

**Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des  
Gemeinderates Schneizlreuth vom 03.07.2018**

**Tagesordnungspunkt: 04**

**Gegenstand und Inhalt:**

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6  
„Reiterbauer und Forst“ sowie die 12. Änderung  
des Flächennutzungsplanes „Weißbach an der  
Alpenstraße“**

**-Abwägung und Beschlussfassung der  
Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung  
nach § 3 Abs.2 BauGB und der  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB;**

**-Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss;**

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit erteilt Bürgermeister Simon dem zur Sitzung beigeladenen Architekten Herr Michael Dufter nicht das Wort.

Bürgermeister Simon stellt dem Gemeinderat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Reiterbauer und Forst“ sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weißbach an der Alpenstraße“ vor.

In diesem Zusammenhang weist Gemeinderat Bauregger Christian auf den Hochwasserschutz hin und Herr Architekt Dufter, dass für die endgültige Rechtmäßigkeit die Genehmigung des Landratsamtes notwendig ist.

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Schneizlreuth hat in seiner Sitzung vom 12.09.2017 die Aufstellung die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Reiterbauer und Forst“ sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weißbach an der Alpenstraße“ im Parallelverfahren beschlossen.

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 bereits im Wesentlichen erschlossenen Grundstücks, das aufgrund seiner Größe gut hierfür geeignet ist.

Im Flächennutzungsplan „Weißbach an der 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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Reiterbauer und Forst“ wird gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes ist das Architekturbüro Michael Dufter, Samerweg 15, 83458 Schneizlreuth-Weißbach a. d. Alpenstraße beauftragt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.11.2017 bis 02.01.2018 statt.

In der Gemeinderatssitzung am 16.01.2018 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung mit Beschluss abgewogen und die erneute Auslegung beschlossen.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.02.2018 bis 12.03.2018 statt.

Behandlung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen:

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Reiterbauer und Forst“**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Reiterbauer und Forst“ wurde vom 08.02.2018 bis 12.03.2018 durchgeführt. Die Durchführung wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land vom 30.01.2018 Nr. 5 öffentlich bekannt gemacht.

In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass es jedermann möglich ist, in die Planunterlagen Einsicht zu nehmen und hierüber unterrichtet zu werden. Auch auf die Erteilung von Auskünften über die Zwecke und Ziele der Planung sowie über die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung wurde verwiesen.

Während der Beteiligung ist **keine** Stellungnahme bzw. Beschwerde zum Bebauungsplanverfahren eingegangen:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

#### **Beteiligung der Fachbehörden**

Mit Schreiben vom 22.01.2018 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und deren Belange mitzuteilen.

#### **Folgende Träger wurden beteiligt:**

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
4	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
5	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
6	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
10	Deutsche Post AG Direktion München
11	Deutsche Telekom Technik GmbH
12	Freistaat Bayern -Immobilien-
13	Gemeinde Bayerisch Gmain

14	Gemeinde Bischofswiesen
15	Gemeinde Inzell
16	Gemeinde Ramsau
17	Gemeinde Ruhpolding
18	Kreisbrandrat Josef Kaltner
19	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
20	Landesjagdverband Bayern e.V.
21	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
22	Landratsamt Berchtesgadener Land
23	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
24	Regierung von Oberbayern -Luftfahrtamt Südbayern-
25	Regierung von Oberbayern -Brand- und Katastrophenschutz-
26	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-
27	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
28	Staatliches Bauamt Traunstein
29	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-
30	Stromversorgung Inzell
31	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
32	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
33	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

**Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:**

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
3	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
6	Deutsche Post AG Direktion München
7	Deutsche Telekom Technik GmbH
8	Gemeinde Bischofswiesen
9	Landesjagdverband Bayern e.V.
10	Regierung von Oberbayern -Luftfahrtamt Südbayern-
11	Staatliches Bauamt Traunstein
12	Stromversorgung Inzell

**Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Hinweis oder Einwände:**

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
2	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
3	Gemeinde Bayerisch Gmain
4	Gemeinde Inzell
5	Gemeinde Ramsau
6	Gemeinde Ruhpolding
7	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz-Spranger
8	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
9	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
10	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
11	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-
12	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

**Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Hinweise oder Einwände:**

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
2	Bayerisches Landesamt für Umwelt
3	Freistaat Bayern -Immobilien-
4	Kreisbrandrat Josef Kaltner
5	Landratsamt Berchtesgadener Land
6	Regierung von Oberbayern -Brand- und Katastrophenschutz-
7	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-
8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
9	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

**Hinweis: Textteile in blauer Schrift sind Anmerkungen des Verfassers dieser Beschlussvorschläge.**

Folgende Fachbehörden haben sich zur Planung geäußert und dazu Stellung genommen:

**1. Schreiben vom 05.03.2018, Landratsamt BGL**

Einwendungen:

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

1. Durch Planzeichen wird ein „WA“, durch textliche Festsetzung ein „WR“ festgelegt. In der Begründung unter Nr. 2.2 wird ebenfalls ein „WR“, unter Nr. 6 und Nr. 7.1 jedoch ein „WA“ angegeben. Dieser Widerspruch kann nicht aufgelöst werden; eine Unwirksamkeit der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung führt jedoch zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans.

*Anmerkung: Es handelt sich hier lediglich um einen redaktionellen Fehler im Bebauungsplan, der entsprechend korrigiert wird. Es ist ein allgemeines Wohngebiet geplant. Die Eintragung in den textlichen Festsetzungen wird analog als „allgemeines Wohngebiet“ vorgenommen.*

2. Für das Baugebiet ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Laut Hinweis Nr. 3 ist beabsichtigt, die häuslichen Abwässer in eine Kleinkläranlage einzuleiten. Im Bebauungsplan sind grundsätzlich die Gegebenheiten für eine gesicherte Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung darzulegen bzw. die Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Hierzu zählt insbesondere die Bereitstellung und planungsrechtliche Sicherung der hierfür notwendigen Flächen innerhalb des Plangebiets. Der Standort für die dezentrale Wasserentsorgung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB flächenhaft festgelegt mittels Planzeichen Nr. 7 der PlanZV. Weitergehende erforderliche Maßnahmen, wie die Errichtung und Nutzung der Anlage, sind entsprechend Wasserrecht gesondert zu regeln.

*Anmerkung: Die notwendigen Festsetzungen werden aus dem Gutachten des PSV für Wasserwirtschaft Herr Johann Hartl entnommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.*

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

AB 321 Immissionsschutz

Das Areal soll nun nicht mehr als WR, sondern als WA festgesetzt werden.

Grundlegende Einwände gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans „Reiterbauer und Forst“ der Gemeinde Schneizlreuth bestehen aus fachtechnischer Sicht nicht.

AB 322 Wasserrecht

Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein sind zu beachten (siehe Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom

18.12.2017: Schindklausbach und Weißbach: Freimachung und Freihaltung 5m Uferstreifen und Überprüfung Überschwemmungsgefahr (Hochwassersicherheit)).

### FB 33 Naturschutz

Mit der o.g. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schneizlreuth „BP Reiterbauer und Forst“ sowie mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Reiterbauer und Forst“ der Gemeinde Schneizlreuth besteht naturschutzfachliches Einverständnis. Die Eingriffsregelung wurde bereits im Rahmen des Bauantrags abgearbeitet.

### FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Unsere Anregung, die zulässigen Nutzungsmaße in absoluten Werten anzugeben, wurde aufgenommen. Die festgesetzte GR soll laut Festsetzungsentwurf für „Hauptgebäude“ gelten. Dies widerspricht dem Wortlaut der BauNVO, wonach die festzulegende Grundfläche das Maß angibt, welches von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, gemeint sind die Grundflächen aller „Hauptanlagen“; hierzu zählen auch dem Gebäude zugeordnete Flächen wie Terrassen oder die Zuwegung zum Haus. Der Begriff „Hauptgebäude“ ist irreführend und sollte nicht verwendet werden. Diese Anrechenbarkeit ist durch die Änderung der BauNVO 1990 eingeführt worden. Insofern ist auch klarzustellen, wie sich dies auf die übrigen Baugrundstücke des alten Bebauungsplans, der vor 1990 in Kraft getreten ist (Ursprungssatzung aus 1974), baurechtlich auswirkt.

[Anmerkung: In den bestehenden Bebauungsplan „Reiterbauer und Forst“ soll durch die Änderungsplanung nicht eingegriffen werden. Die Bebauungsplanänderung gilt daher nur für ihren eigenen räumlichen Geltungsbereich. Für den bereits bestehenden Bebauungsplan „Reiterbauer und Forst“ gelten die bisher geltenden Festsetzungen unverändert weiter. Das wird in den textlichen Hinweisen in der Bebauungsplanänderung klargestellt. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zum Maß der baulichen Nutzung haben auf den alten Bebauungsplan daher keine Auswirkung.](#)

Wir verweisen auf unsere erste Stellungnahme und empfehlen allein schon aus diesem Grund die „Neuaufstellung“ für die gegenständlichen Grundstücke. Eine möglichst rechtssichere Anwendung des Bebauungsplans ist zu gewährleisten. Höhenangaben sind im Bebauungsplan unerlässlich. Bei stärkeren Neigungen sollte das Geländeprofil in der Planzeichnung durch Eintrag von 1m- bis 2m-Höhenlinien abgebildet werden.

Zur Begründung:

Zu Nr. 1: Entgegen der Angabe in der Begründung ist das Grundstück nicht im Wesentlichen erschlossen. Dies zeigt sich insbesondere an der fehlenden Abwasserentsorgung.

Zu Nr. 4: Hier ist ein Fehler bei der Nummerierung passiert. Zur Umgebung möchten wir anmerken, dass unseres Erachtens kein Anschluss an die bestehende Bebauung besteht, da sich hier ein großer Geländesprung befindet. Bei der Art der baulichen Erweiterung wird von einem Einzelhaus ausgegangen. Dies ist aber nicht explizit festgesetzt.

Zu Nr. 7.2: Die genaue Größe der absoluten Werte sollte angegeben werden. Die Begründung für diese Werte ist unzureichend, es gibt keine städtebauliche Rechtfertigung.

[Anmerkung: die Größe der absoluten Werte liegen im Bereich der für ein Einfamilienhaus üblichen Größe. Die Bebauung mit einem EFH ist an dieser Stelle durchaus ortstypisch und damit begründet.](#)

Auf die Auswirkungen der Planung (z.B. hinsichtlich der Abwasserentsorgung) wird in der Begründung nicht eingegangen.

[Anmerkung: Die wesentlichen Inhalte aus dem Gutachten des PSV für Wasserwirtschaft Herr Johann Hartl werden in die Begründung aufgenommen.](#)

### [Vorschläge/Grundlagen für die Abwägung:](#)

#### [a\) Erschließung / Abwasserbeseitigung](#)

[Um die Erschließung des Baugrundstücks zu sichern, muss in der Planung die Abwasserentsorgung festgelegt werden. Das kann entweder durch den Anschluss an den](#)

öffentlichen Schmutzwasserkanal erfolgen oder durch eine dezentrale Entsorgung über eine Kleinkläranlage auf dem Baugrundstück. Wenn sich die Gemeinde für die Schmutzwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage entscheidet, muss im Bebauungsplan die dafür notwendige Fläche (Lage der Anlage) planungsrechtlich gesichert werden, weil ansonsten nicht von einer gesicherten Erschließung des Grundstücks ausgegangen werden kann. Diese Festsetzung im B-Plan kann nur auf der Basis eines Gutachtens eines hierfür geeigneten Sachverständigen für Wasserwirtschaft erfolgen. In dem Gutachten muss insbesondere dargelegt werden, wie eine allen rechtlichen und technischen Anforderungen entsprechende dezentrale Abwasserbeseitigung durchgeführt werden kann – diese Darlegungen sind im Ergebnis auch in die Begründungen zur Bauleitplanung aufzunehmen.

Dieses Gutachten wurde mittlerweile durch den Privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft Herr Johann Hartl erstellt. Er war dabei 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. Aufgrund dieser Sachverhalte wird im Bebauungsplan eine dezentrale Entsorgung über eine Kleinkläranlage geplant.

#### b) Erschließung / Anschluss an öffentl. Verkehrsfläche

Vor Inkraftsetzung des Bebauungsplans muss der Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche gewährleistet sein. Hierfür muss eine Erschließung über die Fl.nr. 350 erfolgen, welche im Besitz des Freistaats Bayern ist - verwaltet durch die „Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München“. Weil durch diese Institution die Eintragung eines Geh- u. Fahrrechts nicht akzeptiert wird, erfolgt der Ankauf dieses Grundstücks durch die Gemeinde. Die Fläche des Grundstücks beträgt ca. 300qm. Im Bebauungsplan wird das Flurstück als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sowie die erforderliche Zufahrt als Verkehrsfläche festgesetzt.

#### c) Höhenangaben

Für den Bebauungsplan werden genauere Höhenangaben in Form einer Eintragung von Höhenlinien gefordert (max. 2-Meter Abstand). Die Nachfrage beim Vermessungsamt Freilassing ergab, dass für das Flurstück 54 nur Höhenlinien im 5m-Abstand vorliegen. Da auf dem Grundstück selbst keine Erschließung gebaut werden muss (Straßenprofile im Gelände nicht notwendig) und die geplante Bebauung nur ein Haus ist, welches an einer hierfür geeigneten Stelle im Gelände eingepasst wird, ist die Eintragung von Höhenlinien aus Sicht der Gemeinde nicht zwingend erforderlich. Es soll daher darauf verzichtet werden.

## **2. Schreiben vom 19.02.2018, Regierung von Oberbayern, Abt. Raumordnung u. Landesplanung (Frau Rothut)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 14.12.2017 zur vorliegenden Bauleitplanung, in deren Rahmen die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses mit Garagengebäude nordöstlich der bestehenden Wohnbebauung „Reiterweg“ ermöglicht werden soll, Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Die darin von uns vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt. Laut Beschlussbuchauszug vom 16.01.2018 waren die zuständigen Fachbehörden am Verfahren beteiligt, um den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes gerecht zu werden.

Die untere Naturschutzbehörde hat keine Einwendungen erhoben. Die Planunterlagen wurden u.a. aufgrund der Stellungnahmen der unteren Bauaufsichts- und unteren Immissionsschutzbehörde überarbeitet. In den Planentwürfen soll u.a. nunmehr anstatt eines Reinen Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bzw. dargestellt und die zulässigen Nutzungsmaße (Grundfläche und Geschossfläche) sollen in absoluten Werten angegeben werden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Weißbach a.d. Alpenstraße sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Reiterbauer und Forst“, in der geänderten Fassung vom 16.01.2018, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

#### Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

### **3. Schreiben vom 06.02.2018, Bayerisches Landesamt für Umwelt**

Vorsorgender Bodenschutz

Die bereits mit Schreiben 11-8681.1-94693/2017 vom 30.11.2017 bzgl. des vorsorgenden Bodenschutzes gemachten Anmerkungen behalten weiter Gültigkeit. Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Nicole Hubel (Referat 107, Tel. 09281 1800-4783)

#### Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

### **4. Schreiben vom 08.03.2018, Wasserwirtschaftsamt Traunstein**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Reiterbauer und Forst“ der Gemeinde Schneizlreuth zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Schr-22267/2017 vom 18.12.2017 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahmen wurden von der Gemeinde Schneizlreuth in der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 16.01.2018 nur unzureichend berücksichtigt.

Insbesondere verweisen wir auf nachfolgende Punkte unserer Stellungnahme welche u.E. nicht ausreichend gewürdigt wurden:

#### 1. 4.1.1 Grundwasser

Im Anhang zum Umweltbericht wird folgendes ausgeführt:

*„Ein höchstmöglicher Grundwasserstand ist für das Baugelände nicht bekannt. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass das Grundwasser höher als die Sohle des Weißbaches*

*(ca. 5 m unter späterer Geländehöhe) ansteht, so dass auch bei Unterkellerung des Gebäudes keine Beeinflussung des Grundwassers stattfinden kann.“*

Dieser Aussage kann fachlich nicht gefolgt werden. Die Höhe der Gewässersohle begrenzt keineswegs pauschal die Höhe des begleitenden Grundwasserstandes. Regelmäßig wirkt ein Bachlauf als Vorflut für Grundwasser. Bei Hochwasser kehren sich oftmals die Verhältnisse um, d.h. Hochwasser aus dem Oberflächengewässer exfiltriert in den

umliegenden Grundwasserkörper. Darüber hinaus kann Schichtwasser in uferbegeleitenden Hanglagen zu deutlich höheren Grundwasserständen führen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird daher nochmals darauf hingewiesen, dass infolge der fehlenden Kenntnisse über die Höhe der Grundwasserstände diese bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln sind.

#### 2. 4.2.1 Oberflächengewässer

Die Tatsache, dass keine Hochwasserereignisse aus der Vergangenheit bekannt sind, schließt nicht die Gefährdung einer Überflutung aus. Hierzu sind nähere Untersuchungen erforderlich und die Ergebnisse entsprechend zu berücksichtigen. Die geplanten neuen Gebäude auf Flurnummer 54 liegen auf einer tiefer liegenden Terrasse als das bestehende Gebäude. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 18.12.2017 unter Punkt 4.2.1 ausgeführt, liegt das Erschließungsgebiet zwischen zwei Wildbächen, d.h. zwischen Schindlklausbach und Weißbach. Es ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht auszuschließen, dass bei sehr großen Hochwasserereignissen für das geplante Erweiterungsgebiet eine Überschwemmungsgefahr besteht. Wir empfehlen daher der Gemeinde nochmals nachdrücklich, die Hochwassersituation zu klären. Das Wasserwirtschaftsamt steht dazu für Rückfragen gerne zur Verfügung.

#### 4.3.2 Kleinkläranlagen

In der Begründung ist hierzu unter Punkt 5. „Erschließung und Erweiterungsfläche“ u.a. zu lesen: *„Eine Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer über den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht möglich.“* Diese Darstellung entbehrt einer fachlichen Grundlage bzw. Begründung. Wir verweisen hierzu auf unsere letzte Stellungnahme zu dieser Thematik. Weiterhin ist im Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Schneizlreuth vom 16.01.2017 hierzu u.a. zu lesen: *„Die Prüfung durch die Gemeinde ergab, dass eine Anbindung an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal aufgrund des Höhenniveaus der geplanten Bebauung zu aufwändig und damit unwirtschaftlich wird. Es müsste eine Pumpanlage errichtet werden. Das Schmutzwasser soll daher analog zum bereits bestehenden Wohngebäude durch eine Kleinkläranlage entsorgt werden.“* Die Errichtung einer Einzelpumpstation ist in der Regel nicht aufwändiger als die Installation einer Kleinkläranlage. Wir empfehlen der Gemeinde daher den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Zusätzliche wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar. Unsere frühere Stellungnahme gilt weiterhin.

#### Vorschläge/Grundlagen für die Abwägung:

Das WWA weist im wesentlichen auf drei Punkte hin:

- a) der höchstmögliche Grundwasserstand kann – nur aufgrund des begleitenden Bachlaufs - nicht als bekannt angenommen werden und ist eigenverantwortlich zu überprüfen.
- b) das Vorhaben liegt zwischen zwei Wildbächen. Die Gefährdung einer Überflutung kann nicht ausgeschlossen werden. Die Hochwassersicherheit muss lt. WWA von der Gemeinde mittels näherer Untersuchungen geprüft werden. Die Ergebnisse sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.  
Das notwendige Gutachten hat mittlerweile das Ingenieurbüro BG-Trauntal aus Ruhpolding erstellt. Die Untersuchung hat ergeben, dass im untersuchten Bereich vom Schindlklausbach keine Hochwassergefahr ausgeht. Für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Erweiterung mit einem Wohnhaus ergibt sich keine Hochwassergefährdung.
- c) das WWA hält die Argumentation der Gemeinde Schneizlreuth, dass das Vorhaben nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden kann, für fachlich falsch. Es empfiehlt daher weiterhin den Anschluss an den öffentl. Schmutzwasserkanal.

Bei einer Schmutzwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage muss im Bebauungsplan die notwendige Fläche (Lage der Anlage) planungsrechtlich gesichert werden (Forderung in der

letzten Stellungnahme des Landratsamtes), weil ansonsten nicht von einer gesicherten Erschließung des Grundstücks ausgegangen werden kann. Diese Festsetzung im B-Plan kann nur auf der Basis eines Gutachtens eines hierfür geeigneten Sachverständigen für Wasserwirtschaft erfolgen.

Dieses Gutachten wurde mittlerweile durch den Privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft Herr Johann Hartl erstellt. Er war dabei 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.

Aufgrund dieser Sachverhalte wird im Bebauungsplan eine dezentrale Entsorgung über eine Kleinkläranlage geplant.

## **5. Schreiben vom 30.01.2018, Regierung von Oberbayern –Brand- und Katastrophenschutz-**

- diese Stellungnahme wird entsprechend für die Flächennutzungsplanänderung abgegeben

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer.

Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.  
Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für die Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechen ausreichende Leitern der

Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37-Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

**6. Schreiben vom 14.2.2018, Amt für Ernährung und Landwirtschaft u. Forsten**

Keine Einwendungen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

**Beschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Reiterbauer und Forst“**

- a) **Abwägung und Beschlussfassung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Abwägung aus der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Plan und die dazugehörigen Textteile werden entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.

- b) **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Reiterbauer und Forst“ in der Fassung vom 26.07.2018 mit der heute beschlossenen Abwägung als Satzung.

Das gemeindliche Bauamt wird mit der öffentlichen Bekanntmachung und Auslegung beauftragt.

Abstimmung:	Anwesend:	12	Dafür:	12	Dagegen:	0
-------------	-----------	----	--------	----	----------	---

## **12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weißbach an der Alpenstraße**

### **Beteiligung der Fachbehörden**

Mit Schreiben vom 22.01.2018 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und deren Belange mitzuteilen.

#### **Folgende Träger wurden beteiligt:**

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
4	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
5	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
6	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
10	Deutsche Post AG Direktion München
11	Deutsche Telekom Technik GmbH
12	Freistaat Bayern -Immobilien-
13	Gemeinde Bayerisch Gmain
14	Gemeinde Bischofswiesen
15	Gemeinde Inzell
16	Gemeinde Ramsau
17	Gemeinde Ruhpolding
18	Kreisbrandrat Josef Kaltner
19	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
20	Landesjagdverband Bayern e.V.
21	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
22	Landratsamt Berchtesgadener Land
23	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
24	Regierung von Oberbayern -Luftfahrtamt Südbayern-
25	Regierung von Oberbayern -Brand- und Katastrophenschutz-
26	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-
27	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
28	Staatliches Bauamt Traunstein
29	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-
30	Stromversorgung Inzell
31	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
32	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
33	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

#### **Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:**

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
3	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege

4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
6	Deutsche Post AG Direktion München
7	Deutsche Telekom Technik GmbH
8	Freistaat Bayern -Immobilien-
9	Gemeinde Bischofswiesen
10	Kreisbrandrat Josef Kaltner
11	Landesjagdverband Bayern e.V.
12	Regierung von Oberbayern -Luftfahrtamt Südbayern-
13	Staatliches Bauamt Traunstein
14	Stromversorgung Inzell

**Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Hinweis oder Einwände:**

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
2	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
3	Gemeinde Bayerisch Gmain
4	Gemeinde Inzell
5	Gemeinde Ramsau
6	Gemeinde Ruhpolding
7	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz-Spranger
8	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
9	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
10	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
11	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-
12	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
13	Vodafone Kabel Deutschland GmbH

**Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Hinweise oder Einwände:**

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-	
2	Bayerisches Landesamt für Umwelt	
3	Landratsamt Berchtesgadener Land	
4	Regierung von Oberbayern -Brand- und Katastrophenschutz-	
5	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-	
6	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	

**Hinweis: Textteile in blauer Schrift sind Anmerkungen des Verfassers dieser Beschlussvorschläge.**

Folgende Fachbehörden haben sich zur Planung geäußert und dazu Stellung genommen:

**1. Schreiben vom 08.03.2018, Landratsamt BGL**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

AB 321 Immissionsschutz

Grundlegende Einwände gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schneizlreuth bestehen aus fachtechnischer Sicht nicht.

### AB 322 Wasserrecht

Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein sind zu beachten (siehe Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.12.2017: Schindklausbach und Weißbach: Freimachung und Freihaltung 5m Uferstreifen und Überprüfung Überschwemmungsgefahr (Hochwassersicherheit)).

### FB 33 Naturschutz

Mit der o.g. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schneizlreuth „BP Reiterbauer und Forst“ sowie mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Reiterbauer und Forst“ der Gemeinde Schneizlreuth besteht naturschutzfachliches Einverständnis. Die Eingriffsregelung wurde bereits im Rahmen des Bauantrags geregelt.

### FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

In der Begründung fehlen ortsplanerische bzw. städtebau(recht)liche Erläuterungen gänzlich. Ebenso fehlt die Darlegung der Auswirkungen der Planung. Laut Planzeichnung soll für das Plangebiet erstmalig ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, für das eine zentrale Abwasserbeseitigung aber nicht vorgesehen ist. In der Begründung soll daher genauer dargelegt werden, wie hier eine allen rechtlichen und technischen Anforderungen entsprechende dezentrale Abwasserbeseitigung durchgeführt werden wird. Im Übrigen verweisen wir erneut auf unsere Bedenken gegenüber einem eingeleiteten Verfahren zur Änderung des längst überholten Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Weißbach.

### Vorschläge/Grundlagen für die Abwägung:

#### Erschließung / Abwasserbeseitigung

Um die Erschließung des Baugrundstücks zu sichern, muss in der Planung die Abwasserentsorgung festgelegt werden. Das kann entweder durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal erfolgen oder durch eine dezentrale Entsorgung über eine Kleinkläranlage auf dem Baugrundstück. Wenn sich die Gemeinde für eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung entscheidet, muss die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Es ist ferner in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung darzulegen, wie eine allen rechtlichen und technischen Anforderungen entsprechende dezentrale Abwasserbeseitigung durchgeführt werden kann.

Diese Aussagen können nur auf der Basis eines Gutachtens eines hierfür geeigneten Sachverständigen für Wasserwirtschaft erfolgen.

Dieses Gutachten wurde mittlerweile durch den Privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft Herr Johann Hartl erstellt. Er war dabei 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“.

Dem Gutachten ist im weiterem zu entnehmen, dass eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über den öffentlichen Schmutzwasserkanal mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht realisierbar ist.

## **2. Schreiben vom 19.02.2018, Regierung von Oberbayern, Abt. Raumordnung u. Landesplanung (Frau Rothut)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 14.12.2017 zur vorliegenden Bauleitplanung, in deren Rahmen die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses mit Garagengebäude nordöstlich der bestehenden Wohnbebauung „Reiterweg“ ermöglicht werden soll, Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Die darin von uns vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt. Laut Beschlussbuchauszug vom 16.01.2018 waren die zuständigen Fachbehörden am Verfahren beteiligt, um den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes gerecht zu werden.

Die untere Naturschutzbehörde hat keine Einwendungen erhoben. Die Planunterlagen wurden u.a. aufgrund der Stellungnahmen der unteren Bauaufsichts- und unteren Immissionsschutzbehörde überarbeitet. In den Planentwürfen soll u.a. nunmehr anstatt eines Reinen Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bzw. dargestellt und die zulässigen Nutzungsmaße (Grundfläche und Geschossfläche) sollen in absoluten Werten angegeben werden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Weißbach a. d. Alpenstraße sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Reiterbauer und Forst“, in der geänderten Fassung vom 16.01.2018, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

[Ergebnis der Abwägung:](#)

[Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.](#)

## **3. Schreiben vom 06.02.2018, Bayerisches Landesamt für Umwelt**

Vorsorgender Bodenschutz

Die bereits mit Schreiben 11-8681.1-94693/2017 vom 30.11.2017 bzgl. des vorsorgenden Bodenschutzes gemachten Anmerkungen behalten weiter Gültigkeit. Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Nicole Hubel (Referat 107, Tel. 09281 1800-4783)

[Ergebnis der Abwägung:](#)

[Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.](#)

## **4. Schreiben vom 08.03.2018, Wasserwirtschaftsamt Traunstein**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Reiterbauer und Forst“ der Gemeinde Schneizlreuth zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Schr-22267/2017 vom 18.12.2017 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahmen wurden von der Gemeinde Schneizlreuth in der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 16.01.2018 nur unzureichend berücksichtigt.

Insbesondere verweisen wir auf nachfolgende Punkte unserer Stellungnahme welche u.E. nicht ausreichend gewürdigt wurden:

### 1. 4.1.1 Grundwasser

Im Anhang zum Umweltbericht wird folgendes ausgeführt:

*„Ein höchstmöglicher Grundwasserstand ist für das Baugelände nicht bekannt.“*

*Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass das Grundwasser höher als die Sohle des Weißbaches*

*(ca. 5 m unter späterer Geländehöhe) ansteht, so dass auch bei Unterkellerung des Gebäudes keine Beeinflussung des Grundwassers stattfinden kann.“*

Dieser Aussage kann fachlich nicht gefolgt werden. Die Höhe der Gewässersohle begrenzt keineswegs pauschal die Höhe des begleitenden Grundwasserstandes. Regelmäßig wirkt ein Bachlauf als Vorflut für Grundwasser. Bei Hochwasser kehren sich oftmals die Verhältnisse um, d.h. Hochwasser aus dem Oberflächengewässer exfiltriert in den umliegenden Grundwasserkörper. Darüber hinaus kann Schichtwasser in uferbegeleitenden Hanglagen zu deutlich höheren Grundwasserständen führen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird daher nochmals darauf hingewiesen, dass infolge der fehlenden Kenntnisse über die Höhe der Grundwasserstände diese bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln sind.

#### 2. 4.2.1 Oberflächengewässer

Die Tatsache, dass keine Hochwasserereignisse aus der Vergangenheit bekannt sind, schließt nicht die Gefährdung einer Überflutung aus. Hierzu sind nähere Untersuchungen erforderlich und die Ergebnisse entsprechend zu berücksichtigen. Die geplanten neuen Gebäude auf Flurnummer 54 liegen auf einer tiefer liegenden Terrasse als das bestehende Gebäude. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 18.12.2017 unter Punkt 4.2.1 ausgeführt, liegt das Erschließungsgebiet zwischen zwei Wildbächen, d.h. zwischen Schindlklausbach und Weißbach. Es ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht auszuschließen, dass bei sehr großen Hochwasserereignissen für das geplante Erweiterungsgebiet eine Überschwemmungsgefahr besteht. Wir empfehlen daher der Gemeinde nochmals nachdrücklich, die Hochwassersituation zu klären. Das Wasserwirtschaftsamt steht dazu für Rückfragen gerne zur Verfügung.

#### 4.3.2 Kleinkläranlagen

In der Begründung ist hierzu unter Punkt 5. „Erschließung und Erweiterungsfläche“ u.a. zu lesen: *„Eine Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer über den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht möglich.“* Diese Darstellung entbehrt einer fachlichen Grundlage bzw. Begründung. Wir verweisen hierzu auf unsere letzte Stellungnahme zu dieser Thematik. Weiterhin ist im Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Schneizlreuth vom 16.01.2017 hierzu u.a. zu lesen: *„Die Prüfung durch die Gemeinde ergab, dass eine Anbindung an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal aufgrund des Höhenniveaus der geplanten Bebauung zu aufwändig und damit unwirtschaftlich wird. Es müsste eine Pumpanlage errichtet werden. Das Schmutzwasser soll daher analog zum bereits bestehenden Wohngebäude durch eine Kleinkläranlage entsorgt werden.“* Die Errichtung einer Einzelpumpstation ist in der Regel nicht aufwändiger als die Installation einer Kleinkläranlage. Wir empfehlen der Gemeinde daher den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Zusätzliche wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar. Unsere frühere Stellungnahme gilt weiterhin.

#### [Vorschläge/Grundlagen für die Abwägung:](#)

Das WWA weist im wesentlichen auf drei Punkte hin:

a) der höchstmögliche Grundwasserstand kann – nur aufgrund des begleitenden Bachlaufs - nicht als bekannt angenommen werden und ist eigenverantwortlich zu überprüfen.

b) das Vorhaben liegt zwischen zwei Wildbächen. Die Gefährdung einer Überflutung kann nicht ausgeschlossen werden. Die Hochwassersicherheit muss lt. WWA von der Gemeinde mittels näherer Untersuchungen geprüft werden. Die Ergebnisse sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierfür wurde mittlerweile ein Gutachten des Ingenieurbüros BG-Trauntal

aus Ruhpolding erstellt. Das Gutachten hat ergeben, dass die geplante Bebauung möglich ist.

c) das WWA hält die Argumentation der Gemeinde Schneizlreuth, dass das Vorhaben nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden kann, für fachlich falsch. Es empfiehlt daher weiterhin den Anschluss an den öffentl. Schmutzwasserkanal.

Wenn sich die Gemeinde dagegen für die Schmutzwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage entscheidet, muss im Bebauungsplan die notwendige Fläche (Lage der Anlage) planungsrechtlich gesichert werden (Forderung in der letzten Stellungnahme des Landratsamtes), weil ansonsten nicht von einer gesicherten Erschließung des Grundstücks ausgegangen werden kann. Diese Festsetzung im B-Plan kann nur auf der Basis eines Gutachtens eines hierfür geeigneten Sachverständigen für Wasserwirtschaft erfolgen. In dem Gutachten muss insbesondere dargelegt werden, wie eine allen rechtlichen und technischen Anforderungen entsprechende dezentrale Abwasserbeseitigung durchgeführt werden kann – diese Darlegungen sind im Ergebnis in die Begründungen zur Bauleitplanung aufzunehmen.

Dieses Gutachten wurde mittlerweile durch den Privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft Herr Johann Hartl erstellt. Er war dabei 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“. 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.

## **5. Schreiben vom 30.01.2018, Regierung von Oberbayern –Brand- und Katastrophenschutz-**

-diese Stellungnahme wird entsprechend für die Flächennutzungsplanänderung abgegeben-

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer.

Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für die Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechen ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37-Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

## **6. Schreiben vom 14.2.2018, Amt für Ernährung und Landwirtschaft u. Forsten**

Keine Einwendungen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

## **Beschluss für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weißbach an der Alpenstraße“**

### **a) Abwägung und Beschlussfassung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Abwägung aus der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Plan und die dazugehörigen Textteile werden entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.

### **b) Feststellungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschließt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weißbach an der Alpenstraße“ (Entwurf vom 26.07.2018) mit der heute beschlossenen Abwägung der Änderungen für den Bereich „Reiterbauer und Forst“ der Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße

Das gemeindliche Bauamt wird mit der öffentlichen Bekanntmachung und Auslegung beauftragt.

Abstimmung:	Anwesend:	12	Dafür:	12	Dagegen:	0
-------------	-----------	----	--------	----	----------	---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit beglaubigt.

Schneizlreuth, den 16.07.2018

Wolfgang Simon

1. Bürgermeister der Gemeinde Schneizlreuth