

Bebauungsplan Nördlich der Tiroler Straße

2. Änderung gemäß § 13b

Begründung

06.05.2022 / 12.12.2022



Gemeinde Reit im Winkl
Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Oberbayern

Auftraggeber: Gemeinde Reit im Winkl

Auftragnehmer: Architekten + Stadtplaner Romstätter PartmbB
Bahnhofplatz 2
83278 Traunstein

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Lage und Geltungsbereich	3
2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
3 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensrecht	3
4 Vorgaben anderer Planungen	4
4.1 Grundlegende Bebauungsplanänderung für 2. Änderung	4
4.2 Grundlegender Bebauungsplan	4
5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	5
6.1 Dachformen und -deckung	5
6.2 Höhenlage	5
6.3 Geländeänderungen	5
6.4 Einfriedungen	6
6.5 Grundstückszufahren	6
6.6 Abstandsflächen.....	6
6.7 Stellplätze.....	6
7 Erschließung.....	6
8 Immissionsschutz	6
9 Entwässerung	7
10 Umweltprüfung etc.....	8
11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen).....	8
11.1 Anlass.....	8
11.2 Ausgangszustand.....	9
11.3 Ausgleichsfläche	9
11.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	9
11.5 Festsetzungen.....	10
11.6 Antrag auf Ausnahme von den Vorschriften des Art. 23 BayNatSchG.....	10

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich der 1. Änderung (Erweiterung „Nördlich der Tiroler Straße“). Zusätzlich enthalten ist der angrenzende Teil der Tiroler Straße um die Zufahrten und Straßenbegrenzungen zu definieren.

2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die 1. Änderung (Erweiterung „Nördlich der Tiroler Straße“) sieht eine eher großteilige Bebauung mit zwei Baufeldern vor.

Da eine kleinteilige Bebauung mit einem Einfamilienhaus und Doppelhäusern gewünscht ist muss der Bebauungsplan geändert werden. **Dies hat den Hintergrund, da die Grundstücke einzeln verkauft werden sollen.** Die Grundstücke sollen ausschließlich für einkommensschwächere Personen im Rahmen des Familienansiedlungsmodells vergeben werden.

Im Zuge dessen muss auch die Zufahrt zur Flur.Nr. 138 überdacht werden.

Im Zuge der Aufstellung der Sanierungssatzung hat sich gezeigt, dass eine kleinteiligere Bebauung den typischeren Charakter für Reit im Winkl widerspiegelt. Gerade durch die am Ortsrand befindliche Lage gliedert sich die aktuelle Planung besser in die bestehende Umgebung ein als zwei große Mehrfamilienhäuser. Auch auf die schwierige Hangsituation kann besser reagiert werden um eine Staffelung der Gebäude und einen Ortsrandabschluss zu erreichen. Es handelt sich um eine angemessene, einfache Änderung.

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Änderung des Bebauungsplans als verträglich und vertretbar einzustufen, nachdem es sich hierbei um eine Innenentwicklungsmaßnahme innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans unter Würdigung des gesetzlichen Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum handelt. Mit der Höheneinbindung und -abstaffelung der Gebäude entsteht ein ortsplanerisches Gesamtbild, das sich gut in die bestehende Struktur einfügt.

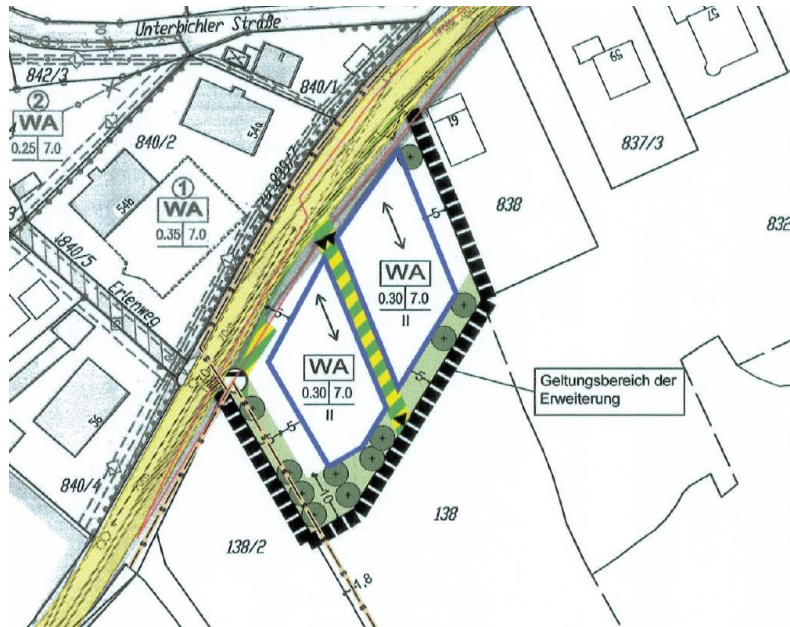
3 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensrecht

Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in seiner Sitzung am 29.03.2022 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tiroler Straße“ im beschleunigten Verfahren nach §13b gefasst.

4 Vorgaben anderer Planungen

4.1 Grundlegende Bebauungsplanänderung für 2. Änderung

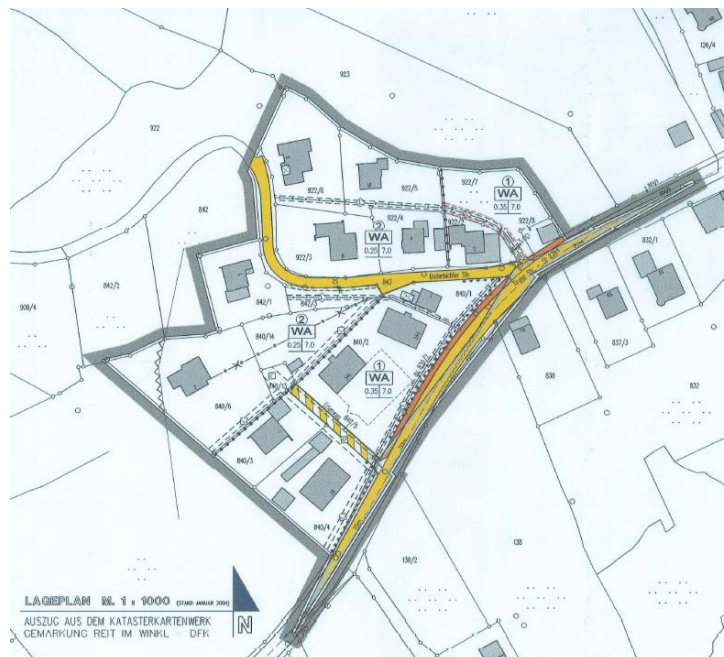
Die vorliegende 2.Änderung bezieht sich auf den Bereich der bereits in der 1.Änderung (Erweiterung „Nördlich der Tiroler Straße“) bearbeitet wurde. Ausgefertigt am 16.08.2007



Planteil 1.Änderung (Erweiterung „Nördlich der Tiroler Straße“)

4.2 Grundlegender Bebauungsplan

Des Weiteren ist die Grundlage natürlich der Bebauungsplan „Nördlich der Tiroler Straße“ Ausgefertigt am 17.12.2004



Bebauungsplan „Nördlich der Tiroler Straße“

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Nutzungen nach §4 (3) 3. werden jedoch abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan nicht zugelassen.

Nutzungen die aufgrund der Gemeindegatsung nach § 22 BauGB vom 13.11.1995 ausgeschlossen sind, sind auch im Geltungsbereich dieser Änderung abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan unzulässig.

Der Ur-Bebauungsplan und die BPlan-Erweiterung verweisen auf die örtliche Bauvorschrift (Baugestaltungssatzung) in der jeweils geltenden Fassung. Der Geltungsbereich für die Baugestaltungssatzung wurde jedoch erst später durch einen Lageplan genauer definiert. Da das Planungsgebiet noch nicht in diesem Geltungsbereich liegt, die Festsetzungen jedoch für die vorgenannten Bebauungspläne gelten, wird der Bebauungsplan „Nördlich der Tiroler Straße“ in den Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung mitaufgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert zur 1.Änderung mit:

GRZ 0.30

Wandhöhe 7.0

2 Vollgeschosse

übernommen.

Die jeweiligen Baufenster dürfen nicht überschritten werden auch wenn die maximale GRZ durch die jeweiligen Baufenster nicht erreicht sein sollte.

6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Dachformen und -deckung

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

Im Übrigen gelten die Maßgaben der „Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl“

6.2 Höhenlage

Aufgrund der komplizierten Topografie wird die Höhenlage der Gebäude abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan explizit festgelegt um die Staffelung der Gebäude am Ortsrand vorzugeben.

6.3 Geländeänderungen

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes soll das bestehende Gelände, soweit dies in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung der Grundstücke möglich ist, erhalten bleiben.

Durch die bestehende Topografie ist es dennoch stellenweise nötig, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen und Zufahrten, sowie zur Integration der Hauptgebäude in die Hanglage zu ermöglichen. Die Geländeoberkante ist bis mind. 0,3 m unter die Oberkante Fertigfußboden anzufüllen.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nach den Maßgaben der „Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl“ zu errichten. Im Vorbereich der Sichtdreiecke zur Tiroler Straße darf die Höhe 0,8m nicht überschreiten (Parzelle 2,3, und 4 ein Bereich von 3m, Parzelle 1 ein Bereich von 5 m)

6.5 Grundstückszufahren

Die Grundstückszufahrten sind an den vorgesehenen Stellen zu errichten. Die Sichtdreiecke zur Tiroler Straße sind einzuhalten.

6.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und nachzuweisen.

6.7 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der am 14.02.2019 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils geltenden Änderungsfassung und sind entsprechend nachzuweisen.

Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden.

7 Erschließung

Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist über die Tiroler Straße gesichert.

8 Immissionsschutz

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Planungsbüro Kirchner BKK, Schillerstr. 15a, 83435 Bad Reichenhall, vom 14.07.2022 angefertigt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der St 2364 (Tiroler Straße) kommt es zu Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangeltungsbereich für das auszuweisende Allg. Wohngebiet (WA). Die Gemeinde hat beschlossen, dass der Belang Schallschutz in die Abwägung eingestellt werden soll.

Folgende Möglichkeiten standen zur Verfügung:

- Abdecken der Baufenster nach Südosten

- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, Wälle)
- Passive Schallschutzmaßnahmen an von Fassaden betroffenen Grenzwertüberschreitungen

Ein Abrücken der Baufenster nach Südosten bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte in ca. 37 m Entfernung zur Straßenmitte führt zu einer Parzellengröße, die eine bestimmungsgemäße bauliche vertretbare wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zulässt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Höhe der erforderlichen Abschirmungen aus ortsplannerischen Gesichtspunkten und wegen der erforderlichen Höhe und Abstandsflächen nicht möglich.

Die Gemeinde hat sich daher in der Abwägung entschieden, auch unter dem Aspekt der derzeitigen Prägung des Wohnumfeldes, auf passive Schallschutzmaßnahmen für geplante schützenswerte Nutzungen im Bebauungsplan zurückzugreifen.

9 Entwässerung

Es wurde ein Entwässerungskonzept durch das Planungsbüro Bauingenieur-Gemeinschaft Trauntal GmbH, Steinbachweg 34, 83324 Ruhpolding, vom 10.11.2022 angefertigt.

Oberflächenwasser

Nordwestlich vom Änderungsbereich führt die Staatsstraße St 2364 (Tiroler Straße) an den Baugrundstücken vorbei. Im Bestand entwässert die Fahrbahn der Straße breitflächig in das angrenzende Wiesengrundstück Fl.-Nr. 138.

Bei Bebauung der Grundstücke gemäß dem Bebauungsplan muss das Oberflächenwasser der Straße von den Grundstücken ferngehalten werden. Hierzu muss eine geregelte Entwässerung entlang des Fahrbahnrandes erstellt werden (Zeiler, Rinne, Bordstein o.ä.). Das Oberflächenwasser der Straße wird gesammelt und muss über Einläufe in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 400 der St 2364 eingeleitet werden. Hierbei sind die entsprechenden Nachweise und Vorschriften im Zuge der weiteren Planung zu beachten. Nach telefonischer Nachfrage beim Staatlichen Bauamt Traunstein (Hr. Bodenmeier) besteht mit einer Sammlung und Ableitung des Regenwassers der Fahrbahn grundsätzlich Einverständnis. Eine vertragliche und dingliche Sicherung zwischen dem Staatlichen Bauamt und der Gemeinde ist Grundlage.

Somit ergibt sich, dass zukünftig kein Oberflächenwasser mehr aus den nordwestlichen, höheren Geländebereichen in das Baugebiet und die untenliegenden Grundstücke (Fl.-Nr. 138 und 138/1) gelangen kann. Die Situation beim Nachbargrundstück Fl.-Nr. 138/1 wird hierbei dann sogar verbessert.

Niederschlagswasserbeseitigung des Baugebietes

Grundsätzlich soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken gesammelt und in den Untergrund versickert werden. Am Dienstag, 08.11.2022 wurde eine Schürfgrube im Baugebiet auf Parzelle 4/5 erstellt. Der anstehende Boden unter dem Oberboden zeigt sich hier als stark toniger Schluffboden. Diese Decklehmschicht reicht bis in eine Tiefe von ca. 4 m. Hier wird das Material

zunehmend feuchter. Die Decklehme haben nur eine sehr geringe Durchlässigkeit (K_f ca. $< 1 \times 10^{-7}$) und sind zur Versickerung nicht geeignet.

Deshalb muss für das Baugebiet eine Ableitungsmöglichkeit des anfallenden Oberflächenwassers über einen Regenwasserkanal vorgesehen werden. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist zu vermeiden. Der Regenwasserkanal kann südlich der Baugrundstücke geführt werden und anschließend nach Süden entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 138/1 bis zu dem vorhandenen Wiesengraben entwässern. Der Wiesengraben mündet nach ca. 70 m in den Hausbach. Auch hier sind die entsprechenden Nachweise und Vorschriften im Zuge der weiteren Planung zu beachten, evtl. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten in ein oberirdisches Gewässer erforderlich.

Die Kanalerschließung hat vom Gesamtgrundstücksbesitzer vor der Veräußerung der Einzelgrundstücke zu erfolgen.

Im Zuge der Verlegung des Regenwasserkanals kann entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 138/2 und 138/1 eine Geländemodellierung erfolgen, die verhindert, dass das anfallende Oberflächenwasser dem natürlichen Hangverlauf südlich des Bebauungsplangebiets folgend auf diese Grundstücke entwässert. Auf Höhe des Hauses Tiroler Straße 63 liegt das natürliche Gelände des Flurstücks 138/1 höher als das Flurstück 138, so dass es hier zu keinem weiteren Zulauf von Oberflächenwasser kommen kann. Eine vertragliche und dingliche Sicherung zwischen dem Grundstückseigentümer von Fl.Nr. 138 und der Gemeinde ist Grundlage.

Somit ergibt sich, dass zukünftig kein Oberflächenwasser mehr aus dem Baugebiet und dem südlichen Geländebereichen auf die untenliegenden Grundstücke (Fl.-Nr. 138/2 und 138/1) gelangen kann. Die Situation bei den Nachbargrundstücken wird hierbei dann sogar verbessert.

10 Umweltprüfung etc.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird demnach abgesehen. Die Größe des Geltungsbereichs und die vorgesehene Nutzung wird durch die 2.Änderung nicht verändert.

Um den erhöhten Ansprüchen der Planung bezüglich der Betroffenheit von Schutzgütern und Artenschutz nachzukommen und um eine fachgerechte Abwägung zu gewährleisten, wurden die Belange des Arten- und Naturschutzes zusätzlich geprüft.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

11.1 Anlass

Im Auftrag der Gemeinde Reit im Winkl wurde bei einer Geländebegehung am 21.09.2022 eine Wiesenfläche südlich der Tiroler Straße floristisch und vegetationskundlich erfasst. Herr Selbertinger von der unteren Naturschutzbehörde Traunstein hat in einem mail vom 22.06.2022 darauf hingewiesen,

dass es bei der „gegenständlichen Fläche um arten- und strukturreiches Dauergrünland i.S. des Art.23 Abs.1 S.1 Nr.7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) handeln könnte“, was sich bei einer ersten Geländebegehung am 09.09.2022 zu bestätigen schien.

11.2 Ausgangszustand

Bei der Vegetationserfassung der südlich der Tiroler Straße gelegenen Wiesenfläche am 21.09.2022, konnten folgende Arten der Krautartenliste erfasst werden: Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Schlangen-Knöterich (*Bistorta officinalis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Kohl-Distel (*Cirsium oleraceum*), Wald-Storchschnabel (*Geranium sylvaticum*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*), Rauhaar-Löwenzahn (*Leontodon hispidus*), Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Große Bibernelle (*Pimpinella major*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*) und Zaun-Wicke (*Vicia sepium*).

Damit kommen ausreichend Krautarten auf der untersuchten Wiesenfläche vor, um sie als i.S. des Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG gesetzlich geschütztes "**arten- und strukturreiches Dauergrünland**" einzustufen.

11.3 Ausgleichsfläche

Die Eingriffsfläche hat eine Größe von 2.300 m². Als Ausgleich muss der Biototyp flächengleich an anderer Stelle hergestellt werden. Nach Rücksprache mit Herr Selbertinger von der unteren Naturschutzbehörde Traunstein am 16.11.2022 wurde der notwendige Ausgleichsbedarf mit 1:1 angegeben.

Die gemeindeeigene Wiesenfläche (Fl.Nr. 146) wurde botanisch erfasst und bewertet. Sie zeigt zwar auf den ersten Blick eine ähnliche Artenzusammensetzung wie die Eingriffsfläche südlich der Tiroler Straße, jedoch ist sie etwas artenärmer und erfüllt daher **nicht** die Kriterien für ein arten- und strukturreiches Dauergrünland i.S. des Art.23 Abs.1 S.1 Nr.7. Es zeigt sich eine hochgrasreiche und wüchsige Wiese, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und daher standörtlich als Ausgleichsfläche geeignet ist. Es würde sich anbieten, die Ausgleichsfläche in der Nähe des angrenzenden Wirtschaftsweges zu etablieren.

11.4 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Eingriffes in ein gesetzlich geschütztes Biotop ist eine Herstellung des gleichen Biototyps an anderer Stelle zum Ausgleich erforderlich.

Vor dem Baubeginn ist der Oberboden auf der Eingriffsfläche an der Tiroler Straße vorsichtig mit dem Bagger abzutragen, bei Bedarf zwischenzulagern oder gleich auf die Ausgleichsfläche aufzutragen. Auf der Ausgleichsfläche ist der Oberboden zur Vorbereitung ebenfalls abzutragen, anschließend können

die abgeschobenen Wasen mit dem artenreichen Dauergrünland auf der Ausgleichsfläche aufgebracht und leicht angedrückt werden.

Die Ausgleichsfläche stellt den Biotoptyp „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ flächengleich dar und entspricht daher der Eingriffsfläche.

Der Eingriff ist damit gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG ausgeglichen.

11.5 Festsetzungen

- Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen und nicht zu mulchen; erste Mahd ab dem 01.07., zweite Mahd ab dem 15.09. mit Abtransport des Mähgutes; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.
- nach Maßgabe des § 10 BNatSchG müssen die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt
- Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen gilt in der Regel für 25 Jahre.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum rechtlich zu sichern.

11.6 Antrag auf Ausnahme von den Vorschriften des Art. 23 BayNatSchG

Das Plangebiet ist gemäß Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG des bayerischen Landesamtes für Umwelt als gesetzlich geschütztes „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ anzusprechen. Die Einstufung erfolgte aufgrund einer Kartierung am 21.09.2022 durch „Herrn Dipl.-Biol. Sichler, Büro für Landschaftsökologie“. Der Biotoptyp ist grundsätzlich ausgleichbar. Damit sind die Voraussetzungen des Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erfüllt.

Es wurde geprüft, ob der Eingriff vermeidbar ist. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der bereits wohnbaulich geprägt ist. Es ist notwendig Wohnraum gerade für einkommensschwächere Familien zu schaffen. Zur dringend erforderlichen Schaffung von Wohnraum ist die bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches alternativlos. Damit ist es nicht möglich den Eingriff zu vermeiden.

Geprüft wurde zudem, ob der Eingriff reduziert werden kann. Dem wurde Rechnung getragen, indem nur ein kleiner Teil des Flurstücks in Fortsetzung der bestehenden Baulinie bebaut und randlich an der West- und Südseite eingegrünt werden soll.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt daher hiermit parallel ein Antrag auf Ausnahme von den Vorschriften des Art. 23 BayNatSchG.

Reit im Winkl, den 06.05.2022

Geändert: 12.12.2022

Entwurfsverfasser Bebauungsplan

Architekten + Stadtplaner

Romstätter PartmbB

Bahnhofplatz 2

83278 Traunstein

Tel.:0861/12348-Fax:1312

.....
(Matthias Schlechter, 1. Bgm.)

Traunstein, den 06.05.2022

Geändert: 12.12.2022