Bebauungsplan Nr.6 „Reiterbauer und Forst“

Gemeinde Schneizlreuth
Landkreis Berchtesgadener Land

---

3. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

Verfasser Begründung:
Architekt Michael Dufter, Samerweg 15, 83458 Schneizlreuth

Verfasser Umweltbericht (im Anhang):
Landschaftsarchitekt Martin Grandl, Gabelsbergerstraße 21, 83278 Traunstein

Fertigungsdatum: 27.06.2018

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung gem. §2a BauGB....3

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes....3
2. Bestehende Planungen....3
3. Geltungsbereich und Flächen....4
4. Bebauungskonzept für das Plangebiet....4
   4.1 Umgebung....4
   4.2 Art der baulichen Erweiterung....4
5. Erschließung der Erweiterungsfläche....5
   5.1 Verkehrserschließung....5
   5.2 Versorgung mit Strom und Wasser 5
   5.3 Abwasserentsorgung....5
6. Immissionsschutz....6
7. Festsetzungen im Bebauungsplan....6
   7.1 Art der baulichen Nutzung....6
   7.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundfläche....6
   7.3 Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen gemäß der naturschutzrechtl. Eingriffregelung....7
   7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen....7

B. Allgemeine Grundlagen....8

1. Planungsgrundlagen....8
2. Verfahren....8
3. Kostenübernahme der Maßnahme....8

ANHANG: Umweltbericht....9

A. Begründung gem. §2a BauGB

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die Einbeziehung eines Grundstücks, das an den Reiterweg angrenzt, in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Reiterbauer und Forst“.
Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist mit einem Wohnhaus bebaut. Auf dem relativ großen Grundstück soll Baurecht für ein zusätzliches Wohnhaus geschaffen werden. Damit gelingt die Schaffung von Wohnraum für eine einheimische Familie auf dem Wege der Nachverdichtung eines Grundstücks, das aufgrund seiner Größe gut hierfür geeignet ist.
Im Flächennutzungsplan „Weißbach a.d. Alpenstraße“ ist der südlich angrenzende bereits bebaute Bereich als „Landschaftsgebundene Wohnbebauung“ dargestellt.
Auf dieser Grundlage soll der bestehende Bebauungsplan Nr.6 geändert bzw. erweitert werden.

2. Bestehende Planungen

2.1 Flächennutzungsplan „Weißbach a.d. Alpenstraße“ aus dem Jahr 1952.

2.2 Bebauungsplan Nr. 6 „Reiterbauer und Forst“.
Dieser Bebauungsplan setzt in seinen Grenzen als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet fest.

2.3 Vorgaben der Landesplanung
Im LEP (Landesentwicklungsprogramm) ist die Gemeinde Schneizlreuth als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, eingestuft.

2.4 Vorgaben der Regionalplanung
Die Gemeinde Schneizlreuth ist raumordnerisch der Region Südostoberbayern (18) zugeordnet. Schneizlreuth gehört zum regionalen Gebiet für Tourismus und Erholung Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land (1).

Die vorgesehene Planung widerspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung.

3. Geltungsbereich und Flächen

Flurnummern im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Flurnummer	Gemarkung	Anmerkung/Eigentümer
54/0	Weißbach a.d.A.	Bauregger Heinrich
350/0 T	Weißbach a.d.A.	Freistaat Bayern (Forstverwaltung)
360/1 T	Weißbach a.d.A.	Gemeinde Schneizlreuth

Flächen im Geltungsbereich der Erweiterung

Fläche	**Größe**
Baugrundstück (Fl.Nr. 54), inkl. teilw. Ausgleichsfläche u. Neubauparzelle	ca. 3800 qm
Forstgrund (Fl.Nr. 350T)	ca. 300 qm
Erschließungsweg (Fl.Nr. 360T)	ca. 300 qm
Insgesamt	**ca. 0,44 ha**

4. Bebauungskonzept für das Plangebiet

4.1 Umgebung

Das Baugebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich Weißbachs. Südwestlich schließt sich hinter dem Reiterweg lockere Einzelhausbebauung an.
Nordöstlich verläuft der Weißbach.

4.2 Art der baulichen Erweiterung

Ausgangspunkt des Erweiterungsentwurfes war die vorhandene kleinmaßstäbliche heterogene Einzelhausbebauung. Das neue Gebäude soll sich in Größe und Form in den ländlichen Maßstab dieser umgebenden Bebauung einfügen.

Die vorliegende Planung sieht eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung um eine Parzelle in Form eines Einzelhauses vor.
Es handelt sich um offene Bauweise. Die Parzellengröße bewegt sich für eine Einzelbebauung im üblichen, großzügigen, Bereich der umgebenden Bebauung.

5. Erschließung der Erweiterungsfläche

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Änderungsgebiet kann über die bestehende Wegefläche Fl.Nr. 360/1 erfolgen, welche sich im Eigentum der Gemeinde Schneizlreuth befindet.

Der zwischen dem Baugrundstück und dem Weg liegende, ca. 5m breite Grundstücksstreifen mit Fl.Nr. 350 liegt auf einem Grundstück, welches sich derzeit noch im Eigentum des Freistaats Bayern befindet (Forstverwaltung).
Die Gemeinde wird dieses Grundstück zu erwerben. Damit kann, nach vollzogenem Grundstückserwerb, das Baugrundstück über einen Stich an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden werden.

Auf die Planung eines Wendehammers am Ende der (bereits bestehenden) Zufahrt wird verzichtet, da Wendemöglichkeit für PKW vorhanden ist und der Weg ohnehin nur von den künftigen Grundstückseignern befahren wird.
Große Müllfahrzeuge müssen in den Stich nicht zwingend einfahren; bzw. die Stichlänge ließe bei zweiachsigen Fahrzeugen auch eine Rückwärtsfahrt zu. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind soweit erforderlich vorhanden. Da es sich um Gebäude geringer Höhe handelt, kann die Personenrettung auch mit Steckleitern durchgeführt werden.

5.2 Versorgung mit Strom und Wasser

Die Versorgung mit Trink-/Brauchwasser sowie Elektritzität erfolgt durch die örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger.
a) Strom: Stromgenossenschaft Inzell eG
b) Wasser: Wasserversorgung Schneizlreuth

5.3 Abwasserentsorgung

Es war zu klären, ob für die geplante bauliche Erweiterung an die öffentliche Kanalisation mit einem vertretbaren Aufwand angeschlossen werden oder ob die Abwasserbeseitigung über eine dezentrale Anlage realisiert werden kann.
Für das bestehende Haus auf dem Grundstück existiert bereits eine Kleinkläranlage mit 8 EW.
Für das geplante Wohnhaus wurde deshalb ein privater Sachverständiger der Wasserwirtschaft beauftragt, folgendes zu prüfen:
- Möglichkeit des Anschlusses an den öffentlichen Kanal, Einschätzung des Aufwands

- im Falle der dezentralen Entsorgung: ist eine zusätzliche Kleinkläranlage erforderlich oder kann an die bestehende Anlage angeschlossen werden

Das Gutachten des Sachverständigen Johann Hartl enthält folgende Kernaussage: „Die vorhandene Abwasseranlage, die für 8 EW errichtet wurde, ist auch künftig zur Abwasserreinigung für das best. Anwesen und für das geplante Einfamilienhaus ausreichend bemessen“.
Dementsprechend wird im Bebauungsplan die Lage der bestehenden Anlage mit Planzeichen Nr. 7 der PlanZV flächenhaft festgelegt.
Dem Gutachten ist im weiteren zu entnehmen, dass eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über den öffentlichen Schmutzwasserkanal mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht realisierbar ist.

6. Immissionsschutz

Der Abstand zur Bundesstraße B305 beträgt ca. 100m. Eine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm kann bei der vorgesehenen Bebauung, welche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ausgeschlossen werden.

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

Zusätzliche Festsetzungen zu den bereits vorhandenen Regelungen sollen - für den Änderungsbereich geltend - nur eingeführt werden, wo zusätzlicher Regelungsbedarf besteht (z.B. im Bereich Umwelt- und Naturschutz aufgrund der Eingriffsregelung).
Vorhandene Festsetzungen werden -für die neue Bauparzelle- insofern und dort angepasst, wo dies aus Gründen der Anpassung an aktuelle Erfordernisse notwendig ist, da die bestehende Satzung bereits über 30 Jahre alt ist und sich Rahmenbedingungen (z.B. Energieeffizienz beim Bauen, Umweltschutz etc.) geändert haben.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im bestehenden Bebauungsplan als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Für den Änderungsbereich wird die Baufläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird der in der Nähe befindlichen Bundesstraße hinsichtlich Lärmimmissionen Rechnung getragen. Im Geltungsbereich befindet sich nur Wohnbebauung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundfläche

Die Lage der Grundflächen der bestehenden baulichen Anlagen ist durch die Angabe der Baugrenzen im Planteil festgelegt.
Die bestehende Satzung legt in §2 Nr. 2 eine GRZ von 0,20 und eine GFZ von 0,40 fest.
Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl werden im Änderungsbereich davon abweichend in absoluten Werten angegeben, weil die auf die Parzellen anteilig entfallende Grundstücksgröße relativ groß ist. Die angegebene Grundfläche von 140m² für das Hauptgebäude entspricht einem Einfamilienhaus in ortsüblicher Größe.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen gemäß der naturschutzrechtl. Eingriffregelung

Für den Änderungsbereich wird die naturschutzfachliche Eingriffregelung angewendet. Die Flächen für den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Änderungsbereich entsprechend festgesetzt.
Der Grundstücksstreifen Fl.Nr. 350T zwischen Bauland und Erschließungsweg soll als „Puffer“ zwischen dem auch als Wanderweg genutzten Erschließungsweg dienen. Diese Teilfläche soll ausdrücklich nicht zum Bauland gehören. Daher erfolgt die Festsetzungen hier als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“.

7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§3 Nr.1 der bestehenden Satzung wird im Geltungsbereich der Änderung folgendermaßen angepasst: Die Dachneigung ist im Bereich von 18°-24° zulässig.

B. Allgemeine Grundlagen

1. Planungsgrundlagen

Die Planung wurde auf der Grundlage eines Katasterauszuges in Form einer DXF-Datei des Vermessungsamtes Freilassing erstellt.
Für sich eventuell ergebende Maßungenauigkeiten oder durch Vervielfältigung entstehende Verzerrungen wird keine Gewähr übernommen.

2. Verfahren

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gem. § 10 BauGB. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

3. Kostenübernahme der Maßnahme

Die Kosten des Verfahrens sowie die bauliche Realisierung der Erschließungsmaßnahmen für die neu auszuweisende Parzelle werden von den betroffenen Familienmitgliedern der Familie Bauregger getragen.

Schneizlreuth, den .....

.....
(Simon, 1. Bürgermeister)

ANHANG: Umweltbericht

Verfasser:
Martin Grandl Landschaftsarchitekt
Gabelsbergerstr. 21
83278 Traunstein
Tel. 0861 – 6821

Einleitung

Im Mittelpunkt der auf allen Ebenen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.
Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes.

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsrechtliche Situation

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr 6 „Reiterbauer und Forst" ist die Schaffung von Wohnraum für eine einheimische Familie in einem Gebiet, das bedingt durch die topografische Situation wenig Möglichkeiten für eine Bebauung bietet.
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Schneizlreuth die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

1.2 Vorgaben des aktuellen Flächennutzungssplanes sowie der überörtlichen Planung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.
Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

1.3 Räumliche Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am Reiterweg in Weissbach.

1.4 Vorhaben

Es ist vorgesehen, die Parzelle Fl.nr. 54 in den Bebauungsplangeltungsbereich aufzunehmen
Der südliche Grundstücksteil soll als eigenes Flurstück abgeteilt werden können und mit einem Einfamilienhaus mit Garagen für Familienangehörige bebaut werden.
Es ist ein Baufenster mit ca 280qm für ein Wohngbeäude und ca. 140 qm für ein Garagengebäude vorgesehen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Schutzgüter
Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

In Anlehnung an die Bewertungsstufen nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird die Bedeutung der Schutzgüter und abschließend der Wert des Eingriffsgebietes eingestuft in die Kategorien I bis III: geringe, mittlere und hohe Bedeutung für Naturhaushalt, Mensch und Landschaftsbild.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch den Eingriff wird zusammenfassend unterschieden in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.
Die Betrachtung umfasst den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens.

2.1.1 Arten und Lebensräume

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird überwiegend als Garten mit Rasenflächen und Zierbepflanzung genutzt.
Es ist handelt sich um Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.
Kategorie I
Es ist der obere Wert anzusetzen.

Mittig in der Längsrichtung des Grundstücks verläuft eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca 3,5m mit verringerter gärtnerischer Pflege, auf der sich heimische, standortgerechte Gehölze mit entsprechender Krautschicht entwickelt haben. Geschütze Arten finden sich nicht.
Für diese Teilfläche, Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft, ist die Kategorie II, unterer Wert anzusetzen.
Auf eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann in Abstimmung mit der UNB verzichtet werden. Nach der Artenschutzkartierung finden sich für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Arten.

2.1.2 Boden

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs

Die Einstufung für die Gesamtfläche erfolgt in Kategorie II, unterer Wert.

Die Auswirkung ist von geringer Erheblichkeit.

2.1.3 Wasser

Nach dem Gutachten des Ingenieurbüros BG Trauntal vom 14.04.2018 besteht für die geplante Bebauung keine Überflutungsgefahr bei Hochwasser.

Ein höchstmöglicher Grundwasserstand ist für das Baugelände nicht bekannt.
Bei der Bauausführung ist dies eigenverantwortlich zu prüfen.
Es ist nicht auszuschließen, dass sich bei Hochwassersituationen der seitlichen Fließgewässer Schindlklausbach und Weißbach die Grund- und Schichtenwasserverhältnisse verändern und es zu Stauwasserbildung im Bereich des Kellers kommt.

Die Einstufung erfolgt in Kategorie I, unterer Wert, geringe Bedeutung.

2.1.4 Luft / Klima

Die geplante Bebauung hat keine Auswirkung auf Klima / Luft.

Die Einstufung erfolgt in Kategorie I, unterer Wert.

Die Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

2.1.6 Mensch / Landschaftsbild, Erholung

Durch die Anbindung vorh. Randeingrünung, die vollständig erhalten bleibt, hat die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Kategorie I, unterer Wert, geringe Erheblichkeit.

2.1.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Es kommen keine erwähnenswerten Kultur- und Sachgüter im Zusammenhang mit dem Plangebiet vor.

2.1.8 Altlasten

Das Grundstück Fl.Nr. 54 Gemarkung Weißbach a.d.A. ist nicht im Altlastenkataster des Landratsamts registriert.

2.1.9 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

3.1 Vermeidung, Minderung / Grünordnung

Vermeidung / Minderung:

- Die Gebäude werden in der Bebauungsplanung bezüglich der Höhenlage dem Geländeverlauf angepasst
- Die Beläge der Stellplätze werden in versickerungsfähiger Bauweise festgesetzt.
- Die Gestaltung der Gebäude hat sich am Ortsbild der Gemeinde und an dem speziellen naturnahen -Standort zu orientieren. Näheres regeln die Festsetzungen des B-Planes.

3.2 Ausgleich / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Realisierung des Vorhabens stellen einen Eingriff gem. §18 BNatSchG dar, der durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden muss.
Die Errechnung des Bedarfes an erforderlicher Ausgleichsfläche sowie die Erarbeitung sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Umfang des Eingriffs:
Der negative Eingriff erfolgt im Wesentlichen im Bereich der Schutzgüter "Arten und Lebensräume", "Boden" .
Die temporären Eingriffe für Baugruben, Baulager, Baustelleneinrichtungen etc. bleiben unberücksichtigt, da der Ausgangszustand innerhalb eines Zeitraumes von weniger als drei Jahren verlustfrei wiederhergestellt werden kann.

Eingriffsfläche
Gartennutzung
Größe 180qm (Gebäudegrundfläche) + 150 qm (Erschließungsflächen, Wege , Terrassen)
Gesamte Eingriffsfläche 330qm
Anzusetzender Faktor lt Matrix bei Typ B (geringe Bebauungsdichte GRZ <0,35),
unterer Wert, Kategorie I: **Faktor 0,25**
Errechnete Ausgleichsfläche:
330 qm * 0,25 **83,00 qm**

Böschung
Größe 100qm (Gebäudegrundfläche) + 50 qm (Wege , Terrassen)
Gesamte Eingriffsfläche 150qm
Anzusetzender Faktor lt Matrix bei Typ B (geringe Bebauungsdichte GRZ <0,35),
unterer Wert, Kategorie II: **Faktor 0,50**

Errechnete Ausgleichsfläche:
150 qm * 0,50 **75,00 qm**

Summe Ausgleichsflächengröße: 158,00 qm

3.2. Ausgleich / Ersatz

Der o.g. Eingriff wird in ermittelter Größe als Ersatzmassnahme ausgeglichen.

Zum Ausgleich werden 3 Obstbäume, vorzugsweise Apfelbäume, als Hochstamm, Stammumfang 14-16cm,
gepflanzt. Die darunterliegenden Fläche werden extensiv als Wiesenfläche ohne Düngung mit 2-maliger Mahd genutzt. Je Baum wird eine Fläche von ca 55 qm angerechnet. Gesamtfläche somit 165qm.
Die Fläche ist bislang gärtnerisch genutzt.
Die Maßnahmen stellen eine Aufwertung um mindestens eine Stufe i.S. der Eingriffsregelung dar und können daher mit dem Faktor 1,0 bewertet werden.
Es ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von 165 qm.

Ergebnis:

Dem erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf von 158 qm stehen 165 qm an gesicherter Ausgleichsfläche gegenüber.

Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

4. Methodisches Vorgehen, Datengrundlagen, Schwierigkeiten

Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der Auswirkungen des Eingriffs erfolgen verbal-argumentativ.
Es ergaben sich bei der Bearbeitung keine speziellen Schwierigkeiten oder Unklarheiten. Die Auswirkungen des Vorhabens sind überschaubar.

Neben einer Ortsbegehung stützen sich die vorliegenden Aussagen auf folgende Grundlagen:
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2006: Biotopkartierung Bayern, Alpen

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1993: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Berchtesgadener Land
Auskünfte der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Berchtesgadener Land und der Gemeinde Schneizlreuth, Bauamt

Des Weiteren wurden herangezogen:
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2006: Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Durchführung des Vorhabens nach dem Bebauungsplan gilt, dass die in der Satzung festgeschriebenen Auflagen, insbesondere auch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde Schneizlreuth überwacht werden müssen.

Schneizlreuth, den ……

…..... Simon (1. Bürgermeister)