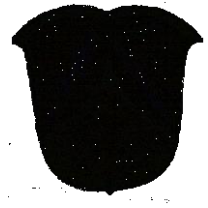


Gemeinde Reit im Winkl

Bebauungsplan „Reit im Winkl - West“ 6. Änderung



Begründung

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in seiner Sitzung vom 20.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Reit im Winkl - West“ für die Flur-Nrn. 109/2 und 109/3 zu ändern.

Mit der Änderungsplanung soll die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 11 Wohneinheiten ermöglicht werden. Damit kann dem Bedarf an kleineren und kostengünstigen Mietwohnungen zur Nutzung als Erstwohnsitz entsprochen werden.

Die beiden bis ins Jahr 2021 im Änderungsbereich bestehenden Mehrfamilienhäuser entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und wurden im Herbst 2021 abgerissen. Die bisherige Orientierung der Wohnungen zur Tiroler Straße (Staatsstraße 2364) war insbesondere aus immissionsrechtlicher Sicht problematisch. Mit der Neuplanung der Häuser wird die Ausrichtung der Häuser geändert, um die Wohnqualität zu erhöhen.

Für die Realisierung der Bauvorhaben ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um in erster Linie die seitliche Wandhöhe zu erhöhen und die maximale Anzahl von Wohnungen festzusetzen.

Mit der Änderung wurde das Büro

Mißberger + Wiesbauer Architekten
84508 Burgkirchen / 84529 Tittmoning

beauftragt.

B. Planungsrechtliche Situation

Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand: 01.01.2020, ist die Gemeinde Reit im Winkl als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) eingestuft. Damit soll die Gemeinde Reit im Winkl vom Vorrangprinzip (vgl. LEP 2.2.4), das bei Planungen und Maßnah-

men zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte und Fördermaßnahmen gilt, profitieren.

Die Gemeinde Reit im Winkl gehört zum Alpengebiet. Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebiets werden durch die Planung nicht berührt.

Das LEP nennt u.a. den Grundsatz, dass historische Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden sollen (vgl. LEP 8.4.1 G). Außerdem sollen die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z).^[1]

Regionalplanung

Die Gemeinde Reit im Winkl ist raumordnerisch der Region 18 Südostoberbayern zugeordnet. Laut Regionalplan Südostoberbayern sollen für den Planungsbereich u.a. folgende Ziele und Grundsätze verfolgt werden:^[2]

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die landschaftliche Schönheit und Vielfalt soll erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden (vgl. RP 18 A I 1 G).
- Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten soll verhindert werden (vgl. RP 18 A I 6.3 Z).

Die Bebauungsplanung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reit im Winkl. Die überplante Fläche ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Im Nordwesten und Nordosten des Änderungsbereichs schließen Wohngebiete an, im Südwesten eine Sonderbaufläche (Seniorenheim), im Südosten ein schmaler Streifen sonstige Grünflächen sowie die Hauptverkehrsstraße Tiroler Straße (Staatsstraße 2364). Südlich der Tiroler Straße befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans dient inhaltlich der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Die überplante Fläche ermöglicht durch die angrenzenden Erschließungssysteme einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Größe der festgesetzten Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, vielmehr handelt es sich um eine angemessene Verdichtung im Innenbereich.

C. Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Süden über die Tiroler Straße (Staatsstraße 2364) erschlossen. Südöstlich des Änderungsbereichs verläuft entlang des Hausbachs ein Fußweg, von dem aus die beiden neuen Wohngebäude fußläufig erschlossen werden können.

Die Wasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgung werden durch die Gemeinde Reit im Winkl gewährleistet. Für die Stromversorgung ist die Bayernwerk AG zuständig.

D. Ziele des Bebauungsplans

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen dringend benötigte kleinere und kostengünstige Mietwohnungen zur Nutzung als Erstwohnsitz errichtet werden. Damit kann qualitativ hochwertiger Wohnraum entstehen und einer Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten soll verhindert werden. Dazu wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass Wohnen nur im Erstwohnsitz möglich ist. Mittels der Revitalisierung der bisher bereits für Wohnen genutzten Fläche wird eine verdichtete Bebauung angestrebt, sodass eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nicht erforderlich ist.

Mit der 6. Änderungsplanung entspricht die Gemeinde Reit im Winkl der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 BauGB, indem die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Innenentwicklung erfolgt. Mit der Änderungsplanung wird dieser bereits in der Landes- und Regionalplanung festgelegten Zielsetzung entsprochen, sodass unnötige Siedlungserweiterungen in den Außenbereich hinein vermieden werden können.

E. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Die beiden Grundstücke mit den Flur-Nrn. 109/2 und 109/3 weisen eine Gesamtgröße von 3.190m² auf. Auf der Gesamtfläche werden zwei Wohnhäuser mit je 11 Wohneinheiten zugelassen.

Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1987 ist das Vorhabengrundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) von den nördlich und westlich angrenzenden Baugrundstücken abgegrenzt, die einem reinen Wohngebiet (WR) zugeordnet sind. Die unterschiedlichen Baugebietsarten wurden entsprechend der zum damaligen Zeitpunkt bereits bestehenden Bebauung auf dem Vorhaben- und den Nachbargrundstücken festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Er umfasst die Flächen der Flur-Nrn. 109/2 und 109/3 der Gemarkung Reit im Winkl sowie das Sichtdreieck auf der Tiroler Straße. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 3.853 m², die Fläche der beiden Grundstücke (Flur-Nrn. 109/2 und 109/3) 3.190 m².

Die Gemeinde bedient sich gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO der darin vorgesehenen Steuerungsmöglichkeiten, indem die städtebaulich nicht erwünschten Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen werden. Dies geschieht in Hinblick auf die Wahrung des Gebietscharakters.

Im Geltungsbereich ist in erster Linie an die Nutzung „Wohnen“ gedacht, jedoch sind auch andere Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 denkbar und auch städtebaulich nicht ausgeschlossen. So kann beispielsweise ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers beitragen.

Je Wohngebäude sind maximal 11 Wohneinheiten zulässig. Bereits in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplans sind die beiden Grundstücke mit den Flur-Nrn. 109/2 und 109/3 von der Beschränkung der Wohnungszahl ausgenommen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse (III), die Grundflächenzahl (GRZ = 0,36), die Geschossflächenzahl (GFZ = 0,75) sowie die Wandhöhe (7,50 m) - jeweils als Höchstmaß - bestimmt.

Im Gegensatz zur kleinteiligen Bebauung auf den Nachbargrundstücken entlang der Ahornstraße waren bereits im Jahr 1987 auf dem Vorhabengrundstück Hauptbaukörper mit den Abmessungen 28,38 x 9,35 m (Tiroler Straße 30) und 18,07 x 9,32 m (Tiroler Straße 32) vorhanden – jeweils zuzüglich Anbauten. Außerdem befanden sich auf dem Vorhabengrundstück Garagen / Nebengebäude mit den Abmessungen 22,68 x 5,04 m sowie 24,36 x 3,15 m. Diese Altbebauung wurde im Herbst 2021 abgerissen.

Im Jahr 2007 erfolgte im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans eine Anhebung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,45 und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,17 auf 0,22, um eine moderate Verdichtung zu ermöglichen. Diese Änderungsplanung gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans – mit Ausnahme des Grundstücks mit der Flur-Nr. 113/2. Außerdem entfielen die bis dahin geltenden Festsetzungen zur max. zulässigen Geschossfläche und zur max. zulässigen Grundfläche.

Die Erhöhung der GFZ auf 0,75 resultiert aus der Tatsache, dass das Dachgeschoss nach aktuell gültiger Berechnungsart als Vollgeschoss einzustufen ist. Grund hierfür ist in erster Linie, dass gegenüber der ursprünglichen Bebauung auf ein Hochparterre verzichtet und die gewonnene Höhe dem Dachgeschoss zugeschlagen wird. Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 7,50 m über OK FFB EG festgesetzt. Die Wandhöhe über Oberkante Gelände (in m üNN) der geplanten Bebauung erhöht sich gegenüber der abgerissenen Altbebauung nicht. Die Erhöhung der GRZ auf 0,36 ist ebenfalls der neuen Berechnungssystematik geschuldet.

Die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten (GRZ: 0,4, GFZ: 1,2) werden mit der 6. Bebauungsplanänderung eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Um die Wohnqualität im Änderungsbereich zu gewährleisten, werden die beiden Baukörper nicht in der Firstrichtung der im Herbst 2021 abgerissenen Wohngebäude errichtet, sondern um ca. 90 ° gedreht. Die Ausrichtung der Wohnungen erfolgt damit nicht mehr zur Tiroler Straße (Staatsstraße 2364) hin, sondern abgewandt von dieser Hauptverkehrsstraße in Richtung Südwesten. Durch die Drehung der Baukörper können die notwendigen Erschließungsflächen und die schalltechnisch belasteten Außenflächen reduziert werden. Außerdem ist die Südwestausrichtung optimal für die Nutzung von Solarwärme bzw. Photovoltaik.

Die in der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Reit im Winkl geregelten Abstandsflächentiefen, die größere Abstände als nach der BayBO 2020 erfordern, garantieren den Erhalt der Wohnqualität (Belichtung, Belüftung, Besonnung der Baugrundstücke) und des Ortsbildes.

Für die Einhausung der Tiefgaragenrampe wird die Regelung gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz Nr. 1 BayBO in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit ist die Einhausung an der Grundstücksgrenze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m zulässig.

Durch die Reduktion auf zwei Baufenster wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan – hier wurden die Baugrenzen lediglich parallel zu Straßen und Wegen gezogen - die Situierung der

Baukörper klar definiert. Im Ursprungsbebauungsplan hätte – unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen – die Bebauung teilweise näher an den Nachbargrundstücken errichtet werden können.

Die geplanten Baukörperlängen von ca. 26,75 m und ca. 23,50 m liegen im Größenbereich der beiden abgerissenen Baukörper (18,07 m und 28,38 m). Die neuen Baukörperbreiten von ca. 13 m und ca. 14 m sind deutlich größer als der Altbestand, wobei die Giebel große Abstände zu den Nachbargrundstücken einhalten. Zu der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist kein Gebäudegiebel angeordnet.

Nachdem die Baukörperlängen nicht über den Altbestand hinausgehen und westlich des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 113/2 bereits ein ähnlicher Baukörper vorhanden ist, kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden.

Bereits der Ursprungsbebauungsplan sieht eine Trennung zwischen den Anrainern der Ahornstraße mit Einfamilienhäusern (reines Wohngebiet) und der Bebauung an der Staatsstraße (allgemeines Wohngebiet vor). Diese Unterschiedlichkeit der beiden Wohngebiete wird auch durch den Bestand, die Topografie und das Ausnehmen der Flur-Nrn. 109/2 und 109/3 von der Beschränkung der Wohnungszahl im Ursprungsplan unterstützt.



Abb. 1 Ein- und Ausfahrt Flur-Nr. 109/3
Blickrichtung Südosten



Abb. 2 Tiroler Straße 34
Blickrichtung Westen



Abb. 3 Ahornstraße 9 und 7
Blickrichtung Nordwesten



Abb. 4 Ahornstraße 5 und 3a
Blickrichtung Nordosten

Bildquelle Abb. 1 – 4: N. Mißberger

Gestaltungsvorschriften

Im 6. Änderungsbereich gilt die gemeindliche Baugestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung. Dadurch wird ein verbindlicher Rahmen für die Gebäude-, Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben, u.a. für Dachneigung, Dachform, Fassadenanstrich oder die Form der Einfriedung.

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Laut dem Regionalplan (vgl. RP 18 B I 2.1 Z) sollen im Ortsbereich gliedernde Grünflächen und Freiräume erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. ^[2]

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen darauf ab, die neuen Wohngebäude optisch in das Ortsbild einzubinden sowie ausreichende Freiflächen und Durchgrünung des Gebietes zu sichern.

Folgende Festsetzungen geben den grünordnerischen Rahmen vor:

- Pflanzung eines Laub- bzw. Obstbaumes pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche
- Gärtnerische Anlage der privaten Grünflächen
- Auswahl standortheimischer Gehölzarten
- Ersatz ausgefallener Gehölze spätestens in der nächsten Vegetationsperiode

G. Umweltbericht

Wie bereits unter Punkt B erläutert, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). ^[3] Im beschleunigten Verfahren wird zwingend von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der anschließenden Überwachung und der Umwelterklärung abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten bei Bebauungsplänen mit unter 20.000 m² zulässiger Grundfläche als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist deshalb nicht anzuwenden.

Ungeachtet dessen wurden umfangreiche Ermittlungen hinsichtlich möglicher Auswirkungen der Planung angestellt (Untersuchungen zur Hochwassergefahr sowie Ermittlung des Oberflächenabflusses zur sicheren Ableitung von Starkregenereignissen, schalltechnische Untersuchungen zur Feststellung der Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2364 sowie der Geräuscentwicklung durch die geplante Tiefgaragenabfahrt).

Durch die bereits erfolgte Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen ist der Planungsbe-
reich vor einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ100) geschützt. Die beiden Grundstücke mit den Flur-Nrn. 109/2 und 109/3 werden jedoch nach dem Ausbau bei einem extremen Hochwasser (HQextrem) im südöstlichen Bereich überflutet (Hochwassergefahrenfläche). In diesem Bereich (Mulde) stellen sich Wassertiefen bis zu einem halben Meter ein. ^[10]

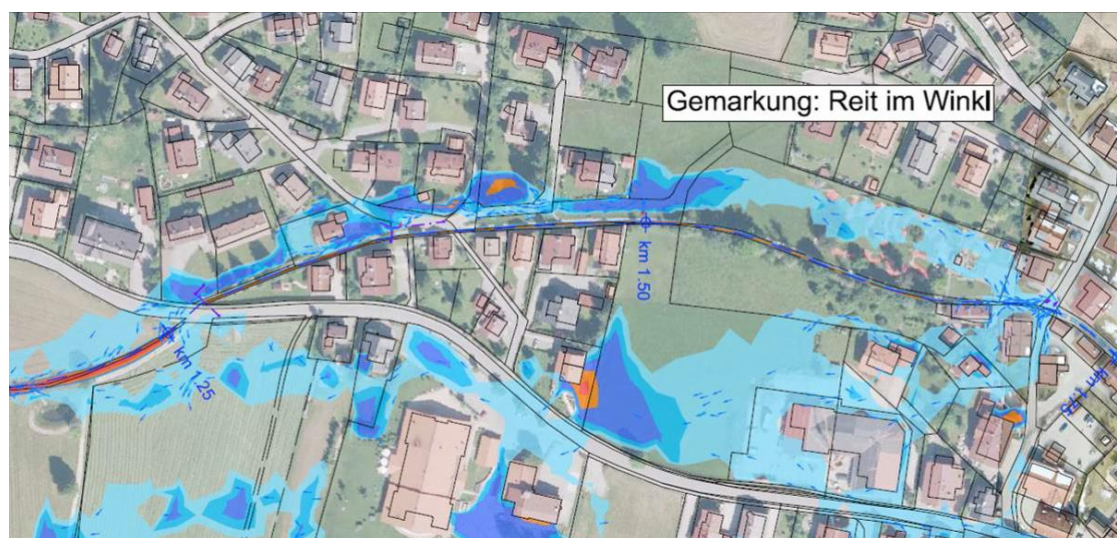


Abb. 5 HQextrem nach Ausbau (Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen)

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die selbst UVP-pflichtig sind, weder vorbereitet noch begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in Bezug auf die FFH- und die Vogelschutzrichtlinie bestehen.

H. Immissionsschutz

Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch das Sachverständigenbüro Kirchner BKK, Schillerstraße 15a, 83435 Bad Reichenhall mit Datum vom 07.02.2022 ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt.^[9] Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der 6. Änderungsplanung durch den Verkehr auf der Tiroler Straße (Staatsstraße 2364) hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen durchgeführt, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an den relevanten Zählstellennummern angegeben sind und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von jährlich 1,1 % als Planungshorizont für das Jahr 2030 hochgerechnet wurden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Untersuchungsberichts dargestellt. Darüber hinaus wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt.

Folgende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind zu erwarten:

Gebäude auf Flur-Nr. 109/3:

- Gebäudefassaden Nord, Süd und Ost: 1 bis 6 dB(A) tags
- Gebäudefassaden Nord, Süd und Ost: 4 bis 8 dB(A) nachts

Gebäude auf Flur-Nr. 109/2:

- Gebäudefassaden Süd und Ost: 4 bis 6 dB(A) tags
- Gebäudefassaden Nord, Süd und Ost: 2 bis 8 dB(A) nachts

Folgende Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) sind zu erwarten:

Gebäude auf Flur-Nr. 109/3:

- Gebäudefassade Ost: 2 dB(A) tags
- Gebäudefassaden Süd und Ost: 3 bis 4 dB(A) nachts

Gebäude auf Flur-Nr. 109/2:

- Gebäudefassade Ost: 2 dB(A) tags
- Gebäudefassaden Süd und Ost: 2 bis 4 dB(A) nachts

Da aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwälle oder -wände, aus städtebaulichen Gründen und wegen ihrer geringen Wirkung auf mehrgeschossige Bebauung nicht in Frage kommen, sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie bauliche Maßnahmen an zu schützenden Gebäude selbst vorzusehen. Demnach sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel im Zuge des Bauantrags bzw. der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen.

Für schutzbedürftige Räume an lärmexponierten Fassaden mit Beurteilungspegeln von ≥ 49 dB nachts und ≥ 59 dB tags sind fensterunabhängige Lüftungen zu planen. Um u.a. einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten sind gemäß VDI-Richtlinie 2719 bereits ab 45 dB nachts und 50 dB tags fensterunabhängige Lüftungsmaßnahmen empfohlen. Baurechtlich stellen die Orientierungswerte der VDI 2719 jedoch lediglich eine Empfehlung dar.

Weiteres Ziel der Begutachtung war es, die Geräuschimmissionen zu beurteilen, die durch die Nutzung der Tiefgarage sowie der oberirdischen Stellplätze in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwarten sind. Zu diesem Zweck wurden in Anlehnung an die Vorgaben der TA Lärm Lärmprognoseberechnungen durchgeführt.

Der schalltechnische Untersuchungsbericht kommt zu dem Ergebnis, dass der schalltechnische Richtwert in der Tageszeit und in der lautesten für die Beurteilung maßgeblichen vollen Nachtstunde sicher eingehalten wird. Hierbei ist eine Unterschreitung des Nachtrichtwertes an allen Immissionsorten um mehr als 10 dB(A), des Tagesrichtwertes um mehr als 20 dB(A) festzustellen.

I. Auswirkungen

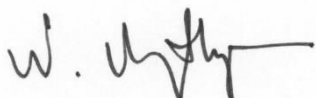
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der 6. Änderungsplanung wird dieser bereits in der Landes- und Regionalplanung festgelegten Zielsetzung entsprochen, sodass unnötige Siedlungserweiterungen in den Außenbereich hinein vermieden werden können.

Die verdichtete Bebauung mit einer Neuausrichtung der Wohnungen zur Verbesserung der Wohnqualität entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sie folgt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und nimmt auf die nachbarlichen Belange in ausreichendem Maße Rücksicht. Evtl. Beeinträchtigungen durch Hochwassergefahrenflächen und Starkregenereignisse wurden untersucht und erforderliche Maßnahmen aufgezeigt bzw. festgelegt.

Durch die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass weder die geplante Neubebauung noch die bestehende Umgebungsbebauung unzumutbaren oder unzulässigen Geräuschbelastungen ausgesetzt sind.

Es ist deshalb zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

Reit im Winkl, den 12.07.2022



.....
Norbert Mißberger
Dipl.Ing., Architekt, Stadtplaner

Grundlagen / Zitierte Unterlagen

- [1] Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 01.01.2020
- [2] Regionalplan Südostbayern (18) mit abgeschlossenen Fortschreibungen
- [3] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) – zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- [4] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) – zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- [5] Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) – zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- [6] Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588)– zuletzt geändert am 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- [7] Umweltatlas von Bayern (online-Informationsdienst)
- [8] Informationdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayernatlas LfU online.de
- [9] Kirchner BKK, Schillerstr. 15a, 83435 Bad Reichenhall, Schalltechnischer Untersuchungsbericht „Verkehrslärmbelastung im Rahmen der Errichtung zweier Mehrfamilienwohnhäuser (EG bis 2. OG (DG)) mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, Flur-Nr. 109/2 u. 109/3 der örtlich zuständigen Kommune Reit im Winkl, Landkreis Traunstein“, Projektdaten: 05/0222/BP-GP-RLS, 07.02.2022
- [10] Wasserwirtschaftsamt Traunstein, E-Mail vom 23. November 2021