

Flächennutzungsplan „Weißbach a. d. Alpenstraße“

Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand 16.01.2018

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung gem. §2a BauGB.....	3
1. Bestehende Planungen.....	3
2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3. Geltungsbereich.....	4
Flurnummern im Geltungsbereich der 11. Änderung.....	4
Flächenangaben für die Flächennutzungsplanänderung.....	5
4. Immissionsschutz.....	5
5. Erschließung von Bauflächen/Baugebieten.....	5
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht.....	5
B. Allgemeine Grundlagen.....	7
1. Planungsgrundlagen.....	7
2. Verfahren.....	7

A. Begründung gem. §2a BauGB

1. Bestehende Planungen

1.1 Flächennutzungsplan „Weißbach a.d. Alpenstraße“ aus dem Jahr 1952.
Dieser wurde seit dem 10-mal geändert.

1.2 Vorgaben der Landesplanung LEP

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

1.3 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).

2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die Flächennutzungsplanänderung ist die Neuordnung der heterogenen Bebauung an der Jochbergstraße, angrenzend an den denkmalgeschützten Gruberhof. Zudem soll der nahe der Einmündung der Jochbergstraße in die B305 gelegene Holzlagerplatz bauplanungsrechtlich als gewerblicher Lagerplatz gesichert werden.

a) Änderungsbereich 1: Bebauung Jochbergstraße mit Gruberhof

Die Bebauung besteht derzeit aus dem denkmalgeschützten Gruberhof samt Nebengebäuden. Mitsamt den beiden ebenfalls denkmalgeschützten Nebengebäuden ergibt sich ein im Dorf einzigartiges Ensemble. Zudem gibt es zwei Wohnhäuser und ein gemischtgenutztes Wohn- und Verwaltungsgebäude. Inmitten der Bebauung befindet sich ein von der Baufirma Zach genutzter Lagerplatz.

Die einzelnen Häuser sind im Flächennutzungsplan als Splitterbebauung, der Bauernhof als bäuerliches Gehöft dargestellt. Eine Entwicklungsmöglichkeit wird mit dieser Art der Darstellung nicht vorgegeben. Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt den Zweck, die städtebauliche Situation innerhalb der bestehenden Bebauung zu verbessern (z.B. sollen die Voraussetzungen für die Auslagerung des störenden Lagerplatzes geschaffen werden) und die Bebauung zu einem Siedlungskörper zusammenzufassen. Ein deutliches Ausgreifen des Siedlungskörpers in den umgebenden Außenbereich ist dagegen nicht Zweck der Änderung. Der Siedlungskörper soll lediglich gefasst und geringfügig erweitert werden.

Im Änderungsbereich sind folgende Nutzungen vorzufinden: Landwirtschaft, Baugewerbe, Wohnnutzung. Aufgrund dieser Nutzungsmischung wird die Fläche als Dorfgebiet dargestellt.

b) Änderungsbereich 2: Lagerplatz

Der für die Änderung vorgesehene Bereich liegt an der Einmündung der Jochbergstraße in die Bundesstraße B305 und wird von Jochbergstraße und dem Gewässer „Stabach“ eingefasst. Dieser Bereich ist im alten Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Nutzungsfläche dargestellt, was nicht mehr der Realität entspricht. Er ist von der Biotopkartierung erfasst. Der seit langem bestehende und im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten befindliche Holzlagerplatz ist davon ausgespart. Die Größe des Lagerplatzes beträgt etwa 1000qm.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll diesen Lagerplatz dementsprechend als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Nutzungszweck „Lagerplatz“ darstellen und damit langfristig sichern. Bereits heute wird ein Teil dieser Fläche durch die ortsansässige Baufirma Zach genutzt. Diese Nutzung soll, durch ein entsprechendes Pachtverhältnis der Baufirma mit den Bayerischen Staatsforsten, weitergeführt und erweitert werden mit dem Zweck, den inmitten der nördlich gelegenen Bebauung liegenden baugewerblichen Lagerplatz dort auslagern und an dieser Stelle einrichten zu können.

Die von der Biotopkartierung erfassten Flächen sollen als Waldfläche dargestellt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in den entsprechenden Bereichen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher die angestrebten städtebaulichen Verbesserungsmaßnahmen regeln soll, geschaffen werden.

3. Geltungsbereich

Flurnummern im Geltungsbereich der 11. Änderung

- Fl.Nr. 332
- Fl.Nr. 138/2
- Fl.Nr. 332/2
- Fl.Nr. 132 Teilfläche
- Fl.Nr. 137 Teilfläche
- Fl.Nr. 138 Teilfläche
- Fl.Nr. 331/1
- Fl.Nr. 133/1

Flächenangaben für die Flächennutzungsplanänderung

Bereich	Fläche	Anmerkung
1	ca. 8800qm	Bebauung Jochbergstraße
2	ca. 2800qm	davon ca. 1000qm Lagerplatz
insgesamt	ca. 1,2 ha	

4. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange werden auf der Ebene des Bebauungsplanes abgehandelt.

5. Erschließung von Bauflächen/Baugebieten

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Lagerplatzes und der etwas weiter nördlich liegenden Bebauung erfolgt direkt von der Jochbergstraße (Gemeindestraße).

Kanal

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut und an die gemeindliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Kapazität des Abwasserkanals reicht für die vorgesehene Erweiterung der Bebauung um 1-2 Gebäude aus.

Medien Strom und Wasser

Die Versorgung mit Trink-/Brauchwasser sowie Elektrizität durch die örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger ist vorhanden. An die entsprechenden Sparten kann angebunden werden.

Die Stromversorgung obliegt der Stromgenossenschaft Inzell eG. Der Träger für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Schneizlreuth.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

Im Parallelverfahren wird in den entsprechenden Bereichen ein Bebauungsplan aufgestellt. Auf der Ebene dieses Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abhandelt. Deshalb wird dieses Thema

in dieser Begründung zum Flächennutzungsplan nicht ausgeführt sondern auf den entsprechenden Begründungsteil im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

B. Allgemeine Grundlagen

1. Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlage wurde auf der Grundlage einer digitalen DXF-Datei sowie mittels Katasterauszügen im Maßstab 1:5000 des Vermessungsamtes Freilassing erstellt. Für daraus sich eventuell ergebende Maßungengenauigkeiten oder durch Vervielfältigung entstehende Verzerrungen wird keine Gewähr übernommen.

2. Verfahren

Die Änderung dieses Flächennutzungsplanes wird im regulären Verfahren gem. §§ 2-6 BauGB durchgeführt. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jochbergstraße“.

Schneizlreuth, den

.....
(Simon, 1. Bürgermeister)