Rigolen zu versickern."
Andererseits:
„Priorität haben bei der Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser oberirdische, möglichst naturnahe Entwässerungsanlagen z. B. Muldenversickerung."
In diesen Zusammenhang empfehlen wir eine Anpassung der städtischen Entwässerungssatzung zu prüfen.
Hinweise zur Regenwassernutzung:
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hin- gewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Altfastenverdachtsflächen
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.
Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden- Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Wir empfehlen dringend mit den Untersuchungen Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Alt- last o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.
Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen.
Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden."

Würdigung:
Die Die Anregungen sollen wie folgt berücksichtigt werden:
Die Anregungen zu den Aussagen zum Belang Grundwasser, Starkniederschläge sowie zum Niederschlagswasser und zu Behandlung von Schmutzwasser sind berücksichtigt. Dabei sollen die Hinweise hierzu in textliche Festsetzungen aufgenommen und entsprechend widerspruchsfrei verfasst wer- den.
Die Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen sowie zu den wasserrechtlichen Genehmigungstatbeständen sind unter dem Punkt Hinweise in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Liegenschaftsamt - im Hause

Schreiben vom 14.01.2020
„Gegen die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans werden seitens des Liegenschaftsamtes keine Einwände erhoben.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von Seiten der Stadt keine Abstandsflächen übernommen werden bzw. etwaigen Überbauten zugestimmt wird."

Würdigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Verein für Landschaftspflege & Artenschutz in Bayern e. V.

Schreiben vom 20.01.2020

„vielen Dank, dass Sie uns als staatlich anerkannte Naturschutzorganisation die Möglichkeit geben, zu diesem Vorhaben Stellung nehmen zu können.
Die uns zur Verfügung stehenden Unterlagen haben wir gesichtet. Durch den Bebauungsplan soll eine vorhandene Baulücke geschlossen und einer verdichteten Wohnbebauung zugeführt werden.

Innerstädtische Maßnahmen der Nachverdichtung und damit der Minderung des Flächenverbrauchs und der Flächenversiegelung sind in unserem Sinne.
Deshalb möchten wir Ihnen mitteilen, dass der Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. (VLAB) unter der Maßgabe, die Schutzbereichsregelung und Verbote zum Schutz des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets strikt zu beachten, keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "St. Zeno Ost" erhebt."

Würdigung:

Die Anregung soll berücksichtigt werden:
Die wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.
Zusammenfassung der Planänderungen
Änderungen durch Anregungen

- Die nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Schutzgebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nach Abbruch des Gewerbegebäudes und der Rodungen auf dem Grundstück Salzburger Straße 52 aktualisiert worden.
- Die immissionsschutzrechtliche Untersuchung wurde aktualisiert.
- Das städtebauliche Konzept wurde hinsichtlich der geplanten erweiterten Baufenster überarbeitet. Zudem wurde die Gebäudehöhe des Baufensters IV um ein Vollgeschoss reduziert.
- Die geplante Reihenhausbebauung für das Baufenster III wurde zugunsten eines Mehrgeschosswohnungsbaus aufgegeben. Damit verbunden sollen die oberirdischen Stellplätze vor dem genannten Baufenster nicht mehr festgesetzt werden.
- Die Tiefgaragenzufahrt soll nunmehr direkt von der Salzburger Straße festgesetzt werden, um unnötigen Pkw-Verkehr auf dem Baugrundstück zu minimieren.
- Die Aufnahme von Flächen für Pflanzbindungen sollen innerhalb der geplanten privaten Grünfläche und in Verlängerung der Grünfläche entlang der nordöstlichen Grundstücks- grenze festgesetzt werden.
- Die Grünordnung wird um eine mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Stadtgartenamt abgestimmten Pflanzliste ergänzt. Für die Flächen der Pflanzbindung wird eine textliche Festsetzung aufgenommen.
- Es wurden Gutachten zur Sondierung möglicher Kampfmittel und zu den Baugrundverhältnissen, Bodenkennwerte und Gründungs-Empfehlungen erstellt.
- In der Planzeichnung ist die Quelle der Planunterlage und Datum zum Stand der Planunterlage eingetragen worden.
- Die Hinweise zum Niederschlagswasser und zur Abwasserentsorgung werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Redaktionelle Änderungen im Rahmen der Planentwicklung

- Die Baugebietskategorie wird gern. Planzeichenverordnung eingetragen. Dies ist zur eindeutigen Bestimmung des Baulandes erforderlich.
- Die textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz wurde überarbeitet. Dadurch kann die textliche Festsetzung 9 entfallen.
- Die Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes ist überarbeitet worden.
- Die textlichen Festsetzungen zu Abstandsflächen und zur Bauweise sind überarbeitet worden.
- Die Lage der geplanten festgesetzten Bäume war durch die geänderte Tiefgaragenzufahrt Festsetzung zu ändern.
- Im zeichnerischen Festsetzungsteil wurde die Bezeichnung „Private Grünfläche - Parkanlage" eingefügt, da mit der geplanten Festsetzung einer Grünfläche die Zweckbestimmung festzusetzen ist. Das Planzeichen unter 9. der Planzeichenverordnung (PlanZV) wurde ein- getragen.
- Die Benennung der Baufenster erfolgt nunmehr über Buchstaben.
- Die zeichnerische Festsetzung der Tiefgarage ist konkretisiert worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligungen wurde in der Sitzung des Stadtrates am 17.11.2020 von diesem Gremium beschlossen und der überarbeitete Bebauungsplanentwurf gebilligt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Anregungen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB haben zu Änderungen des Bebauungsplans geführt, die die Grundzüge der Planung berühren. Aus diesem Grund war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eine Wiederholung der Beteiligungen durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 02.12.2020 bis einschließlich 13.01.2021 im Rathaus der Stadt Bad Reichenhall statt. Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land fand im Amtsblatt Nr. 48 vom 24.11.2020 statt. Darüber hinaus wurde eine Pressemitteilung über die Öffentlichkeitsbeteiligung im Reichenhaller Tagblatt veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung wurde auch auf der Webseite der Stadt https://www.stadt-bad-reichenhall.de/rathaus-online/bauleitplaene/aktuelle-verfahrensbeteiligungen veröffentlicht.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Schreiben Rechtsanwaltskanzlei Maushammer (Vollmacht f. *zwei Bürger)*

Schreiben vom 13.01.2021

„in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Eheleute XXX (Namensnennung wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen durch XXX ersetzt) vertreten. Unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.
In der Sitzung am 8.10.2019 hat der Stadtrat dann die Geltungsbereichsänderung und die Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans St. Zeno Ost in der Fassung vom 19.10.2020 nebst Begründung liegt bis einschließlich 13.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich aus.

Als Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 165/4, welches südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, ist unsere Mandantschaft als unmittelbarer Nachbar von den Folgen, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, direkt betroffen.
Gegen die früheren Planungen hatte sich unsere Mandantschaft mit Schreiben vom 31.10.2019 und 20.11.2019 gewandt.
Dies vorausgeschickt erheben wir namens und *im Auftrage unserer Mandantschaft folgende Einwendungen*
gegen den Entwurf des Bebauungsplans St. Zeno Ost in der Fassung vom 19.10.2020 und dessen Begründung:
1. Denkmalpflege
Aus S. 5 der Begründung zum Bebauungsplan *geht hervor, dass vorliegend erkannt wurde, dass südwestlich in unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans das in der Denkmalliste bezeich-*

nete Denkmal „D-1-72-114-138 Bauernhaus" existiert. Es handelt sich um einen Einfirsthof, einen zweigeschossigen Flachsatteldachbau aus dem frühen 19. Jahrhundert, im Kern noch 17. Jahrhundert.
Dieses Denkmal gewinnt eine hervorgehobene Bedeutung dadurch, dass es zum ehemaligen Klosterlehen von St. Zeno gehörte. Dieser historische *Zusammenhang macht deutlich, dass es sich hier um ein seltenes und sehr bedeutendes Zeugnis zur Klostergeschichte St. Zeno handelt.*
Die hervorgehobene Bedeutung *im Zusammenhang zur Klostergeschichte St. Zeno wird vorliegend verkannt.*
Anders ist es nicht zu erklären, weshalb die Stadt Bad Reichenhall die untere Denkmalschutzbehörde bisher nicht beteiligt und eine Stellungnahme *zum Planentwurf und zur Begründung bisher nicht ein- geholt hat.*
Gemäß§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB hat die Stadt ein Wahlrecht dahingehend, ob die Stellungnahme der Behörde, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann {hier: Untere Denkmalschutzbehörde), im Wege des Regelverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB oder im Wege einer sonstigen angemessenen Frist eingeholt wird.
Es besteht ausdrücklich kein Ermessen dahingehend, dass eine solche Stellungnahme überhaupt nicht eingeholt wird.
Ausweislich der bisher veröffentlichten *Unterlagen wurde die Denkmalschutzbehörde bisher nicht beteiligt.*
Eine entsprechende Beteiligung *ist schnellstmöglich in die Wege zu leiten, wobei der Denkmalschutzbehörde mindestens eine Monatsfrist zu ihrer Stellungnahme eingeräumt werden sollte.*

2. fehlendes Verkehrskonzept
Dem Bebauungsplan fehlt ein Verkehrskonzept.
Die Belange des Verkehrs haben innerhalb der Bauleitplanung eine herausgehobene Bedeutung. Die Stadtentwicklung, die räumliche Zuordnung von Nutzungen, die Entwicklungschancen und -beeinträchtigungen und damit die städtebauliche Entwicklung sind in hohem Maße von der verkehrlichen Infrastruktur geprägt.
Bei der Abwägung öffentlicher und privater Belange ergeben sich vorliegend widerstreitende Interessen hinsichtlich der verkehrlichen Belange.
Der Begründung ist nicht zu entnehmen, wie die starke Zunahme des Verkehrs auf der Salzburger Straße, insbesondere des PKW-Verkehrs, geregelt werden soll.
Eine Analyse der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ist angezeigt, ebenso eine Überprüfung der Kapazität und der Verkehrsqualität der benachbarten Knotenpunkte.
Auf S. 21 der Begründung des Bebauungsplans ist ausgeführt: ,,Mit der moderaten Verdichtung zum Bestand sind keine zusätzlichen Verkehrsbewegungen gegenüber der ehemaligen Handelsnutzung zu erwarten." Auf S. 17 der Begründung ist ausgeführt: ,,Die durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Verkehre sind gutachterlich untersucht."

Ein entsprechendes Gutachten ist nicht bekannt. Auf Grundlage der bisher veröffentlichten Unterlagen muss angenommen werden, dass die Aussage in Bezug auf eine erfolgte gutachterliche Untersuchung der zusätzlich ausgelösten Verkehre unrichtig ist.
Denknotwendig sind bei einem Vorhaben, welches den Bau von ca. 70 neuen Wohnungen umfasst, starke zusätzliche Verkehrsbewegungen zu erwarten. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine ,,moderate" Verdichtung.
Der Vergleich zu der „ehemaligen Handelsnutzung" ist darüber hinaus irreführend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich bisher eine stillgelegte Tankstelle. Die Tankstelle ist bereits seit Jahrzehnten stillgelegt. Von der „ehemaligen Handelsnutzung" gingen im laufe der letzten Jahr- zehnte keine Verkehrsbewegungen aus.
Im Falle des Baus von ca. 70 neuen Wohnungen ist davon auszugehen, dass nicht für alle dort wohnenden Personen, welche im Besitz eines Pkws sind, auch ein sich auf dem Bebauungsplangebiet befindlicher {oberirdischer oder unterirdischer) Stellplatz geschaffen werden kann, respektive gemäß der geltenden Stellplatzverordnung geschaffen werden wird. Die ohnehin sehr schlechte Parksituation in der Salzburger Straße wird sich allein deshalb weiter verschlechtern. Hinzu kommt der sich erhöhende Besucherverkehr. Der Salzburger Straße droht eine Überlastung.

Ebenfalls muss bedacht werden, dass aufgrund einer Clusterbildung von mehreren Kindergärten, Schulen und Ausbildungsstätten in der direkten Umgebung die Verkehrssituation bereits jetzt extrem angespannt, staubehaftet, unübersichtlich und gefährlich für Kindergarten- und Schulkinder ist.
Nach alledem ist im Falle des Baus von ca. 70 neuen Wohnungen ein vollständiger Verkehrskollaps naheliegend.
Soweit die Begründung des Bebauungsplans auf S. 17 ausführt, dass private Belange nicht betroffen seien, so ist dies unrichtig. Insbesondere ist auch der Anliegergebrauch als privater Belang zu berücksichtigen, BVerwGE 59, 87. Anlieger haben ein berechtigtes Interesse an der Aufrechterhaltung einer gegebenen Verkehrslage. Dies bezieht Zubringerstraßen mit ein.

Es wird ein Verkehrsgutachten benötigt, welches die oben angeführten Aspekte analysiert. Ein ent- sprechendes Gutachten ist in Auftrag zu geben.
Ergänzend wird folgendes angeregt:
Für den Fall, dass die Stadt Bad Reichenhall eine aktualisierte Stellplatzverordnung beschließt, noch bevor der Satzungsbeschluss in dem hier gegenständlichen Bauleitplanverfahren gefasst ist, ist die Stellplatzverordnung in ihrer neuen Fassung zum Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungs- plans zu machen.

3. Schallschutzgutachten
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wurde nun das von dem Investor in Auftrag gegebene Schallschutzgut- achten der Steger & Partner GmbH vom 14.04.2020 veröffentlicht.
Das Gutachten stützt sich auf Verkehrszahlen eines Fremdgutachtens, nämlich auf die Verkehrsuntersuchung des Büros Kurzak vom 03.05.2018.
Diese Verkehrsuntersuchung ist nicht einsehbar, die Richtigkeit der dortigen Verkehrszahlen daher nicht überprüfbar. Es sind weder die Aufgabenstellung der Verkehrsuntersuchung noch deren Beurteilungs- und Analysegrundlagen bekannt.
Darüber hinaus mangelt es dem Schallschutzgutachten der Steger & Partner GmbH vom 14.04.2020 an einer zwingend notwendigen eigenen Prognoseberechnung, welche das zu erwartende Verkehrs- aufkommen und die Verkehrszahlen für die Zukunft prognostizieren.
Die Belange des Umweltschutzes (Schallschutz) wurden daher unzureichend berücksichtigt.

4. Maß der baulichen Nutzung
Aus S. 15 der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich nicht, welche GRZ vorliegend angesetzt wird. Die Zahl 0,38 ist durchgestrichen.
Es ist nicht erkennbar, welche GRZ tatsächlich angesetzt wird.
Eine GRZ größer als 0,3 wäre unangemessen. Eine solche Bebauung fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein. Auf die Festsetzung einer GRZ von 0,3 in der 8. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Nord wird hingewiesen.
Darüber hinaus ist die Stadt Bad Reichenhall als „Alpenstadt" im Sinne der Alpenkonvention ver- pflichtet, die Versiegelung von Böden auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren. Eine unnötig hohe GRZ konterkariert diese Verpflichtung. Eine hohe GRZ ist vorliegend weder städtebaulich noch ökologisch notwendig oder sinnvoll.
Die geplante Bebauung mit Baukörpern, welche über eine Wandhöhe von teils 11,85m verfügen, ist außerdem zu massiv und überdimensioniert. Die Referenzgebäude in der näheren Umgebung, in welche sich die Baukörper einfügen sollten, sind niedriger.
Wir bitten darum, dies zu berücksichtigen und die bisherige Planung zu überarbeiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
Eine Herabsetzung der über Art. 6 Abs. 5 BayBO festgelegten Tiefe der Abstandsflächen ist vorliegend nicht angezeigt.

Die gesetzliche Abstandsflächentiefe von 1 H wird auf 0,6 H reduziert, ohne dass dies notwendig ist. Selbst 0,6 H werden vorliegend nicht überall eingehalten.

Es ist naheliegend, dass die Herabsetzung nur „pro forma" mit der Berücksichtigung des Denkmalschutzes begründet wird. Würde der Denkmalschutz tatsächlich umfassend berücksichtigt werden, wäre eine deutlich lockerere Bebauung au/geplant worden. In diesem Fall müsste wohl ein Baukörper entfallen.
Die weitere Begründung der 0,6 H Festsetzung mit einer sonst zu befürchtenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist bereits dem Grunde nach nicht nachvollziehbar.
Wir bitten darum, dies zu berücksichtigen und die bisherige Planung zu überarbeiten.

6. Demographische Schätzungen zur Bevölkerungsentwicklung
Es ist nicht ersichtlich, auf welche „Schätzungen zur Bevölkerungsentwicklung" sich die Stadt Bad Reichenhall vorliegend stützt bei der Begründung des Bedarfs an Wohnungen in der Stadt (S. 4 Begründung).
Die Begründung „Bedarf an Wohnungen" ist zu pauschal.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Sozialraumanalyse für den Landkreis Berchtesgadener Land aus dem Jahr 2020 ergab, dass künftig v.a. Wohnbedarf für Familien gedeckt werden muss.
Die *vorliegend geplanten Wohnungen werden sich allerdings nicht für Familien eignen. Dafür wird der Großteil der Wohnungen zu klein und zu teuer sein.*
Wohnraum wird hier vornehmlich für bestehende oder potenzielle Nutzungen als zweit- oder Ferienwohnung oder wohlhabende, allein oder zu zweit wohnende, Personen geschaffen.
Das ist die falsche Vorgehensweise.
Die Stadt hat die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente zu nutzen, um die Schaffung von bezahl- barem Wohnraum einerseits und die Schaffung von Wohnraum, welcher für Familien nutzbar ist, andererseits sicherzustellen. Mit dem Investor wäre etwa ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, welcher diesen verpflichtet, einen bestimmten Anteil für sozialen Wohnungsbau zu nutzen und einen bestimmten Anteil der Wohnungen in einer für Familien ausreichenden Größe herzustellen.
Das Vorhaben wäre aufgrund seiner Größe (geplante Wohnfläche von insgesamt 4.400 m2, jedenfalls geeignet dafür, sogar prädestiniert, entsprechende vertragliche Absprachen mit dem Investor zu treffen. Der optische Gesamteindruck der Baukörper bliebe dadurch unberührt.

7. Baugenehmigung Flur-Nr.165/4
Im Rahmen der Baugenehmigung für das Grundstück unserer Mandantschaft mit der Flur-Nr. 165/4 wurde seitens der Stadt von unserer Mandantschaft ein separater Außenanlageplan inkl. Darstellung des künftigen Baumbestands gefordert. Dies wurde mit der Ortsrandlage und den entsprechen- den erhöhten optischen und ästhetischen Anforderungen begründet.
Unserer Mandantschaft ist wichtig zu betonen, dass dies im krassen Gegensatz zu der Aussage eines Stadtrats stehe, dass vorliegend eine „städtische Bebauung" angepeilt sei.
Wir bitten darum, dies zu berücksichtigen.

8. Bezugnahme auf frühere Einwendungen
Es wird Bezug genommen auf sämtliche bisherige Einwendungen aus den Einspruch-Schreiben unserer Mandantschaft vom 31.10.2019 und 20.11.2019. Die dortigen Einwendungen werden hiermit erneut erhoben."

Würdigung:
Die Stellungnahme ist in mehrere Themenbereiche gegliedert. Zu jedem der einzelnen Punkte wird Stellung genommen. Eine Würdigung der einzelnen Punkte erfolgt direkt vor den Erläuterungen zu den Anregungen.
In der Stellungnahme sind einige Passagen aus der Begründung vom 19.10.2020 zitiert worden. Zur Klarstellung der Begründung im Sinne des § 2a BauGB sei folgendes generell angemerkt:
Diese sogenannte Verfahrensbegründung hat eine Rechtsschutzfunktion. Hierbei handelt es sich vor allem um die Rechtfertigung der Planung und ihre Erforderlichkeit. Darzustellen sind die

- Ziele,

- Zwecke und
- wesentlichen Auswirkungen des Planes.

Die Stadt hat danach die tragenden Gründe für ihre Planung darzulegen; sie muss erläutern, welche städtebaulichen Gründe ihre Planung bestimmt haben, sie hat zu den zentralen Regelungen erläuternde Aussagen zu treffen. Dies ist in der während der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegenen Begründung vom 19.10.2021 insofern erfolgt.

Zu 1. „Denkmalpflege"
Die Anregung geht fehl und führt zu keiner Änderung der Planung.
Das Denkmalrecht ist ein eigenständiges Fachrecht mit der in der Stellungnahme des RA angegebenen Einschätzung zum in Rede stehenden Denkmal (Eintrag in der Denkmalliste). Die Belange des Denkmalschutzes sind neben den anderen Belangen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Die zitierte Begründung stellt an der besagten Stelle unter dem Gliederungspunkt I „Planungsgegenstand" die Bestandsaufnahme und somit die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials dar.
Das besagte Denkmal auf dem Grundstück Salzburger Straße 50 wird von der Bauleitplanung nicht direkt erfasst und hat keine direkten Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeit desselben. Die privaten Belange des Grundstückseigentümers werden nicht berührt bzw. sind in das Abwägungsmaterial eingestellt und abgewogen worden. Das Denkmal steht seit einigen Jahren leer und wurde zuletzt als Wohngebäude genutzt. Der Grundstückseigentümer hat ein Verkaufsinteresse geäußert. Kaufverhandlungen mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Salzburger Straße 52 sind gescheitert.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wurde mit Schreiben vom 11.10.2019 über die Inhalte des Bebauungsplans informiert worden. Im Rahmen dieser Beteiligung hat sich die geäußert und einen Umgebungsschutz für das Denkmal insbesondere von der Salzburger Straße aus gefordert. Im Nachgang zu dieser Äußerung wurden mehrere Varianten der städtebaulichen Konzeption erarbeitet und eine dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Stellungnahme vorgelegt, die aus stadtplanerischer Sicht dem Umgebungsschutz des Denkmals hinreichend Rechnung trägt. Diese Variante ist vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als nicht hinreichend betrachtet worden. Die untere Denkmalschutzbehörde wurde ebenfalls mit Schreiben vom 11.10.2019 beteiligt und hat keine Einwendungen erhoben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde das BLfD und die untere Denkmalschutzbehörde zum wiederholten Male über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten.
Somit wurde das Abwägungsmaterial diesbezüglich umfassend und nach Lage der Dinge erhoben.
Wesensmerkmal jeder Planung ist das Planungsermessen. Mit der Erteilung des Planungsauftrags und der darin eingeschlossenen Planungsbefugnis ist der Stadt ein Planungsermessen, d. h., Freiraum an Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Zweckbindung der Bauleitplanung eingeräumt.
Die Belange der Denkmalpflege wurden erfasst, bewertet und sind in das Abwägungsmaterial eingestellt worden. Abschließend wurden die vorgetragenen Belange der Denkmalpflege mit anderen Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis dieses Abwägungsvorgangs erfolgte eine Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption.
Überarbeitete städtebauliche Konzeption
Die städtebauliche Konzeption wurde wie folgt überarbeitet.

- Das Gebäude D wurde bzgl. der Geschossigkeit um ein Geschoss von vier auf drei Vollgeschosse verringert.
- Das Gebäude B wurde in Richtung Südwesten um ca. 4 m verkürzt.
- Das Gebäude C soll kein Reihenhaus mehr werden. Damit entfallen die oberirdischen Stellplätze an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Salzburger Straße 50.
- Eintragung von Höhenlinien, um die Einbettung der Baukörper in das vorhandene wellige Gelände zu erreichen, in Kombination mit
- den Festsetzungen durch Text unter Punkt F.2.3, die Aufschüttungen und Abgrabungen regeln.

Mit dieser überarbeiteten städtebaulichen Konzeption sind teilweise die Belange der Denkmalpflege eingearbeitet worden. Diese überarbeitete städtebauliche Konzeption ist Gegenstand der in Rede stehenden Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme der Anwaltskanzlei verkennt diese vorgenommenen Änderungen der Planungsunterlagen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Zu 2. Fehlendes Verkehrskonzept
Als ersten Arbeitsschritt bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials legt die Stadt den Umfang und den Detaillierungsgrad der erforderlichen Ermittlungen fest. Die Stadt hat den Untersuchungsrahmen nach bestem Wissen und Gewissen festgelegt. Erforderlich ist, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Im Rahmen der Zusammenstellung bzw. Erhebung des Abwägungsmaterials, welches nach Lage der Dinge zu erfolgen hat, sind die Belange des Verkehrs zu ermitteln.
In diesem Zusammenhang wurde eine Untersuchung für ein anderes Bauleitplanverfahren für die Salzburger Straße 64 herangezogen, welches mittelbar auch den in Rede stehenden Bereich der Salzburger Straße erfasst hat. Zudem steht dieses Bauleitplanverfahren in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang. Mit der Heranziehung der zeitnah erhobenen Verkehrsdaten des Gutachtens Kurzak aus dem Jahr 2018 ist eine gutachterliche Einschätzung der verkehrlichen Situation sowie einer daraus abgeleiteten Prognose nach anerkannten gutachterlichen Verfahren ermittelt worden.

Diese Datengrundlage wurde für die Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans (nicht, wie behauptet, des Vorhabens) herangezogen. Grundsätzlich hat die Ermittlung des Abwägungsmaterials im Hinblick auf Umfang und Inhalt so umfassend und so konkret zu sein, dass eine sachgerechte Planungs- und Abwägungsentscheidung möglich ist. Dies ist in diesem Fall geschehen. Dieses Abwägungsmaterial ist für die sachgerechte Planungs- und Abwägungsentscheidung hinreichend. Da die Salzburger Straße eine Breite von 14 m aufweist, ist anhand der vorliegenden Prognose über die zu erwartende Verkehrsbelastung in der Salzburger Straße keine darüber hinaus gehende Untersuchung erforderlich. Ein Verkehrs-konzept ist nach Lage der Dinge nicht erforderlich, da auf dem vorhandenen Abwägungsmaterial eine sachgerechte Planungs- und Abwägungsentscheidung getroffen werden kann und wurde.
Leider beschränkt sich das Schreiben jeglicher Anhaltspunkte für die getroffenen Einschätzungen, die den Charakter von Behauptungen haben (Verkehrschaos, Verkehrskollaps, Überlastung).

Die gutachterlichen Daten zur Verkehrssituation und einer Prognose der durch den Bebauungsplan zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen stellten eine Basis für die schalltechnische Untersuchung dar. Im Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung sind Regelungen zum passiven Schallschutz in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Die Salzburger Straße als ehemalige verkehrsrechtlich übergeordnete Straße und somit als überregionale Verkehrsverbindung weist eine Breite von 14 m auf. Nach Auskunft des Tiefbauamtes ist mit dieser Straßenbreite als Richtwert für eine mögliche, tägliche Kapazitätsgrenze von 5.000 Fahrbewegungen pro Tag empfohlen, ohne eine Veränderung der Straßenbreite bzw. konzeptionelle Untersuchungen bzgl. der zu erwartenden Auswirkungen zusätzlich vorzunehmen. Derzeit erfüllt die Straße vornehmlich die Funktion einer Wohnsammelstraße. Ein übergeordneter Verkehr liegt durch die Linienführungen von vier Buslinien durch die Salzburger Straße vor. Diese Buslinien stellen einen wichtigen Bestandteil des öffentlichen Nah- und Regionalverkehrs dar. Die überregionalen Verkehre durch den Einsatz von Schulbussen sind auf wenige kurze Zeiträume des Tages beschränkt. Ein nicht unerheblicher Teil der Schüler legt den Schulweg mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zurück.

Insofern belegen die bisherigen Zahlen zum aktuellen Verkehrsaufkommen mit ca. 2.400 Fahrbewegungen täglich, dass ein separates Verkehrskonzept nicht erforderlich ist. Mit den geplanten Wohnbauten prognostiziert der Verkehrsgutachter einen zusätzlichen Verkehr von 300 Fahrbewegungen, die sich zu 50 % auf die südliche (Zenostraße) und nördliche Richtung (Barbarossastraße) verteilt.

Prognosen unterliegen grundsätzlich keiner Richtigkeitsgewähr. Basis für die Prognosen sind die Art des

Bebauungsplans (hier Angebotsbebauungsplan) sowie der Inhalt und Detaillierungsgrad der Festsetzungen, nicht aber konkrete Vorhaben, die auf Grund der Planung realisiert werden können.

Ruhender Verkehr

In der Plankonzeption ist entgegen den Darstellungen in dem Schreiben des Anwalts über den ruhenden Verkehr dieser Belang in die Abwägung eingestellt und abgewogen worden. Mit der Planung wird es zu keiner Zunahme des ruhenden Verkehrs in der Salzburger Straße kommen. Die Stadt hat eine Stellplatzverordnung erlassen, in der die Regelungen zum Nachweis der Stellplätze bei Bauvorhaben geregelt ist. Diese Vorschriften sind bei der Planung und Verortung von oberirdischen Stellplätzen und der Planung einer ausreichend großen Tiefgarage eingeflossen. Demnach können sämtliche Stellplätze, die durch die Planung ausgelöst werden, auf dem Grundstück Salzburger Straße 52 errichtet werden. In den Hinweisen des Bebauungsplanentwurfs wird auf die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt hingewiesen. Die Beachtlichkeit ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Mit der Wiedernutzbarmachung der Baulandfläche des Grundstücks Salzburger Straße 52 wird eine Baulücke geschlossen, die der nachhaltigen Stadtentwicklung, wie es das BauGB in seinen Leitlinien fordert, Rechnung trägt. Insbesondere die Nähe zum Schulzentrum und der sonstigen Sozialeinrichtungen prädestiniert die Entwicklung eines Wohnstandortes auf dem Grundstück Salzburger Straße 52. In einer der Nahversorgung zuzurechnenden Entfernung befinden sich Angebote der Nahversorgung, definiert mit Waren für den täglichen Bedarf. Auch dieser Umstand ist in die planerische Konzeption eingeflossen. So können die Wege hierfür zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden und reduzieren das Verkehrsaufkommen des motorisierten Verkehrs. Damit wird das Anliegen der Vermeidung und Verringerung von Verkehr im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung berücksichtigt.

Die Annahme, dass 70 Wohnungen auf dem Grundstück Salzburger Straße 52 entstehen sollen, wird an keiner Stelle kommuniziert. Vielmehr ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt, dass mit der geplanten Festsetzung von überbaubaren Grundflächen und Geschossflächen das Nutzungsmaß eindeutig bestimmt ist. Weitere Ausführungen dazu werden weiter unten zum Punkt Nutzungsmaß getroffen.
Die Annahme, dass mit der Planung eine starke Zunahme des Verkehrs verbunden ist, wird nicht nachvollziehbar dargelegt und lässt sich anhand der vorhandenen und indirekt kommunizierten Daten der schallschutztechnischen Untersuchung auch nicht ableiten.

Private Belange

Unter private Belange sind alle Belange zu verstehen, die nicht öffentlich sind. Dies sind insbesondere subjektiv öffentliche Rechte wie z. B. Schutz von Leben und Gesundheit, Eigentum, allgemeine Handlungsfreiheit oder Berufsfreiheit im Sinne des Grundgesetzes.
Die Begründung stellt aus Sicht der Stadt den Status quo zu den Kenntnissen der privaten Belange dar. Dies entspricht den Anforderungen des § 2a BauGB zur Erstellung einer Verfahrensbegründung.

Einfache private Belange, also die, die keine subjektiv öffentlichen Rechte berühren, können abwägungsrelevant sein. Die privaten Belange müssen zwar von Amts wegen berücksichtigt werden, soweit sie bekannt sind. Dessen ungeachtet sind Privatpersonen gehalten, ihre Belange im Rahmen ihrer Beteiligung vorzutragen. Die Behauptung, Anlieger einer Verkehrsanlage haben ein berechtigtes Interesse an der Aufrechterhaltung einer gegebenen Verkehrslage, wird bestritten. „Der Anliegergebrauch sichert als Recht nur das, was zur angemessenen Nutzung des Grundeigentums an Straßenbenutzung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist die Anliegerstraße der vertretenen Partei von der Planung nicht betroffen.

Daher wird ein Grundeigentümer in aller Regel nicht in Rechten verletzt, wenn etwas geschieht, was sich in einer Verschlechterung der vor dem Grundstück bisher bestehenden Verkehrsverhältnisse auswirkt. Nicht schutzwürdig in dem hier in Rede stehenden Sinne sind Interessen vielmehr auch dann, wenn sich deren Träger vernünftigerweise darauf einstellen müssen, dass „so etwas geschieht", und wenn deshalb ihrem etwaigen Vertrauen in den Bestand oder Fortbestand etwa einer bestimmten Markt- oder Verkehrslage die Schutzwürdigkeit fehlt." (BVerwGE 59, 87 zitiert aus NJW 1980, S. 1063).

Im Sinne der zitierten Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung (BVerwGE 59, 87) kann festgestellt werden, dass es im vorliegenden Fall kein berechtigtes Interesse an der Aufrechterhaltung einer gegebenen Verkehrslage als privater Belang gibt.

Zumal ist nicht erkennbar, dass dieses Interesse im konkreten Fall ein Gewicht erlangt, welches als erheblich und abwägungsrelevant anzusehen ist. Dessen ungeachtet sind keine konkretisierenden Angaben dazu gemacht worden. Es sind Annahmen vorausgesetzt worden, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind. Weder wurde in der Stellungnahme berücksichtigt, dass die Thematik des ruhenden Verkehrs hinreichend behandelt wurde und zu keiner Belastung des Straßenraums der Salzburger Straße für einen ruhenden Verkehr zu erwarten ist, noch werden 70 Wohnungen gebaut.
Die Anregung soll nicht berücksichtigt werden.
Allerdings wurden die vorhandenen Zahlen zur Verkehrsthematik nicht in geeigneter Weise veröffentlicht. Aus diesem Grund wird die Ermittlung des Abwägungsmaterials in einer eigenen gutachterlichen Verkehrsuntersuchung zusammengestellt.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Zu 3. Schallschutzgutachten
Die Anregungen sollen wie folgt berücksichtigt werden:
Die schalltechnische Untersuchung wird auf Grund des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts aktualisiert und überarbeitet.

Das vorhandene Gutachten zur verkehrlichen Situation in der Salzburger Straße und die Prognose zu den verkehrlichen Auswirkungen des Angebotsbebauungsplans werden in einem eigenständigen Gutachten zusammengestellt. Die geänderte Konzeption wurde dem Gutachter im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens zur Kenntnis und Einschätzung vorgelegt, inwieweit die im Gutachten vom 14.04.2020 gemachten Prognosen zur schalltechnischen Situation und der Prognose der Planung sich auf diese auswirken.
Die Begründung ist in einigen Punkten zum Thema des Verkehrs anzupassen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Zu 4. Maß der Nutzung
Die Anregung soll wie folgt berücksichtigt werden:
Die Begründung wird auf Seite 15 zum Punkt „Maß der Nutzung" geändert.

Die Darstellung der GRZ ist in der Begründung missverständlich. Der Satz: *„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"* **soll gestrichen werden.**
Zur Klarstellung soll folgender Passus eingefügt werden.

„In der Planzeichnung soll von der Möglichkeit des § 16 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden, anstelle einer Festsetzung einer GRZ für jedes Baufenster eine zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen als absoluter Maßbestimmungsfaktor richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen des § 16 BauNVO. In diesen Fällen erfolgt die Festsetzung durch die Angabe der Größe der zulässigen Grundflächen in Quadratmeter-Werten. Dabei ist mit der Festsetzung des Bebauungsplans zu bestimmen, auf welchen Flächen die Größe bezogen wird. Dies ist durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen und im Nutzungskreuz deutlich und eindeutig geregelt.

Zur eindeutigen Bestimmung des Nutzungsmaßes soll gem. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO eine maximale Zahl der Vollgeschosse sowie zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen in Form einer Wandhöhe festgesetzt werden. Mit der Festsetzung einer Wandhöhe soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein mögliches Minimum reduziert werden.

Im § 17 Abs. 1 BauNVO ist klargestellt, dass auch bei der Festsetzung von Grund- und Geschossflächen die Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden dürfen, sofern kein besonde-

res städtebauliches Erfordernis vorliegt. Ein besonderes städtebauliches Erfordernis liegt im in Rede stehenden Bebauungsplan nicht vor.
Zur Klarstellung sollen die geplanten Festsetzungen zum Nutzungsmaß in GRZ- und GFZ-Werte umgerechnet werden.
Aufstellung der Festsetzungen zum Nutzungsmaß

Überbaubare Grundstücksflächen	Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Indirekt geplante Geschossflächen
Erweitertes Baufenster A	438 m²	IV	1.752 m²
Erweitertes Baufenster B	438 m²	III	1.314 m²
Erweitertes Baufenster C	438 m²	III	1.314 m²
Erweitertes Baufenster D	558 m²	III	1.674 m²
Erweitertes Baufenster E	438 m²	IV	1.752 m²
Gesamtsumme	2.310 m²		7.806 m²
Maximal zulässiges Nutzungsmaß im allgemeinen Wohngebiet (WA)	2.660 m² (Grundfläche)		7.860 m² (Geschossfläche)
Größe Baugrundstück	6.550 m²		

Mit den geplanten Festsetzungen werden die maximal zulässigen Nutzungsmaße gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten."

Einfügung in die nähere Umgebung

Das Schreiben geht irrtümlich davon aus, dass sich das geplante Nutzungsmaß in die nähere Umgebung einfügen muss. Gerade weil das städtebauliche Planungsziel der Schließung einer Baulücke und Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Baufläche mit dem Instrument der Planersatzvorschrift nicht erreichbar ist, begründet sich die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB. Dieses Planerfordernis wird in der Begründung unter den Punkten *I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit* sowie unter dem Punkt *II. 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt* ausführlich erläutert.
Es handelt sich bei der in Rede stehenden Bebauungsplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Neben der Wiedernutzbarmachung von Flächen (ehemalige gewerblich genutzte Flächen) ist die Nachverdichtung städtebaulich gewünscht und sinnvoll.
Innenentwicklung ist im Sinne des § 13 a BauGB gegenüber einem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB in der rechtlichen Anforderung klar voneinander zu entscheiden. Der Innenbereich begründet einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung. Die Innenentwicklung bezeichnet einen potenziell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum. Gerade weil in den Fällen des § 13a BauGB der Bebauungsplan nicht notwendigerweise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, kann man die „Innenentwicklung" auch im weiteren Kontext der „geordneten städtebaulichen Entwicklung" (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als eine faktische, aber planungsähnliche Vorgabe sehen. Wenn „nur" auf § 34 BauGB abgestellt würde, dann entfiele das § 13a BauGB immanente gestalterische Element. Denn es würde dann die eigenständige Funktion der Aufgabe der Innenentwicklung neben dem baurechtlichen Innenbereich nicht anerkannt werden. Damit wäre die vom Gesetzgeber verfolgte städtebaupolitische Absicht allerdings eingeengt.

Dessen ungeachtet hat die Untersuchung der im näheren Umfeld vorhandenen realisierten Nutzungsmaße gezeigt, dass mit dem geplanten Nutzungsmaß keine über die Maße höhere Verdichtung erfolgt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Das Grundstück Salzburger Straße 52 ist nach der Lage zu den vorhandenen sozialen Einrichtungen und den Einrichtungen für die Nahversorgung gut geeignet, um dem Belang der Vermeidung und Verringerung von Verkehr in besonderer Weise zu berücksichtigen. So sind die Nahversorgungseinrichtungen in ca. 1 km Entfernung fußläufig angemessen erreichbar. Die Grund-, die Mittelschule und das Karls-Gymnasium sind in ca. 800 m Entfernung gut erreichbar. Kindergärten in der Salzburger Straße und in der Zenostraße sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die vorhandenen Buslinien 2 und 4 der Stadtwerke stellen ein hinreichendes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs dar, die die Erreichung des Hauptbahnhofes für die überregionale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglichen. Zusätzlich verkehren mit der Linie 829 (nach Anger) und 9526 (nach Traunstein über Inzell) zwei öffentliche Buslinien der Deutschen Bahn durch die Salzburger Straße und ermöglichen somit auch einen Teil an überregionaler Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Alpenkonvention ist keine bauplanungsrechtliche Handlungsmaxime. Die in der Konvention formulierten politischen Ziele sind in die Landes- und Regionalplanung eingeflossen. Die Bauleitplanung darf diesen Zielen nicht widersprechen. Die Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde – hat schriftlich mitgeteilt, dass mit dem Bebauungsplan die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung nicht berührt werden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Zu 5. Überbaubare Grundstücksfläche

Im § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist geregelt, dass vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Städtebaulich begründet sich diese Festsetzung aus der auf der Ostseite der Salzburger Straße heterogenen stadträumlichen Struktur und der relativ homogenen stadträumlichen Struktur auf der Westseite der Salzburger Straße im näheren Umfeld. Dazu zählt die offene Bauweise in Zeilenbauweise; die teilweise parallel zum Straßenverlauf der Salzburger Straße firstseitige bzw. traufseitige Ausrichtung der Bebauung und der Rücksichtnahme des städtebaulichen Konzepts auf den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz des Denkmals auf dem Grundstück Salzburger Straße 50.

Die nach den bisherigen Berechnungsmethoden des Art. 6 BayBO in der Fassung von 2007 - gültig bis 31.01.2021 - wurden bei der geplanten Festsetzung einer Abstandsflächenregelung von 0,6 H geprüft und im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.
Die Behauptung, dass diese Regelung nicht eingehalten werden kann, wird nicht näher spezifiziert und kann nicht nachvollzogen werden.
Die Anregung soll nicht berücksichtigt werden.
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Zu 6. Demographische Schätzungen zur Bevölkerungsentwicklung
Mit der in Rede stehenden Bebauungsplanung wird der Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, nachgekommen.

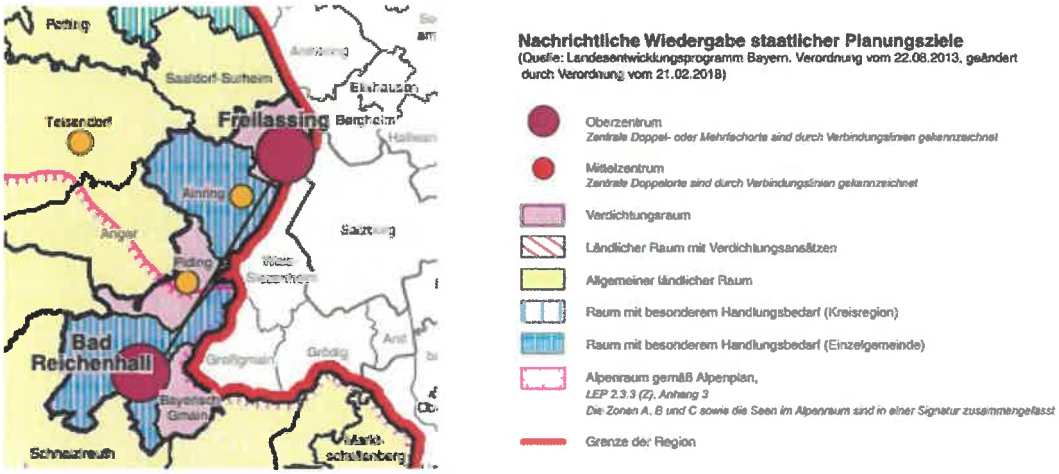
Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens hat die Ermittlung des Abwägungsmaterials nach Lage der Dinge zu erfolgen. Dies ist auch für die demographische Schätzung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt. Damit ist der Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt, der u. a. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung als zu berücksichtigenden Belang im Bauleitplanverfahren formuliert.

Mit den geplanten Festsetzungen und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten zur Errichtung von Wohnungen ist der Leitung der Bauleitplanung für eine nachhaltige Stadtentwicklung der Rahmen gesetzt. Eine darüberhinausgehende Regelung in die grundgesetzlich geschützten Nutzungsrechte des Privateigentümers ist städtebaulich nicht gegeben. Die Voraussetzungen für die Instrumente des besonderen Städtebaurechts liegen nicht vor.

Im Bebauungsplan werden keine Ferienwohnungen geplant. Ferienwohnungen sind gewerbliche Nutzungen und der Tourismusbranche zuzurechnen. Diese sind wohngebietsverträglich. Der Tourismus ist dabei

ein wesentlicher Wirtschaftszweig in der Stadt. Dies entspricht auch den Zielen der Regionalplanung.

Im Regionalplan ist Bad Reichenhall als Oberzentrum und Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.



Quelle: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern, Karte 1 Raumstruktur, 05.05.2020

Im Regionalplan ist als Grundsatz formuliert, dass der Verdichtungsraum Bad Reichenhall / Freilassing als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden soll. (Regionalplan Region 18 Teil A Nr. 3.2)

Der Bebauungsplan steht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen. Die möglichen Nutzungsform Ferienwohnung wirkt sich für die wirtschaftliche Situation der Stadt positiv aus. Über Ferienwohnungen fließen der Stadt Einnahmen in Form von Kurbeiträgen zu.

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2020 wird unter dem Abwägungspunkt II.3.1 „Art der Nutzung" ausgeführt, wie sich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets städtebaulich rechtfertigt. Ergänzend dazu wird unter dem Punkt IV. Verfahren die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erläutert.

Davon unabhängig ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, zu ermöglichen. Ein Abstellen lediglich auf einen Bedarf für bestimmte Nutzungen kann, muss aber nicht das Planerfordernis darstellen. Hier stellt der Bebauungsplan perspektivisch die Weichen für den vorhandenen Ortsteil stadträumlich für eine angemessene Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Bauflächen.

Die in der Anregung vorgetragene Vorstellung, dass durch den Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB geregelt werden kann, dass nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, kann nicht widersprochen werden. Es handelt sich allerdings um eine Möglichkeit der Festsetzungsregelungen, die nicht automatisch und städtebaulich unbegründet angewendet werden kann. Stellt doch eine solche Regelung ein Eingriff in die Privatnützigkeit des Grundstückseigentümers dar, die einer städtebaulichen Begründung bedarf. Eine solche Begründung wird nicht vorgetragen und kann auch nicht gesehen werden.
Die Anregung soll nicht berücksichtigt werden:
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.
Zu 7. Baugenehmigung Flur Nr. 165/4
Diese Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Zu 8. Bezugnahme auf frühere Einwendungen

Die im Rahmen der bisherigen Beteiligungen seitens der vertretenen Partei vorgetragenen Anregungen sind mit der vorliegenden Stellungnahme weitestgehend identisch und somit an dieser Stelle nochmals

abgewogen worden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Schreiben Bürger 1

Schreiben vom 09.12.2020

Das anonym abgegebene Schreiben beinhaltet einen Zeitungsausschnitt mit einer handschriftlichen Anmerkung.

„Von Flächenfraß haben Sie alle wohl noch nicht gehört. Überdenken Sie was Sie tun!"

Würdigung:

Zur Frage des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sei auf die vorstehenden Ausführungen zur Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Maushammer verwiesen.

Die Anregung soll nicht berücksichtigt werden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Schreiben Bürger 2 (zwei Bürger)

Schreiben vom 13.01.2021

„sowohl als Nachbarn, Gegner, wie auch Befürworter einer zukunftsfähigen Bebauungspolitik für Bad Reichenhall und vor allem für Familien, wenden wir uns gegen den Entwurf des Bebauungsplans St Zeno Ost in der Fassung vom 19.l0 .2020 und dessen Begründung. Wir unterstützen und schließen uns hiermit dem Widerspruch der Familie XXX (Name aus Datenschutzgründen durch XXX ersetzt), vertreten und Ihnen fristgerecht übermittelt durch den RA Maushammer, gegen das o. g. Bauvorhaben einvernehmlich und vollumfänglich an, ebenfalls auch zu bereits vorliegenden Einsprüchen zum Bauvorhaben durch mehrere Bürgerinnen aus dem Herbst 2019, die Ihnen und den Stadtratsmitgliedern allen vorliegen."

Würdigung:

Die Anregungen sollen wie zum Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Maushammer berücksichtigt werden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 vorgetragenen Anregungen wurden mit dem Billigungsbeschluss vom 10.11.2020 bereits abgewogen. Es wird an dieser Stelle auf die gebilligte Abwägung verwiesen.

Die Bürger gehen fehl in der Annahme, dass es sich beim Bebauungsplanverfahren um ein Bauvorhaben handelt.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 08.12.2020 wurden insgesamt 37 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden, inwieweit die Planung die Belange des jeweiligen Aufgabenbereichs betroffen sind. Die Abgabefrist einer Stellungnahme wurde bis zum 31.01.2021 eingeräumt.

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

Abwägungsvorschlag Stellungnahmen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Von den abgegebenen Stellungnahmen sind in insgesamt acht Schreiben weder Hinweise noch Anregungen vorgetragen worden. Vielmehr wird Einverständnis bzw. die fehlende Betroffenheit fachlicher Belange zum Ausdruck gebracht. Daraus ergibt sich kein Abwägungserfordernis, da die Belange dieser Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, bereits berücksichtigt wurden oder keine Betroffenheit erkennbar ist.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 11.01.2021

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
Durch die Billigung des Bebauungsplans „St. Zeno Ost" droht der landschaftsprägend gelegene historische Zehenthof des Klosters St. Zeno (Baudenkmal: D-1-72-114-138) massiv beeinträchtigt zu werden und wegen der davon ausgehenden massiven Nutzungseinschränkungen in drohender Konsequenz auch unwiederbringlich verloren zu gehen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat seine massiven Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes (Büro Magg, 30.09.2019) bereits in seiner Stellungnahme vom 15.01.2020 wie folgt vorgebracht:
„Der Bebauungsplan sieht vor, insgesamt fünf Baukörper im unmittelbaren Umfeld des oben genannten denkmalgeschützten Bauerngehöfts zu errichten. Dies hätte insbesondere vom öffentlichen Raum der Salzburger Straße her betrachtet zur Folge, dass die Wirkung und die Erfahrbarkeit des Baudenkmals in Zukunft erheblich beeinträchtigt werden würde. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sieht als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz die dringende Notwendigkeit, , insbesondere Anzahl, Ausmaß und Situierung einer Bebauung des Areals grundlegend zu überdenken. Eine Zustimmung zur vorliegenden Planung kann aus dringenden wie gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes keinesfalls in Aussicht gestellt werden."
Die massiven Bedenken der Denkmalpflege wurden dem Stadtbauamt nachfolgend wiederholt per Stellungnahmen vom 23.04.2020 und vom 28.05.2020 ausführlich dargelegt. Ebenso wurde ein aus Sicht der Denkmalpflege vertretbarer Kompromissvorschlag für die Errichtung von drei anstatt der vorgesehen fünf Baukörper vorgelegt. (Emails an Stadtbauamt, Herr Knaus, Planskizze mit Kompromissvorschlag, siehe Anlage).
Dem nunmehr gebilligten Bebauungsplanbeschluss liegt wiederum die unveränderte Planung des Büros Magg zugrunde. Das Stadtbauamt ist jedoch bislang wider Erwarten in keiner Weise auf die denkmalpflegerischen Erfordernisse eingegangen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nimmt dies mit Befremden zur Kenntnis meldet und in seiner Funktion als Träger des öffentlichen Belanges Denkmalschutz gegen die Planung nochmals seine massiven Bedenken dagegen an.
Die bislang unverbaute, alleinstehende Lage des denkmalgeschützten Zehenthofes von St. Zeno ist für das historische Siedlungsgefüge von Bad Reichenhall eine Besonderheit, die es aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unbedingt zu respektieren und zu bewahren gilt. Um den historischen Bauernhof als Bestandteil der ehemaligen Klosterlandschaft auch in Zukunft erlebbar zu halten, erachtet es die Denkmalpflege für vordringlich, seinen landschaftlich geprägten Umgriff - als Teil der historischen Kulturlandschaft des ehemals freiliegenden Klosterareals von St. Zeno - zumindest einigermaßen zu wahren.

Aus Sicht der Denkmalpflege ist es daher weiterhin unbedingt zu vermeiden, dass der seit je her freistehende Zehenthof des Klosters St. Zeno zukünftig in einer, wie es die Planung bislang vorsieht, nachverdichteten Siedlungsstruktur untergeht. Eine wesentliche Rolle bei der Beurteilung einer allfälligen Bebauung im Nähehereich des Denkmals fällt insbesondere den Sichtbeziehungen vom öffentlichen Raum der Salzburger Straße zu. Der gebilligte Bebauungsplanentwurf nimmt nicht einmal im Ansatz darauf Rücksicht. Es ist daher weiterhin dringend angezeigt, den Planentwurf auf die vorgebrachten Einwände der Denkmalpflege hin, grundlegend zu überarbeiten. Die Planung, wie sie bis dato vorliegt, ist völlig unverhältnismäßig und daher aus gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes abzulehnen."

Würdigung:

Die vorgetragenen Belange wurden bereits in der Beteiligung vom 23.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 vorgetragen und sind mit den sonstigen öffentlichen Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen worden. Insofern soll an dieser Stelle auf die Beschlussvorlage mit der gebilligten Abwägung vom 10.11.2020 verwiesen werden.
Die Annahme, dass durch die in Rede stehende Planung das Denkmal „massiv beeinträchtigt" wird und „wegen der davon ausgehenden massiven Nutzungseinschränkungen" als Folge erhebliche Beeinträchtigungen des Denkmals zu erwarten sind, kann nicht geteilt werden.
Das Grundstück Salzburger Straße 50 ist über die im Eigentum der Stadt befindlichen Flurstücke Fl. Nrn. 153/16 und 56/3, jeweils Gemarkung St. Zeno, erschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf St. Zeno Ost greift nicht in die Nutzungsrechte des Grundstücks Salzburger Straße 50 ein.
Da das Grundstück bauplanungsrechtlich als einem Ortsteil zugehörig eingestuft werden kann, sind für ausgeübte bzw. mögliche Nutzungsmöglichkeiten die Regelungen des § 34 BauGB anzuwenden.
Demnach sind Nutzungen nach Art und Maß der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. In der näheren Umgebung herrscht Wohnnutzung vor, die teilweise durch gewerbliche Nutzungen ergänzt wird. Demnach kann von einer näheren Umgebung bzgl. der Art der Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgegangen werden. Die derzeitige Bebauung weist eine Grundflächenzahl von 0,15 auf. Da es sich um ein zweigeschossiges Gebäude handelt, beträgt dementsprechend die Geschossflächenzahl 0,3. Im näheren Umfeld werden bzgl. des Nutzungsmaßes GRZ-Werte von 0,26, GFZ 0,52 (Salzburger Straße 46) und GRZ 0,32, GFZ 0,64 (Salzburger Straße 50b) erreicht. Diese Daten sind aus dem Landkreis-GIS gemessen worden.



Ausschnitt aus dem Landkreis-GIS, Stand: 2021-03-10

Die Anregungen sollen nicht berücksichtigt werden:
Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)

Schreiben vom 12.01.2021
„Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 08.12.2020geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Von den vom LfU zu vertretenden Fachbelangen (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) werden die Geogefahren berührt:
Unser Hinweis im Schreiben 11-8681.1-1064/2020 vom 08.01.2020 auf mögliche Lösungsprozesse im Plangebiet bleibt weiter erhalten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Andreas von Poschinger (Referat 102, Tel. 0821 9071-1366).“

Würdigung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümerin ist über das Schreiben informiert worden. Die statische Bemessung der Baukörper ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Kreisbrandrat

Schreiben vom 15.12.2020
„zum vorliegenden Bebauungsplan nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Als Unterlagen standen mir die Planunterlagen der Homepage der Stadt Bad Reichenhall, Stand 05.10.2020, zur Verfügung. Die Stellungnahme ergeht auch im Namen der Feuerwehr Bad Reichenhall, vertreten durch Herrn Stadtbrandinspektor Gabriel.

Die örtliche zuständige Feuerwehr Bad Reichenhall kann das Plangebiet innerhalb der 10- minütigen Hilfsfrist erreichen.

Bei den weiteren Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte "Richtlinie Flächen für die Feuerwehr" in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.

Die Stadt muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG im Plangebiet sicher- stellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten.

Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr ist möglich, da auch ein Hubrettungsfahrzeug innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist zur Verfügung steht. Hierfür wäre dann bei den weiteren Planungen die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr" bezüglich der Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zu beachten.

Zum Aufrichten von tragbarer Leiter soll ein ca. 3 m langer und ca. 3 m breiter ebener Geländestreifen, in Anlehnung an die Vorschriften in Baden-Württemberg, mittig senkrecht vor der jeweiligen Stelle freigehalten werden.

Sofern die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.“
Würdigung:
Die Hinweise sind zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümerin ist über das Schreiben informiert worden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Landratsamt Berchtesgadener Land – Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 13.01.2021
„die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes nimmt ergänzend zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „St. Zeno Ost" aufgrund der auf den Internetseiten der Stadt Bad Reichenhall einzusehenden Unterlagen (v.a. Plandarstellung samt Begründung mit Stand 05. bzw. 26.10.2020 sowie schalltechnische Untersuchung des IB Steger & Partner GmbH v. 14.04.2020 - Bericht-Nr.: 4872- 02/81/hu} wie folgt Stellung:

Im neuen Planungsstand sind u. a. die Gebäudehöhen bzw. die zulässigen Vollgeschosse (III bzw. IV) größtenteils geändert worden.

Bei der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung ist die Verkehrsuntersuchung des Büros Kurzak v. 03.05.2018 bei der Festlegung der Verkehrszahlen nun berücksichtigt worden. Aufbauend auf den neuen Berechnungsergebnissen wurden Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet und entsprechende Vorschläge für die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung ausgearbeitet. Die Vorschläge wurden überwiegend schon in den Bebauungsplanunterlagen übernommen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „St. Zeno Ost" bestehen aus fachtechnischer Sicht daher zwar keine grundlegenden Einwände, es wird aber auf nachfolgendes hingewiesen.

Es ergeben sich folgende Hinweise/Anregungen:

- *Die Vorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung zur Begründung wurden bisher noch nicht übernommen bzw. bei den Ausführungen entsprechend berücksichtigt. Diese sollte zumindest sinngemäß übernommen werden.*
- *Der unter Ziff. F.1.6.6 der textlichen Festsetzungen aufgeführte Belang sollte entsprechend den Vorschlägen in der schalltechnischen Untersuchung gesondert an geeigneter Stelle aufgeführt werden.*
- *Unklar ist, ob in der schalltechnischen Untersuchung mit Stand 14.04.2020 auch der neueste Stand des Bebauungsplans, d. h. insbesondere auch hinsichtlich der Gebäudehöhen, berücksichtigt wurde. So ist auf den Internetseiten der Stadt Bad Reichenhall der Stand des Plans samt textlichen Festsetzungen mit 05.10.2020 angegeben und der in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigte Stand mit 30.08.2019 angegeben (vgl. schalltechnische Untersuchung Ziff. 2.1 /b/).*
- *Sofern der aktuelle Stand aus Sicht des Schallschutzes relevant vom berücksichtigten Stand abweicht, sollte nach Rücksprache mit dem Gutachter geklärt werden, ob eine erneute Anpassung der schalltechnischen Untersuchung bzw. des Bebauungsplans notwendig wird.*

Auf die letztmalige Stellungnahme v. 07.01.2020 (Email) wird ergänzend hingewiesen."

Würdigung:
Die Hinweise / Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.
Es erfolgt eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung Steger & Partner vom 14.04.2020 auf Grundlage der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption und der aktualisierten und erarbeiteten verkehrlichen Untersuchung.

Die Vorschläge unter Punkt 6.3 aus der schalltechnischen Untersuchung Steger & Partner vom 23.03.2021 werden in die Begründung unter dem Punkt I.2.8 übernommen, sofern in der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung dazu keine Angaben gemacht werden. In der schalltechnischen Untersuchung vom 23.03.2021 wurde folgendes vorgeschlagen:
„Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4872-02/B2/hu vom 23.03.2021 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der unmittelbar entlangführenden Salzburger Straße ein. Die auf dieser Straße zu erwartende Verkehrssituation wurde aktuell geprüft und ein Verkehrsgutachten vom 11.03.2021 vorgelegt. Die hierin angegebenen Verkehrszahlen für den Planungshorizont des Jahres 2035 wurden den schalltechnischen Berechnungen zugrunde gelegt. Im Großteil des Planungsgebietes werden sowohl tagsüber als auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräuschimmissionen in allgemeinen Wohngebieten eingehalten.
Lediglich an sechs Fassaden im Nahbereich der Salzburger Straße werden diese schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Nachts wird an drei Fassaden um unmittelbaren Nahbereich der Straße auch der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) überschritten. Da aufgrund der nicht zu realisierenden Überstandslängen und der freizuhaltenden Erschließungswege aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und/oder –wällen im innerstädtischen Bereich nicht umsetzbar und auch nicht ausreichend wirksam sind, wird zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden zurückgegriffen. Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen. Hierfür wurden geeignete Festsetzungstexte sowie zugehörige Planzeichen definiert und in den Bebauungsplan übernommen."

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Landratsamt Berchtesgadener Land – FB 32 Umwelt
Schreiben vom 23.02.2021
„die Einbindung im Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange dient Ihnen und dem Bodenschutz im Landratsamt BGL gleichermaßen, um Informationen über die Vorbelastungen einzelner Flurgrundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplans im Aufstellungsverfahren zu erhalten.
Grundlage hierfür ist das Altlastenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz (ABuDIS). Hier sind die Altlastenflächen gespeichert. Informationen können jedoch nur über die Flurstücksnummer und die Gemarkung in Erfahrung gebracht werden.
Daher bitten wir Sie sämtliche Grundstücke mit Flurstücksnummern und Gemarkung im Geltungsbereich des Bauleitplans Landratsamts zu benennen. Vielen Dank für Ihre Mühe.
Zu Ihrer Anfrage wegen dem Grundstück Fl.Nr.164 Gem. St. Zeno (Salzburger Str.) nach Durchsicht des Altlastenkatasters, können wir mitteilen, dass kein Altlastenverdacht besteht. Das Grundstück ist hier nicht registriert.

Sollten während der Baumaßnahmen oder sonst Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das WWA TS zu verständigen.
Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen.
Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden."

Würdigung:
Der Hinweis ist zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümerin ist über das Schreiben informiert worden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Ordnungsamt
Schreiben vom 07.01.2021
„Die einschlägigen Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) sind einzuhalten. Insbesondere sind auf dem Grundstück die notwendigen Stellplätze nach § 20 GaStellV und so eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu schaffen.
Ferner müssen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Zudem ist gemäß § 2 Abs. 2 GaStellV vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dieser Stauraum sollte nach Ansicht der Straßenverkehrsbehörde aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mindestens 5 m gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche betragen, damit ein Pkw im Regelfall nicht auf der Fahrbahn oder dem Gehweg stehen bleiben muss und somit nicht den fließenden öffentlichen Verkehr behindert.
Zudem sollen die oberirdischen Stellplätze nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen abgerückt vom Straßenraum situiert werden, um u.a. das Rückwärtsausfahren direkt auf den Gehsteig / die Straßenfläche und den Verlust von Parkraum im Straßenbereich zu verhindern. ***Dies erscheint im Bereich der geplanten oberirdischen Stellplätze nicht gegeben zu sein.***
Die Sicht aus der Grundstückszufahrt bzw. Tiefgaragenein- und –ausfahrt auf den zu überfahrenden Gehweg und die Fahrbahn ist weder durch Bepflanzung noch durch Bebauung einzuschränken.
Die Zufahrten zum Baugrundstück sollen gebündelt werden, um potentielle Gefahrenstellen zu minimieren und so wenig wie möglich Parkraum im öffentlichen Straßenbereich zu verlieren. So sollen die vorgesehenen drei Einfahrten verringert und durch möglichst nur eine gemeinsame verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks ersetzt werden (gemeinsame Tiefgaragenzufahrt).

Bezüglich des Immissionsschutzes darf auf das Gutachten der Steger & Partner GmbH vom 14.04.2020 und bezüglich des Naturschutzes auf die Untersuchung der Dipl.-Biol. Johanna Stegherr vom 03.05.2020

verwiesen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Untersuchungsergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden."

Würdigung:
Die Anregungen sollen wie folgt berücksichtigt werden.
Die Festsetzung von Baumstandorten soll aufgegeben werden.
Die textliche Festsetzung 3.1.1 soll wie folgt geändert werden:
„Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 400 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Baum entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,5 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.
Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNVO.
Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten."

Die im Bebauungsplanentwurf geplanten Festsetzungen von Zufahrten auf das Privatgrundstück sind erforderlich, weil auf dem Grundstück Salzburger Straße der gesamte, durch den Bebauungsplan ausgelöste ruhende Verkehr auf dem Grundstück untergebracht werden soll. Dazu ist eine zentrale Tiefgaragenzufahrt mit gleichzeitiger Zu- und Abfahrt von Besucherverkehr vorgesehen. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind nochmals oberirdische Besucherstellplätze geplant. Diese Zufahrt wird entsprechend wenig frequentiert. Die südliche Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück Salzburger Straße 52 ist den Versorgungsunternehmen und den Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen vorbehalten. Für den Bereich der Ein- und Ausfahrten sollen keine expliziten Pflanzbindungen festgesetzt werden. Die neu gefasste Regelung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eröffnet im Baugenehmigungsverfahren einen ausreichenden Spielraum, um den Belangen der Verkehrssicherheit Rechnung tragen zu können.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Tiefbauamt
Schreiben vom 15.12.2020
„grundsätzlich besteht Einverständnis mit der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplans.
Das Planungsgebiet ist über die Salzburger Straße erschlossen. Die weiteren Erschließungsanlagen auf dem Plangebiet wären privat zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
Auf dem Plangebiet verläuft auf Fl. Nr. 164 ein dinglich gesicherter städtischer Mischwasserkanal DN 300 (URNr. 1262/2015/D). Dieser wird durch das Baufenster II mit Tiefgarage tangiert. Eine Umverlegung ist technisch möglich. Die Maßnahme wäre vor Ausführung mit dem Tiefbauamt abzustimmen und sollte im städtebaulichen Vertrag abgehandelt werden.

In früheren Zeiten verlief die Salzburger Straße auf dem Plangebiet. Die Trasse der Straße liegt in etwa bei der noch bestehenden Kanaltrasse. Möglicherweise sind noch PAK-haltige Altlasten der ehemaligen Straße vorhanden. Eine Untersuchung der Trasse im Vorfeld vor den Bauarbeiten wird empfohlen.

Bei den weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss. Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Diese Punkte sind in den Festsetzungen durch Text bereits enthalten.

Unter Punkt G. Hinweise 3. Niederschlagswasser soll auf die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens infolge der Lage im Heilquellenschutzgebiet hingewiesen werden.

Der Höhenbezugspunkt Kanaldeckel ist generell nicht als Höhenlagepunkt für weitergehende Planungen geeignet. Durch Straßenbauarbeiten kann sich die Deckellage jederzeit um einige Zentimeter verändern. Die Angaben der Höhe über NN kann aufgrund der Entstehung aus einer Luftbildauswertung ebenfalls im Dezimeterbereich schwanken. Es wäre auf amtliche Höhenangaben des zuständigen Vermessungsamtes zurückzugreifen."

Würdigung:
Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.
Es werden die textlichen Festsetzungen F.1.5.1 und F.1.5.2 (alt) wie folgt geändert:

1.5.1 Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den nicht überbaubaren Flächen zu versickern.

1.5.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Mischwasserkanal DN 300
Die Lage des Mischwasserkanals DN 300 wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, da der Mischwasserkanal durch die URNr. 1262/2015/D dinglich gesichert ist. Ein eventuell erforderlicher städtebaulicher Vertrag kann mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen werden. Die Umsetzung einer möglichen Verlegung des Mischwasserkanals ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Altlastenverdachtsfläche
Das Landratsamt Berchtesgadener Land – FB 32 Umwelt wurde anlässlich des Hinweises auf mögliche PAK-haltige Altlasten im Verfahren beteiligt. Demnach befinden sich auf dem Grundstück Salzburger Straße keine Altlastenverdachtsflächen.

Höhenbezugspunkt Kanaldeckel in Straßenland

Die Bestimmung der Höhe von baulichen Anlagen ist im § 18 Abs. 1 BauNVO geregelt. Danach ist ein unterer und ein oberer Höhenbezugspunkt festzusetzen.

Als unterer Bezugspunkt wird vielfach eine genau zu bezeichnende Stelle einer bereits vorhandenen Verkehrsfläche gewählt. Eine solche Festlegung der Höhenlage genügt den Bestimmtheitsanforderungen, wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine Veränderung des Bezugspunktes nicht zu erwarten ist. Die Bezugnahme auf einen bestimmten Punkt einer geplanten Verkehrsfläche ist hingegen nur dann präzise genug, wenn deren Höhenlage festgesetzt wird oder durch vorhandene Verkehrsflächen, an welche die geplante Fläche angeschlossen wird, eindeutig bestimmt werden kann. Diese nach häufiger Meinung in der Rechtsprechung vertretene Auffassung soll mit der Festsetzung eines Kanaldeckels im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und gleichzeitiger Festsetzung der Höhenlage in NHN erfolgen. Über eventuelle Planungen bzgl. der Straße hat das Tiefbauamt keine Angaben gemacht. Es ist davon auszugehen, dass die Straßenverkehrsfläche in absehbarer Zeit keinen baulichen Veränderungen unterliegt.

Als oberen Höhenbezugspunkt ist eine für jedes Baufenster festgesetzte Wandhöhe und eine Höhenlage über NHN festgesetzt. Die Definition der Wandhöhe ist in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Stadtwerke Bad Reichenhall KU
Schreiben vom 29.12.2020
„mit dem Schreiben vom 08.12.2020 wurden die Stadtwerke Bad Reichenhall KU informiert, eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem überarbeiteten Bebauungsplan „St. Zeno Ost" abgeben zu können.

Die Stadtwerke Bad Reichenhall KU in Ihrer Funktion als öffentlicher Energie- und Wasserversorger, weisen darauf hin, dass sich auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 164 Gemarkung St. Zeno und somit im Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes eine öffentliche Stromversorgungsleitung und eine Trinkwasser-Hausanschlussleitung befinden. Ansonsten verlaufen keine weiteren Sparten der Stadtwerke auf den im Bebauungsplan betrachteten Grundstücken.

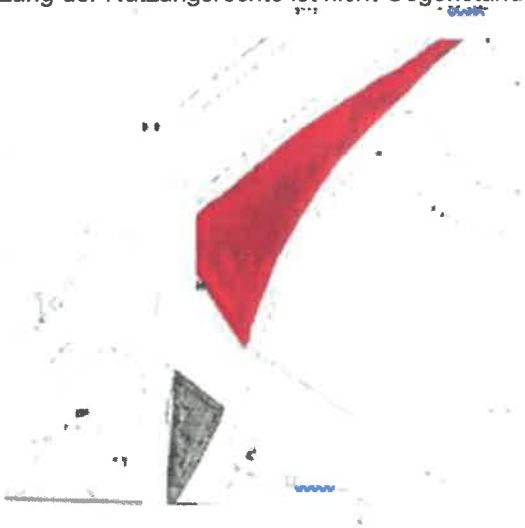
Die besagte Stromversorgungsleitung dient der sicheren Versorgung des Grundstückes des Bebauungsplanes und des umliegenden Areals. Sie verläuft quer über das Baufeld und wäre zum Teil von den geplanten Gebäuden betroffen. Falls der Bebauungsplan in der derzeitigen Form genehmigt und erlassen wird, würden

die Stadtwerke in Abstimmung mit den folgenden Bauanträgen/Baugenehmigungen die Stromleitung außerhalb des Grundstückes Fl. Nr. 164 verlegen.

Aus sicherheitstechnischen Gründen weisen die Stadtwerke jedoch bereits im Vorfeld darauf hin, dass der Rückbau und die Umverlegung der o. g. Strom- und Trinkwasserleitung rechtzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen ist, um diese fachgerecht zu sichern und rückzubauen.
Insgesamt ist eine Versorgung der geplanten Neubauten im Bebauungsplan aus den öffentlichen Versorgungsnetzen der Stadtwerke Bad Reichenhall KU möglich."

Würdigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümerin wurde vom Schreiben in Kenntnis gesetzt.
Mit dem Vertrag zwischen der jetzigen Eigentümerin und der Stadt Bad Reichenhall mit der URNr. 1262/2015/D wurde auch ein dingliches Nutzungsrecht der Grundstücksflächen für die benannten Träger Tiefbauamt und Stadtwerke Bad Reichenhall KU eingeräumt.
In einem ergänzenden Schreiben teilen die Stadtwerke mit, dass die vorhandenen Leitungen nicht mehr der Versorgung des Gebiets dienen. Eine Regelung im Bebauungsplan ist somit entbehrlich. Die Umsetzung der Nutzungsrechte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.



Anlage zum Vertrag URNr. 1262/2015/D

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 01.07.2019
„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.
Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes „St. Zeno Ost" der Stadt Bad Reichenhall zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL B.Rei-423/2020 vom 15.01.2020 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.
Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden teilweise sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 19.10.2020 berücksichtigt.
Sicherheitshalber empfehlen wir gegebenenfalls – sofern noch nicht geschehen – die Frage der Altlastenproblematik mit dem zuständigen Landratsamt Berchtesgadener Land zu klären.

Darüber hinaus weisen wir erneut darauf hin, dass in den Unterlagen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung widersprüchliche Aussagen vorhanden sind.
Weiterhin wird in den Unterlagen wiederum auf die NWFreiV verwiesen. Eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist aufgrund der Lage in den Heilquellenschutzgebieten nicht möglich.

Die Aussagen unter Punkt 4.3.2 in unserer letzten Stellungnahme vom 15.01.2020 behalten weiterhin Gültigkeit.

Würdigung:

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung 1.5.1 wurde wie bereits unter 4.17 dieser Abwägung genannt, überarbeitet.

Der folgende Satz unter G. Hinweise Nr. 3 wird gestrichen.
„Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist im Rahmen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.01.2000) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, (TRENGW) (All MBI Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten."
Die Einleitung von Niederschlagswasser ist im Heilquellengebiet nicht erlaubnisfrei und zudem regelt die textliche Festsetzung 1.4.1 (neu) den Umgang mit Niederschlagswasser.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Planänderungen im Rahmen der Planentwicklung
Mit der geänderten Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist die Prüfung der bisherigen Regelungen zu den Abstandsflächen und deren Berechnung erforderlich geworden. Im Ergebnis dieser Prüfung sind die Baufenster geringfügig verschoben worden. Das Baufenster D wurde in seiner Länge gekürzt.

Verschiebungen der Baufenster anlässlich der geänderten Abstandsflächenregelung Art. 6 BayBO

Die textliche Festsetzung F.1.3.1 ist gestrichen worden. Die Streichung dieser Festsetzung wurde durch die geänderten Regelungen zum Abstandsflächenrecht der BayBO erforderlich, denn die BayBO regelt nunmehr eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H von vorher 1,0 H. Damit kann das städtebauliche Konzept auch ohne die abweichende Regelungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB realisiert werden.

Mit Beschluss einer städtischen Abstandsflächenregelung wurde von der Möglichkeit des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO Gebrauch gemacht, um abweichende Regelungen zum Artikel 6 BayBO zu treffen. So soll nach dieser Abstandsflächensatzung in einem allgemeinen Wohngebiet eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,8 H gelten. Diese Regelungen führen im Ergebnis dazu, den städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr umsetzen zu können. Aus diesem Grund wurde auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB folgende textliche Festsetzung 1.3.3 aufgenommen.

- „Die nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayerische Bauordnung erlassene Abstandsflächensatzung der Stadt Bad Reichenhall vom 21.01.2021 ist nicht anzuwenden."

Die textlichen Festsetzungen sind weitestgehend redaktionell überarbeitet worden.

Die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB durch Planzeichen 13.2.2 PlanZV ist gestrichen worden.

Für diese Festsetzung fehlt die städtebauliche Begründung. Mit den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist hinreichend geregelt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden müssen.

Zusammenfassung der Änderungen der Planunterlagen
Änderungen durch Anregungen
Aufgrund der Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren sind folgende Änderungen vorgenommen worden.

- Die gutachterlichen Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Verkehrsuntersuchung wurden in ein eigenständiges Schriftstück erstellt,
- Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung anlässlich der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption und der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse der Verkehrsuntersuchung vom 11.03.2021,
- Die Begründung erhält korrigierende Ausführungen zum Nutzungsmaß, wie in dieser Abwägung in blauer Schrift gekennzeichnet.
- Unter dem Punkt in der Begründung „Sonstige Festsetzungen" des Bebauungsplans wird unter dem Punkt Immissionsschutz der Text aus der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung vom 23.03.2021, wie in dieser Abwägung in blauer Schrift gekennzeichnet, eingefügt.

- Die Festsetzung von Baumstandorten soll aus Verkehrssicherheitsgründen aufgegeben werden und anstelle einer allgemeineren Formulierung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung die Zahl der Baumpflanzungen und sonstigen Pflanzungen geregelt werden.
- Unter den Hinweisen ist folgender Satz zur Regenwasserbehandlung gestrichen worden: **„Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist im Rahmen der „Verordnung** über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - **NWFreiV" vom 01.01.2000) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten** von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, (TRENGW) (AII MBI Nr. 1/2009) in das **Grundwasser einzuleiten."**
- Der Hinweis zu den Stellplätzen wurde überarbeitet.

Änderungen durch Planentwicklung

- Die textlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden redaktionell überarbeitet.
- Das städtebauliche Konzept wurde hinsichtlich der geplanten erweiterten Baufenster überarbeitet.
- Die zeichnerischen Festsetzungen für den passiven Schallschutz wurden am Gebäude E entsprechend des aktualisierten Immissionsschutzgutachtens ergänzt.
- Die textliche Festsetzung 1.2.1 (alt) wurde gestrichen, da keine GRZ festgesetzt wird. Entsprechend musste die textliche Festsetzung 1.2.2 redaktionell überarbeitet werden.
- Die textliche Festsetzung 1.4 Bauweise (alt) wurde dem Punkt 1.2 als textliche Festsetzung 1.2.6 zugeordnet.
- Die Festsetzung von Flächen zum Bepflanzen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist gestrichen worden.
- Die textliche Festsetzung 1.3.1 zur Abstandsflächenregelung wurde gestrichen.
- Folgende textliche Festsetzung 1.3.3 wurde aufgenommen: **„Die nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayerische Bauordnung erlassene Abstandsflächensatzung der Stadt Bad Reichenhall vom 21.01.2021 ist nicht anzuwenden."**
- Die zeichnerische Festsetzung einer Tiefgaragenzufahrt auf Flächen für Terrassen des Baufensters B wurde gestrichen.
- Die zeichnerischen Festsetzungen für die Tiefgarage wurde redaktionell in der Weise angepasst, dass diese nicht mehr mit überbaubaren Grundstücksflächen überlappen.

Das Ergebnis dieser Beteiligung wurde in der Sitzung des Stadtrates am 20.04.2021 beschlossen und der überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 17.03.2021 gebilligt.
Die Anregungen im Rahmen dieser Beteiligungen führten zu Änderungen der Planunterlagen. Es wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erforderlich.

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.12.2020 bis einschließlich 13.01.2021 vorgetragenen Anregungen haben zur Änderung der Planung geführt. Aus diesem Grund wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Die erneute Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 17 vom 27.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde auf der Internetseite der Stadt und im Reichenhaller Tagblatt darüber informiert. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 05.05.2021 bis einschließlich 09.06.2021 statt.

7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 26.04.2021 über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und um Stellungnahme gebeten worden.
Im Ergebnis wurde die Planung nochmals angepasst. Der Begründung sind klarstellende Passagen hinzugefügt worden.
Im Ergebnis sind die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt worden. Um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanentwurfs zu erhöhen sind nochmals erneute Beteiligungen durchgeführt worden.

8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.10.2021 bis einschließlich 10.11.2021 statt. Im Amtsblatt des Berchtesgadener Landes wurde am 28.09.2021 die Beteiligungsfrist ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der Beteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben, die zu keiner Änderung der Planung führte.

9. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 06.10.2021 über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und um Stellungnahme gebeten worden. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgetragenen Anregungen führten zur redaktionellen Überarbeitung der Pflanzliste. Darüber hinaus wurde die textliche Festsetzung zum Abstandsflächenrecht redaktionell überarbeitet. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

10. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat den Bebauungsplan „St. Zeno Ost" mit integriertem Grünordnungsplan für die Grundstücke Fl. Nr. 56 (Teilfläche) und 164 (Salzburger Straße 52), jeweils Gemarkung St. Zeno in der Fassung vom 22.11.2021 in seiner Sitzung am .2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

11. Ortsübliche Bekanntmachung

Der Beschluss des Stadtrates des Bebauungsplans „St. Zeno Ost" mit integriertem Grünordnungsplan für die Grundstücke Fl. Nr. 56 (Teilfläche) und 164 (Salzburger Straße 52), jeweils Gemarkung St. Zeno, in der Fassung vom 22.11.2021 als Satzung vom wurde im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde im Reichenhaller Tagblatt der Satzungsbeschluss in einer Presseaussendung veröffentlicht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

VI. Anhang

Gutachten

Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak – Verkehrliche Grundlagen zum Neubau Landratsamt Bad Reichenhall,

03.05.2018
Verkehrsplaner GmbH – Schulzentrum St. Zeno – Fassung vom 20.09.2018
Planungsbüro Angelsberger – Verkehrsgutachten zum Bebauungsplanverfahren „Am Kirchholz", 2019
Verkehrsplaner GmbH – Verkehrsuntersuchung Verkehrsverträglichkeitsnachweis Verkehrswerte Lärm 11.03.2021, zuletzt geändert August 2021
Süddeutsche Kampfmittelräumung – EDV Sondierung zur Befundermittlung, Befundbergung Salzburger Straße 52
Steger & Partner GmbH – Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen auf Basis aktualisierter Verkehrsmengenangaben – 23.03.2021, zuletzt geändert 20.08.2021
Dipl.-Biol. J. Stegherr – Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 03.05.2020
Dr. St. Kellerbauer – Baugrundstück Salzburger Straße 52 Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte, Gründungsempfehlung, 01.04.2020

Glossar zu Fachbegriffen

BauGB	Baugesetzbuch	
BauNVO	Baunutzungsverordnung	
PlanzV	Planzeichenverordnung	
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz	
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz	
WHG	Wasserhaushaltsgesetz	
ROG	Raumordnungsgesetz	
FNP / F-Plan	Flächennutzungsplan	Vorbereitendeer Bauleitplan, der üblicherweise für das gesamte Stadtgebiet aufgestellt wird.
B-Plan	Bebauungsplan	Verbindlicher Bauleitplan, der als Satzung beschlossen wird
UP	Umweltprüfung	Für die Belange des Umweltschutzes wird bei Bauleitplänen eine mit wenigen Ausnahmen eine Umweltprüfung durchgefeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
WA	Allgemeine Wohngebiete	Baugebietskategorie der BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	Gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO)
GR	Zulässige Grundfläche	Ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks in qm, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
GFZ	Geschossflächenzahl	Geschossflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind
GF	Geschossfläche	Wird ermittelt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.
Z	Zahl der Vollgeschosse	Vollgeschosse sind in der BayBO definiert.
o	Offene Bauweise	Bezieht sich auf die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Hausformen: Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen). Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
g	Geschlossene Bauweise	Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand
a	Abweichende Bauweise	Eine von o und g abweichende Bauweise
Baugrenze		Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ausnahmen gem. § 23 BauNVO möglich.
MIV	Motorisierter Individualverkehr	
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr	

Bad Reichenhall, den 20.12.2021

.....
Dr. Lung
Oberbürgermeister