Gemeinde Schneizlreuth
Landkreis Berchtesgadener Land

Beschlussbuchauszug

Sitzung des Gemeinderates am 14.03.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

5. Neuaufstellung Flächennutzungsplan;
Behandlung der Stellungnahmen der öffentlichen Beteiligung;
Feststellungsbeschluss;

Sachverhalt:

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in Neuaufstellung. Die frühzeitige wie auch die formelle Auslegung wurden mittlerweile durchgeführt.

Der im Gemeinderat gebilligte Entwurf in der Fassung vom 13.07.2021 mit dazugehöriger Begründung und Umweltbericht wurden ausgelegt, sowie die Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange wurden formell beteiligt. Die formelle wurde am 21.07.2022 bis einschließlich 22.08.2022 durchgeführt.

Beteiligt wurden folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing	Fürstenweg 19	83395 Freilassing
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein **Bereich Forsten**	Höllgasse 2	83278 Traunstein
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten **Bereich Landwirtschaft**	Schnepfenluckstraße 10	83278 Traunstein
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	Infanteriestr. 1	80797 München
Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein	Binderstr. 6	83278 Traunstein
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Hofgraben 4	80539 München
Bayerisches Landesamt für Umwelt	Bürgermeister-Ulrich-Str. 160	86179 Augsburg

Bayernwerk AG Netzcenter Freilassing	Alpenstr. 1	83395 Freilassing
Bezirk Oberbayern Fachberatung für Fischerei Oberbayern	Prinzregentenstr. 14	80538 München
Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land	Poststr. 23	83435 Bad Reichenhall
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr –Referat Infra I 3	Fontainengraben 200	53123 Bonn
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Poststr. 4	83435 Bad Reichenhall
Bundeszollverwaltung Hauptzollamt Rosenheim	Münchener Str. 51	83022 Rosenheim
DB Energie GmbH I.EFF2	Pfarrer-Perabo-Platz 2-5	60326 Frankfurt am Main
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	Barthstr. 12	80339 München
Deutsche Post AG Direktion München		80324 München
Deutsche Telekom Technik GmbH	Siemensstr. 20	84030 Landshut
Deutscher Alpenverein Ressort Natur- und Umweltschutz	Von-Kahr-Str. 2-4	80997 München
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München	Arnulfstr. 9/11	80335 München
Elektrizitätsgenossenschaft Karlstein	Weitwiesenring 6	83435 Bad Reichenhall
Freistaat Bayern -Immobilien-	Postfach 22 15 18	80505 München
Gemeinde Bayerisch Gmain	Großgmainer Str. 12	83457 Bayerisch Gmain
Gemeinde Bischofswiesen	Rathausplatz 2	83483 Bischofswiesen
Gemeinde Inzell	Rathausplatz 5	83334 Inzell

Gemeinde Ramsau	Im Tal 2	83486 Ramsau
Gemeinde Ruhpolding	Rathausplatz 1	83324 Ruhpolding
Gemeinde Unken	Niederland 147	5091 Unken Österreich
Handwerkskammer für München und Oberbayern	Max-Joseph-Str. 4	80333 München
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Balanstr. 55 - 59	81541 München
Kreisbrandrat Josef Kaltner	Hallgrafenstr. 31	83435 Bad Reichenhall
Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger	Salzstr. 20	83404 Ainring
Landesjagdverband Bayern e.V.	Hohenlindner Str. 12	85622 Feldkirchen
Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL	Triftmeisterau 3	83435 Bad Reichenhall
Landratsamt Berchtesgadener Land -untere Bauaufsichtsbehörde- Bauleitplanung **Für dieFachbereiche Naturschutz/ Denkmalschutz/Bauleitplanung/ Immissionsschutz**	Salzburger Str. 64	83435 Bad Reichenhall
Polizeiinspektion Bad Reichenhall	Poststr. 19	83435 Bad Reichenhall
Regierung von Oberbayern	Luftfahrtamt Südbayern	80534 München
Regierung von Oberbayern **- Brand- und Katastrophenschutz**	Maximilianstr. 39	80538 München
Regierung von Oberbayern **- Gewerbeaufsichtsamt –**	Heßstr. 130	80797 München
Regierung von Oberbayern **Bergamt Südbayern** - Sachgebiet 26 –		80534 München

Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde	Maximilianstr. 39	80538 München
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	Bahnhofstr. 38	84503 Altötting
Staatliches Bauamt Traunstein	Postfach 1269	83262 Traunstein
Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-	Rathausplatz 8	83435 Bad Reichenhall
Stromversorgung Inzell	Bauhofstr. 15	83334 Inzell
Telefonica Germany GmbH & Co OHG	Georg-Brauchle-Ring 23-25	80992 München
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Garmischer Str. 19	81373 München
Wasserwirtschaftsamt Traunstein	Rosenheimer Str. 7	83278 Traunstein

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Anregungen weisen auf öffentliche und private Belange hin, die gemäß §1 Abs. 5-7 und § 1 a BauGB in den Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Alle fristgemäß vorgebrachten und alle abwägungsrelevanten Anregungen muss die Gemeinde prüfen; ihre Behandlung stellt einen wesentlichen, in der Regel den abschließenden Schritt im Prozess der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dar, zu der die Gemeinde gem. § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet ist.

Dabei sollen die Anregungen entweder verlesen oder mit ihrem wesentlichen Inhalt in eine Beschlussvorlage aufgenommen werden. Diese Vorlage kann auch zu den einzelnen Anregungen jeweils eine von der Gemeindeverwaltung ausgearbeitete Beschlussempfehlung enthalten.

Die Anregungen sind in der Regel einzeln zu behandeln; gleichartige können zusammengefasst werden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentllicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. **Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 12.08.2022**

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 20.08.2020 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Nach erfolgten Ortseinsichten und einer Besprechung am 10.05.2021 nehmen wir zu dem überarbeiteten Planentwurf, in der Fassung vom 13.07.2021, wie folgt Stellung:

Die Neuausweisung von insgesamt ca. 3,7 ha Wohn- und Mischbauflächen kann aufgrund der Rücknahme der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im Umfang von rd. 5,5 ha in der Gesamtbetrachtung mit den Erfordernissen der Siedlungsstruktur (vgl. Landesentwicklungs-programm (LEP) 3.2 2,1.2.1 2, 3.1 G) in Einklang gebracht werden.

Im Rahmen der Detailplanungen ist eine möglichst flächeneffiziente Bebauung sicherzustellen, um dem raumordnerischen Erfordernis des Flächensparens im Sinne LEP 3.1 G zu entsprechen.

Die Herausnahme der in Widerspruch zu dem Ziel der Anbindung gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 stehenden Darstellungen des Mischgebietes Baumgarten, des Gewerbegebietes östlich Saalachsee sowie der Sondergebiete „Tourismus“ werden aus Sicht der Raumordnung ausdrücklich begrüßt.

Den derzeitigen Verzicht auf die Darstellung des Gewerbegebiets am Ostufer Saalachsee einschließlich des Sondergebietes Lagerfläche im Süden, um das Verfahren zur Neuaufstellung nicht zu verzögern, haben wir zur Kenntnis genommen.

Die aufgrund der Erschließungs- und Lärmschutzproblematik vorgenommene Herausnahme der Darstellung des ca. 0,9 ha großen Mischgebietes in Fronau wird auch in Hinblick auf die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (vgl. LEP 1.1.3, 1.2.1, 3.1 G) befürwortet.

Die Darstellung der Fa. Rheinmetall als Gewerbegebiet sowie der südöstlich angrenzenden bestehenden Bebauung als Mischgebiet begegnet keinen Bedenken aus Sicht der Raumordnung.

Die Ausweisung der ca. 1 ha großen gemischten Baufläche in Ristfeucht und der angrenzenden gewerblichen, ca. 0,25 ha umfassenden gewerblichen Baufläche kann mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Das raumordnerische Erfordernis des Flächensparens im Sinne LEP 3.1 G wird auf der Planungsebene von künftigen Bebauungsplanungen berücksichtigt.“

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land werden die im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen östlich des Saalachsees und südlich von Unterjettenberg nicht mehr als Sondergebiete dargestellt.

Anstatt dessen wurden die Darstellungen des Vorbehaltsgebiets 213K1/213F3 sowie des Vorbehaltsgebiets 213F4 und des Vorranggebiets 213F2 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Der Umgriff des Vorbehaltsgebiets 213K1/213F3 stimmt jedoch nicht mit der Darstellung im Regionalplan überein. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir die Darstellung entsprechend zu korrigieren.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Umgriff des Vorbehaltsgebiet wird in der Darstellung entsprechend angepasst.“

Die von den Planungen berührten Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. RP 18 B I 3.1 Z, B II 3.1 Z, LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G), der Wasserwirtschaft (vgl. LEP 7.2.1 G, 7.2.5 G) und des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) sind auch im weiteren Planungsprozess, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die zuständigen Fachbehörden werden auch im weiteren Planungsprozess beteiligt.“

2. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern, **Stellungnahme vom 11.08.2022**

Gegen die im Betreff genannten Planungen der Gemeinde Schneizlreuth bestehen keine Einwendungen. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.“

3. **Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 16.08.2022**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o. g. Belangen werden der Geotopschutz, die Geogefahren, die Rohstoffgeologie und der Lawinenschutz berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Geotopschutz:

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Schneizlreuth befinden sich zurzeit 14 im Geotopkataster Bayern erfasste Geotope.
Elf Geotope sind bereits im Entwurf des FNP berücksichtigt, was seitens des Geotopschutzes ausdrücklich begrüßt wird: 172A005. 172A029, 172A030, 172A032, 172R006, 172R008, 172R035, 172R050, 172R051, 172R053 und 172R055.

Bei den noch nicht berücksichtigten Geotopen handelt es sich um „interne Datensätze“ des Katasters, die einer breiten Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden sollen: 172A001, 172A016, 172R033.

Das Geotop Nr. 172A001 (Dolomitwerk Jettenberg) ist ein aktiver Abbaubetrieb, weshalb hier ein grundsätzliches Betretungsverbot für Unbefugte gilt. Da der Betreiber des Steinbruches im Internet unter www.dolomitwerk.de öffentlich über seinen Betrieb informiert, steht aus unserer Sicht einer nachrichtlichen Übernahme des Geotops im FNP nichts im Wege.

Die Geotope Nm. 172A016 (Gosauprofil Wasserfallgraben) und 172R033 (Buckelwiese SW von Unterjettenberg) sind wegen ihres v. a. für Fachleute interessanten Charakters nicht für die

Allgemeinheit veröffentlicht. Da ihre Zugänglichkeit keinen besonderen Einschränkungen unterliegt, können auch sie im FNP berücksichtigt werden.

Von allen Geotopen sind die aktuellen Katasterauszüge beigefügt. Einwände seitens des Geotopschutzes werden nicht erhoben.

Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köstner (Tel. 09281/1800-4674, Referat 101).

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
aus Sicht der Gemeinde ist die Aufnahme von amtlich noch nicht ausgewiesenen Geotopen in den Flächennutzungsplan nicht erforderlich, zumal sich die Geotope außerhalb von beplanten Bereichen befinden.“

Geogefahren:

Für das Gemeindegebiet existiert eine Gefahrenhinweiskarte für Geogefahren. Zudem sind konkrete Ereignisse bekannt, die als Georisk-Objekte erfasst wurden.

Die am LfU vorhandenen Informationen zu Georisk-Objekten und die Gefahrenhinweiskarten können unter www.umweltatlas.bayern.de > Angewandte Geologie > Geogefahren abgerufen und heruntergeladen werden.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans sind bereits „Georisikobereiche“ gekennzeichnet. Inwieweit dies dem vollständigen aktuellen Stand entspricht, kann von uns nicht überprüft werden. Es wird empfohlen, die Flächennutzung ggf. der möglichen Gefährdung anzupassen.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821/9071-1390, Referat 102).

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Neuausweisungen von Bauflächen sind bereits unter Berücksichtigung von Gefährdungsflächen erfolgt.“

Rohstoffgeologie:

Das kombinierte Vorbehaltsgebiet VB 213 K1 und VB 213 F3 ist nicht ganz richtig dargestellt. Es reicht im Nordosten bis an die Gemeindegrenze Schneizlreuth/Bad Reichenhall.

Das Vorbehaltsgebiet VB 213 F4 ist ebenfalls nicht ganz richtig dargestellt. Es endet im RISBY und im gedruckten Regionalplan direkt an der im Südwesten dort verlaufenden Straße.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Gebiete werden entsprechend angepasst.“

Bei den beiden Abbaustellen Rothofen Rinne und Dolomitbruch Jettenberg wird zwischen dem genehmigten Abbau (Liniensignatur) und der Abbausituation nach ALKIS (rosa Fläche) unterschieden.

In der Rothofen-Rinne gibt es nur wenige flächige Abweichungen zwischen beiden Darstellungsarten. Hier ist diese Art der Darstellung gut nachvollziehbar und auch der Abgleich mit dem aktuellen Luftbild (Stand 08/2020) ist in sich schlüssig.

Dagegen klaffen die Darstellungsarten im Dolomitbruch Jettenberg weit auseinander. Der aktuelle Abbau findet lt. Luftbild von 2020 südlich der dargestellten Linie statt. Hier sollten die aktuellen Genehmigungsdaten vom zuständigen Landratsamt eingeholt, berücksichtigt und der tatsächliche Abbaustand mit dem aktuellen Luftbild (derzeit Stand 08.01.2020) abgeglichen werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die aktuellen Genehmigungsdaten wurden eingeholt und in der Planung entsprechend berücksichtigt.“

Vor der Ausweisung ggf. notwendiger Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Lawinenschutz:

Im Lawinenkataster der Bayerischen Alpen sind Lawinenstriche erfasst, die in der Vergangenheit zu einer Bedrohung von Siedlungsräumen, Verkehrswegen, Wintersportanlagen oder sonstigen Infrastruktureinrichtungen geführt haben.

Lawinen abseits der genannten Einrichtungen wurden in der Vergangenheit nicht erfasst. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass im Steilhangbereich weitere lawinenbedingte Gefahrenpunkte existieren bzw. auftreten können. Dies hängt maßgeblich auch von der aktuellen bzw. zukünftigen Vegetation auf dem Standort ab.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollten grundsätzlich über 30 Grad geneigte Stellflächen und Randstreifen am Fuß von Steilhängen aus lawinenkundlicher Sicht von jeglicher weitergehenden Nutzung und Erschließung ausgenommen werden.

In Bayern gibt es keine flächige Ausweisung von Lawinengefahrenzonen. Um den aktuellen Gegebenheiten Rechnung tragen zu können, werden die Ausweisung von Baugebieten bzw. konkrete Baumaßnahmen in Einzelbegutachtungen bewertet.

Die im Entwurf des Flächennutzungsplans zur zusätzlichen Bebauung ausgewiesenen Flächen sind nach unserer gutachtlichen Bewertung nicht lawinengefährdet.

Sollten sich die Notwendigkeit ergeben, weitere Flächen über 30 Grad Hangneigung bzw. daran anschließende talwärtige Randstreifen im Auslaufbereich solcher Steilhänge als Siedlungs-bzw. Verkehrsraum nutzen zu wollen, bitten wir um Vorlage der Detailplanung, um in einer Einzelbe-

gutachtung unter Berücksichtigung der Topografie, des Reliefs und der Vegetation zu der fraglichen Situation Stellung nehmen zu können.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen“

Seitens des Flächenmanagements weisen wir zudem auf Folgendes hin:

Im Baugesetzbuch (§ 1a) und im Landesentwicklungsprogramm (3.2) ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgeschrieben. Es wird darum gebeten, diese Vorgabe in der Bauleitplanung weiterhin aufzugreifen und in den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung umzusetzen.

Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement sind wichtige Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Das Sachgebiet 24.1 Raumordnung für die Regionen Oberland und Südostoberbayern der Regierung von Oberbayern, das Wasserwirtschaftsamt Traunstein sowie das Landratsamt Berchtesgadener Land erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen“

4. Staatliches Bauamt Traunstein, Stellungnahme vom 27.07.2022

Grundsätzlich ist das Anbauverbot an Bundesstraßen von über 20 m bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Bezüglich den einzeln aufgeführten Neuausweisungen in den Ortsteilen Schneizlreuth. Ristfeucht, Fronau, Jettenberg, Au und Weißbach besteht Einverständnis.

Bei der weiteren Bauleitplanung soll hinsichtlich der Erschließung auf bestehende Zufahrten und gemeindeeigene Straßen angebunden werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge nachfolgender Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt.“

5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Stellungnahme vom 19.08.2022

AB 321 Immissionsschutz

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

In Ergänzung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann nach Vorlage der aktuellen Unterlange Nachfolgendes mitgeteilt werden.

Insbesondere sind nun die Neuausweisungen von Gewerbeflächen G („Saalachinsel" am Ostufer des Saalachsees sowie östlich der Bundesstraße B21 bzw. westlich des schon bestehenden Abbaugebietes) und Sondergebieten SO Tourismus (Ortsteile Scharmann und Weißbach) sowie der Mischbauflächen im Ortsteil Fronau bzw. Baumgarten nicht mehr vorgesehen.

Immissionsschutzrechtlich relevant sind damit vor allem noch die Neuausweisungen der verbliebenen gemischten Bauflächen (MI) und Wohnbauflächen (WA) sowie die Darstellungen der bereits bestehenden Abbauflächen (Bereich Saalachsee und südlich von Unterjettenberg) sowie der wehrtechnischen Dienststelle für Schutz- und Sondertechnik in Oberjettenberg.

Aus fachtechnischer Sicht bestehen gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schneizlreuth keine grundlegenden Einwände.

Zunächst ist wiederum darauf hinzuweisen, dass die Darstellungen des Abbaugebietes vom Dolomitwerk Jettenberg Schöndorfer GmbH weiterhin unklar sind und offenbar auch nicht dem aktuell genehmigten Stand entsprechen. Die Darstellungen sind daher weiterhin zu überprüfen und sollten auch den bereits genehmigten Stand abdecken.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die aktuellen Genehmigungsdaten wurden eingeholt und in der Planung entsprechend berücksichtigt.“

Folgende zusätzliche Hinweise/ Anmerkungen/ Anregungen sind aufgrund der aktuellen Planungen angebracht:

1. Anpassung von Nutzungen an den baulichen Bestand:

   Ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 350T soll entsprechend der langjährigen faktischen baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

-> Die Gewerbelärmsituation sollte in Bezug auf die angrenzenden Misch- bzw. Wohngebietsflächen zumindest noch verbal argumentativ beschrieben und bewertet werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Widmung als gewerbliche Baufläche auf Fl.Nr. 350 T, Gemarkung Weißbach a.d.Alpenstraße wird im Zuge der Beschlussfassung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und nachrichtlich gemäß ALKIS als -Unland / vegetationslose Fläche- darstellt.“

2. Neuausweisung — Erweiterungsfläche G im Ortsteil Ristfeucht:

   Im Anschluss an die bereits letztmalig vorgesehene Erweiterungsfläche (Mischbaufläche im Ortsteil Ristfeucht) soll östlich eine weitere Erweiterungsfläche G dargestellt werden.

-> Die Gewerbelärmsituation sollte in Bezug auf die angrenzende Mischgebietsfläche zunächst noch verbal argumentativ beschrieben und bewertet werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Umweltbericht wird verbal-argumentativ auf den Sachverhalt eingegangen.“

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Zum Verfahren:

1. Entgegen unserer Empfehlung (vgl. Punkt 1 unserer Stellungnahme vom 29.07.2020) und der Aussage der Gemeinde in der Abwägung (Vgl. dort S. 18 [Ziffer1]) ist keine Beteiligung der genannten Fachstellen i. R. d. Bauleitplanverfahrens erfolgt. Wir empfehlen dies jedoch weiterhin.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Beteiligungsschreiben der Gemeinde an das Landratsamt vom 07.07.2022 lag dem gemeindlichen Bauamt eine Anlage zur Beteiligung der einzelnen Fachstellen (im Ankreuz-verfahren) vor.

Hier wurden die Fachbereiche Z 3 (kommunale Abfallwirtschaft, S 0202 sowie S 020 (Stabsstellen für Mobilität und Verkehrsmanagement) fälschlicherweise nicht angekreuzt und somit nicht beteiligt.

2. Eine reine Kenntnisnahme (vgl. z. B. S. 18 [Ziffer 4], S. 20 [Ziffer 13] oder S. 24 [Ziffern 31 und 32] der Abwägung) stellt keine geeignete Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB dar. Dies kann zu Abwägungsmängeln führen. Wir bitten, dies insbesondere im Laufe der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag zu S. 18 [Ziffer 4]:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Geltungsbereiche der rechtsgültigen Bebauungspläne wurden nicht in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen, da dies aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich ist.“

Beschlussvorschlag zu S. 20 [Ziffer 13]:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Begründung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens den üblichen Anforderungen entsprechend fortgeführt.“
Beschlussvorschlag zu S. 24 (Ziffer 31):

Das Bauleitverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 –Seelauer Süd- wird in einem sog. Regelverfahren (§§ 8, 10 BauGB) weiter durchgeführt.

Die Problematik einer ordentlichen wegmäßige Erschließung wird in einer für die kommenden 2 Jahre geplanten Aufweitung des sog. „Seelauer Nockes“ sowie der Aufweitung der weiteren Engstellen straßenbautechnisch gelöst.

Beschlussvorschlag zu S. 24 [Ziffer 32]:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Am südlichen Ende des Sägmühlwegs ist keine Neuausweisung erfolgt.“

3. Der Abwägungsvorgang muss bzgl. aller abzuwägender Belange ordnungsgemäß durchgeführt werden. Wir weisen darauf hin, dass Fehler im Abwägungsprozess dazu führen können, dass die Genehmigung des Flächennutzungsplans gem. 5 6 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden kann.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Zum Inhalt:

4. Zur Bedarfsermittlung der ortsplanerischen Siedlungsentwicklung sollten planungsmethodisch immer dem Verfahrensstand entsprechend aktuelle Datengrundlagen verwendet werden.

   Es ist daher die Aktualisierung und Fortführung des Begründungsentwurfs von Juli 2021 und die darin enthaltenen statistischen Daten auf das Jahr 2022 (2.8. Bevölkerungszahl; hier noch aus 2017) notwendig.

   Die Zahl ist bereits fünf Jahre alt und überholt. Die EW-Zahl beträgt Ende 2021 1.360 (Stand 31.12.2021, statistische Zahl). Sie ist also gegenüber 2017 (angegeben mit 1.313 EW) - entgegen der in der vorliegenden Begründung angenommenen leicht rückläufigen Tendenz zumindest derzeit — folglich eher leicht steigend (+47), was möglicherweise zu einer anderen Bedarfsermittlung von Wohnraum führen kann und in der Konsequenz zu leichten Veränderungen in der vorgenommenen Baulanddarstellung bzw. -entnahme.

   Für die Bedarfsermittlung und -begründung von Siedlungsflächen in Ziffer 4.3 der Begründung ist daher dringend anzuraten, aktuelles Datenmaterial zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Zusammen mit der Regierung von Oberbayern wurde die Bedarfsplanung in mehreren Termin abschließend abgestimmt.

5. Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Standorts für die neue Feuerwehr in Unterjettenberg wird angeregt, diesen im FNP durch entsprechendes Planzeichen Nr. 4.1 der PlanZV als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr" darzustellen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der geplante Standort für die Feuerwehr ist bereits „als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“ dargestellt.“

Von einer Ausweisung als Mischgebiet hier an der Bundesstraße wird abgeraten, da die im MI potenziell zulässige — und zur Schaffung der für ein MI erforderlichen Durchmischung ggf. sogar notwendige - Wohnnutzung einen Konflikt mit Verkehrsemissionen erwarten lässt.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das starke Geländerelief im Gemeindegebiet begrenzt die Planungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung bereits stark. Zusätzlich schränken die sehr großflächig ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Gefahrenflächen (insb. Georisiken) die Möglichkeiten für potenzielle Erweiterungsstandorte für Siedlungen weiter ein.

Dem Gemeinderat wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten, insbesondere für Wohnbebauung, mit ihren Vor- und Nachteilen zur Diskussion vorgelegt.

In zwei Gemeinderatssitzungen wurde aus diesen die nun in den Flächennutzungsplan integrierten neuen Erweiterungsflächen ausgewählt. Dabei wurden sämtliche Standortfaktoren (Naturschutzflächen, geschützte Flächen, Georisiken, Landschaftsbild, Abstandsflächen, Erschließung, Immissionsschutz etc.) abgewogen, nur konfliktfreie Flächen weiterverfolgt und diese dem realistisch erwarteten Bedarf der nächsten 10 - 15 Jahre gegenübergestellt und an diesem ausgerichtet.

Im Ergebnis wurden so die konfliktfreien, leicht erschließbaren, für eine geordnete ortsplanerische Entwicklung sinnvollen und dem Bedarf entsprechenden Planungsmöglichkeiten herausgefiltert.“

6. Für die Fläche am Saalachsee, die It. Abwägung und Begründung nun von diesem Aufstellungsverfahren abgetrennt werden soll, ist die Farbgebung unklar bzw. zu unbestimmt. Es sollte nicht die Farbgebung für „Sonstige Wege“, sondern ein eindeutiges „weiß“ verwendet werden, um klar herauszustellen, dass diese Fläche nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung ist.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Fläche am Saalachsee soll von diesem Aufstellungsverfahren abgetrennt werden. Hier wird die Farbgebung „weiß“ verwendet und eingefügt, um herauszustellen, dass diese Fläche nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung ist.“.

7. Es empfiehlt sich, in der Begründung für die einzelnen Ortsteile nicht nur die Neuausweisungen und Herausnahmen von Flächen darzulegen, sondern ortsteilbezogen das ortsplanerische Gesamtkonzept für den jeweiligen Ortsteil im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahre zu beschreiben.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde ist ein ortsplanerisches Gesamtkonzept für den jeweiligen Ortsteil nicht erforderlich.“

8. Punkt 16 unserer o.g. Stellungnahme wird weiterhin uneingeschränkt vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde möchte sich aber weiterhin den planerischen Freiraum bewahren und die „Art der baulichen Nutzung“ noch nicht genauer konkretisieren.“

9. Bzgl. Punkt 25 unserer o.g. Stellungnahme ist anhand der Abwägung („Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen“) nicht erkennbar, ob eine entsprechende Abstimmung erfolgt ist. Insofern wird dieser Punkt weiterhin vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das „Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr“ wurde am Verfahren beteiligt. Gemäß dessen Stellungnahme bestehen zu der Planung keine Einwände.“

10. Bzgl. der Gewerbefläche auf FlNr. 332, Gemarkung Weißbach, (vgl. auch Punkt 28 unserer o.g. Stellungnahme) wurde nach unserem Kenntnisstand die (ggf. mit geänderter Situierung) Wiederherstellung des Biotops bereits veranlasst.

    Hierzu ist dann u.E. auch noch ein Bauleitplanverfahren zur entsprechenden Anpassung des Bebauungsplans „Jochbergstraße“ notwendig. Wir verweisen hierzu auf den mit der Gemeinde geführten Mailverkehr (Vgl. BV 939-21).

    Die Gemeinde sollte - ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde — die genaue Lage des Biotops nochmals überprüfen und den FNP-Entwurf ggf. anpassen.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das von der unteren Bauaufsichtsbehörde angeregt Verfahren wird von Seiten der Gemeinde durchgeführt. “

11. Bzgl. unserem Punkt 29 der o. g. Stellungnahme und der hierzu erfolgen Abwägung ergibt sich Folgendes: Die Tatsache, dass eine Fläche faktisch - ohne entsprechende Baugenehmigung - gewerblich genutzt wurde, rechtfertigt keine Darstellung als „Anpassung von Nutzungen an den baulichen Bestand“.

    Vielmehr handelt es sich bei der Fläche um einen grundsätzlich forstwirtschaftlich privilegierten Lagerplatz. Die Fläche wäre daher als „Neuausweisung einer Gewerbefläche" zu behandeln. I.Ü. liegt ein gewerblicher „baulicher Bestand" auch nicht mehr vor. Hierzu verweisen wir auf die beiden bauaufsichtlichen Verfahren BV 101-20 und 239-21.

Es ist darüber hinaus auch anzuzweifeln, dass eine Ausweisung einer Gewerbefläche an diesem Standort aufgrund der Nähe zu einer wohnartig geprägten Mischfläche, der vorliegenden Erschließungsmängel und der „Teilüberbauung“ einer Biotopfläche usw. städtebaulich erforderlich i.S.d. & 1 Abs. 3 BauGB ist. I.Ü. verweisen wir diesbezüglich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Widmung als Gewerblichen Baufläche auf Fl. Nr. 350T (Gemarkung Weißbach a.d. Alpenstraße, Gemeinde Schneizlreuth) wird im Zuge der Beschlussfassung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und nachrichtlich gemäß ALKIS als „Unland/ vegetationslose Fläche“ dargestellt.“

12. Bzgl. der Abwägung zu Punkt 30 unserer o.g. Stellungnahme sei darauf hingewiesen, dass der FNP die Planungsabsichten der Gemeinde für einen Zeitraum von (mind.) 10-15 Jahren darstellen soll.
    Insofern wäre eine Darstellung als Wohnbaufläche auch möglich, wenn derzeit ein Erwerb durch die Gemeinde nicht möglich ist.
    Die Gemeinde sollte sich daher nochmals Gedanken machen, ob sie sich eine Entwicklung an dieser Stelle grundsätzlich vorstellen kann.

    Dieser Punkt gilt i.Ü. für die gesamte Aufstellung des FNPs. Ein reines Stützen für die Ausweisung bzw. Herausnahme von Flächen auf die Tatsache, ob die Gemeinde über die Flächen derzeit verfügen kann, widerspricht dem Sinn und Zweck einer Flächennutzungs-planung.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und kann aller Voraussicht nach im nächsten Planungszeitraum von der Gemeinde auch nicht erworben werden.“

13. Punkt 31 unserer o.g. Stellungnahme wird weiterhin vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Redaktionell:

14. Für die Gemeinde Schneizlreuth wird der FNP nach der Gebietsreform erstmalig für das gesamte Gemeindegebiet Schneizlreuth aufgestellt; insofern ist die Bezeichnung „Neuaufstellung“ nicht ganz schlüssig.

Wir regen daher an, die Bezeichnung „Aufstellung eines FNP mit integriertem Landschaftsplan für die Gemeinde Schneizlreuth“ zu verwenden und auch die Begründung usw. entsprechend anzupassen.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

15. Rein vorsorglich weisen wir nochmals auf Punkt 14 unserer Stellungnahme vom 29.07.2020 hin.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden für die Beschlussfassung auf allen Planteilen eingefügt.“

16. In Ziffer 4.3.1.1 der Begründung bitten wir um Korrektur des Landkreisnamens.

Beschlussvorschlag:
„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreisname wird In Ziffer 4.3.1.1 der Begründung entsprechend korrigiert.“

FB 33 Naturschutz

Einwendungen

1. Die beiden Lagerflächen auf den Flurnummern 350 und 332 - jeweils Gemarkung Weißbach a. d. Alpenstraße — sind als Neuausweisungen zu werten und müssen im Umweltbericht entsprechend behandelt werden.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die beiden Lagerflächen auf den Flurnummern 350 und 332 - jeweils Gemarkung Weißbach a. d. Alpenstraße werden bereits langjährig gewerblich genutzt. Dementsprechend handelt es sich um eine Anpassung dieser langjährigen Nutzung an den baulichen Bestand und ist demnach nicht als Neuausweisung zu werten.“

2. Dabei ist bei der Lagerfläche auf der Flurnummer 350 nicht klar, ob für die Ausnahme vom Biotopschutz nach § 30 BNatSchG ausreichend Gründe vorliegen. Da im Eingangstext der Begründung darauf hingewiesen wird, dass die Fachplanungen zu Schutzgebieten etc. nachrichtlich übernommen werden, kann hier auch die Geometrie der Biotopfläche nicht einfach angepasst werden. Zusätzlich muss in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass solche Kartierungen und deren Geometrie nicht auf 100% der Flächen

kontrolliert werden können, weswegen jede Änderung in der Darstellung im FNP dringend ausdrücklich im Umweltbericht, wo dieses Thema im Speziellen zu behandeln ist, erwähnt und bewertet werden.

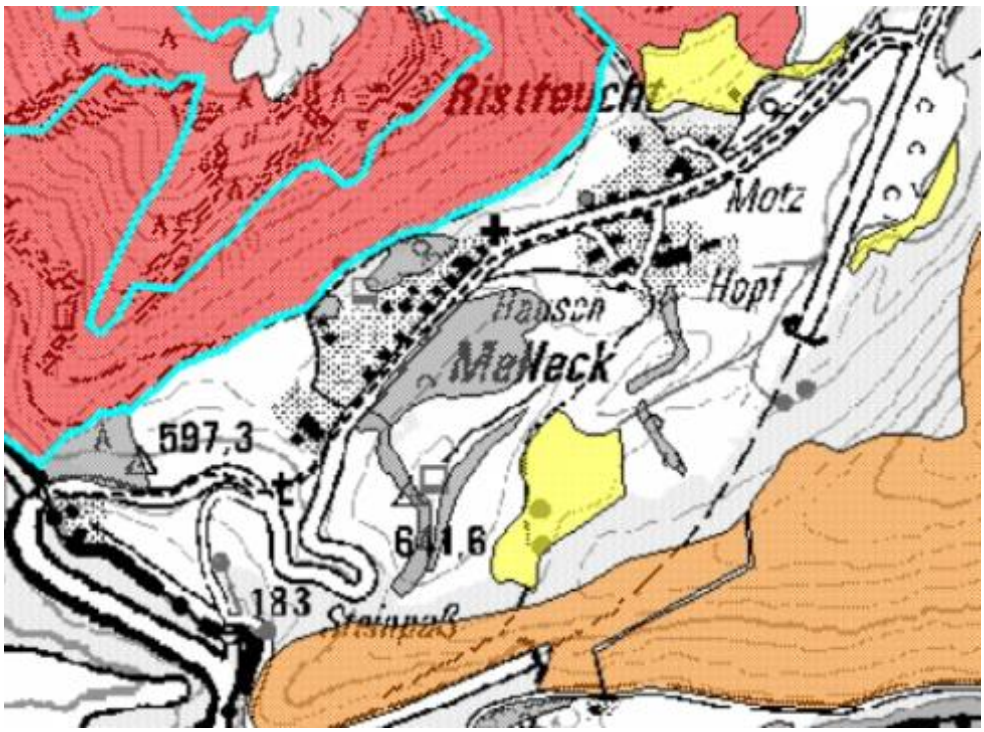
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Ausweisung als Gewerbefläche wurde herausgenommen.“

3. Die Änderungsfläche Nr. 9 wurde bereits im Rahmen eines geplanten Vorhabens kartiert und es ist daher bekannt, dass sie Teil des, dort auch bereits vom LfU kartierten, Lebensraum des Schwarzen Apollos (Parnassuis Mnemosyne) ist. Sie ist also keineswegs ohne artenschutzrechtliche Belange zu sehen. Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Änderungsfläche Nr. 9 liegt außerhalb des vom LfU kartierten Lebensraum (siehe folgende Abbildung).“



Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

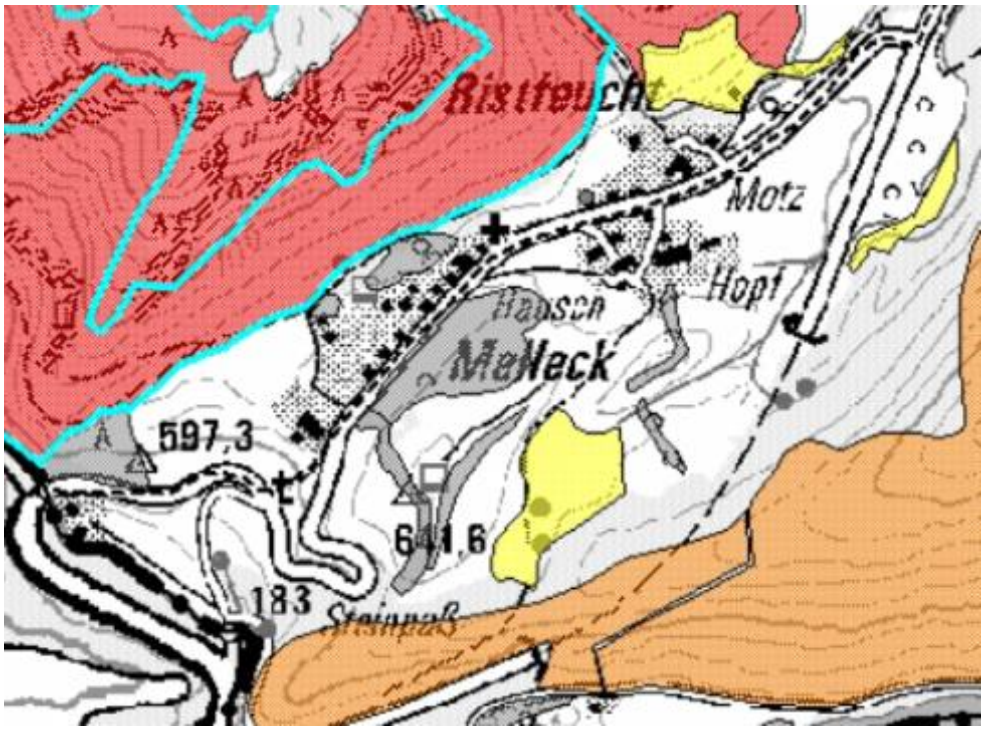
Bei der Durchsicht der neuen Planunterlagen sind Bedenken inner- und außerhalb der als „Neuausweisung“ im Umweltbericht als solche festgehaltenen Bereiche aufgetaucht:

1. Die Flächen Nr. 6 und Nr. 7 sind große Offenlandflächen in einem als Artenschutzkartierungsfläche für Vögel dargelegten Bereich. Die Fläche selbst mag nur bedingt artenreich sein, der Flächenverlust sowie die Störungswirkung, die durch die Nutzung

solcher Flächen dann für die vorhandenen Arten ausgeht, ist gleichwohl nicht zu unterschätzen. Hier muss nochmal auf die ASK-Fundpunkte sowie die Reviergrößen im Offenland eingegangen werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Flächen Nr. 6 und Nr. 7 liegen außerhalb eines als Artenschutzfläche für Vögel dargelegten Bereichs (siehe folgende Abbildung).“



2. Darüber hinaus sehen wir die jeweilige Nähe der Gebiete, ohne Puffer an den Biotopkartierten Flächen sehr kritisch. Deren Lebensraumfunktion ist ohne Puffer häufig nicht gewährleistet. Wir bitten dies bei den Planungen zu berücksichtigen und entsprechend in den Unterlagen (u.a. Umweltbericht) zu würdigen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es befinden sich lediglich die Erweiterungsflächen Nr. 3 und 4 in der Nähe zu biotopkartierten Flächen. Durch die Darstellung einer 5 m breiten Randeingrünung ist aber ein ausreichender Puffer gegeben, wonach die Lebensraumfunktion gewährleistet wird.“

Gerne bieten wir auch einen Termin zum Austausch über die fachliche Bewertung der diversen Eingriffe, bzw. Planungsbereiche an.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

FB 23 Straßenverkehrswesen

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

1. Die Anbauverbotszone der Bundesstraße, Lärmschutzmaßnahmen, sowie die Tatsache, dass keine neuen Zufahrten von der Bundesstraße aus möglich sind, sondern die Erschließung über das nachrangige Straßennetz und dergleichen zu ermöglichen sind, sind bei der Ausweisung dieser Fläche (lila umrandet) zu bedenken.
2.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Zuge nachfolgender Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt."

3. bei der Neuausweisung (vgl. Ziffer 4.3.4.1 der Begründung) sei auf die Problematik des von der Gemeinde beanstandeten hohen Lkw Verkehr sowohl dort als auch in Schneizlreuth hingewiesen. Durch die Ausweisung als Gewerbefläche wird sich dieser Anteil erhöhen.

   Wie der Gemeinde bekannt ist, besteht akut die Gefährdung der Weißbachbrücke, wo der Lkw-Anteil massiv zu beschränken ist. Dies wird noch mehrere Jahre so sein, da ein Planfeststellungsverfahren zur Neuerrichtung bzw. Umbau des dortigen Kreuzungsbereiches notwendig ist.

   Es gilt deshalb im weiteren Verlauf zu klären, wie viele Fahrzeuge über 7,5 t dort täglich diese Fläche anfahren werden. Bei der Ansiedelung ist u.U. auf die Gewerbeart ein besonderes Augenmerk zu legen, sofern die Brückenproblematik bis dorthin noch besteht.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Zuge nachfolgender Planungen berücksichtigt."

AB 322 Wasserrecht – Bodenschutz – Altlasten

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Bezüglich der Thematik Hochwasser wird angemerkt, dass im Bereich der Flächennutzungsplanung Hochwassergefahren durch die Saalach gegeben sind.

In den Ortsteilen Baumgarten, Fronau, Unterjettenberg und Oberjettenberg bestehen als HQ1oo und HQextrem eingetragene Hochwassergefahrenflächen.

In den Ortsteilen Baumgarten, Unterjettenberg und Oberjettenberg besteht außerdem eine als HQhäufig eingetragene Hochwassergefahrenfläche. Wir bitten dies entsprechend im Umweltbericht unter Pkt. 5.2.12 „MENSCH — Naturgefahren" (S. 30) mit anzuführen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die eingetragenen Hochwassergefahrenflächen wurden im Umweltbericht unter Pkt. 5.2.12 „MENSCH - Naturgefahren" bereits angeführt. Da die Hochwassergefahrenflächen die Erweiterungsflächen nicht berühren, wurde nicht näher darauf eingegangen.“

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein verwiesen.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Bereits bei der letzten Beteiligung zum Flächennutzungsplan wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass sich in Weißbach an der Alpenstraße zwei Altablagerungen befinden, welche im Altlastenkataster unter 17200051 und 17200052 registriert sind. Diese befinden sich derzeit immer noch in der orientierenden Untersuchung durch das WWA TS. Wir bitten dies noch im Umweltbericht mit aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die beiden Altablagerungen werden in den Umweltbericht übernommen.“

6. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 10.08.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schneizlreuth zuletzt mit Schreiben Az.; 3-4621-BGL Schr- 12729/2020 vom 20.07.2020 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden im Rahmen der Beschlussvorlage GS/037/2021 behandelt. Entsprechende Berücksichtigung soll demnach hauptsächlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Bezüglich der Änderungen in der jetzigen Entwurfsfassung ist gegenüber unserer letzten Stellungnahme zusätzlich Folgendes anzumerken:

Zur Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche (ca. 0,25 ha) (Erweiterungsfläche Nr. 6) im Anschluss an die bereits geplante Erweiterungsfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 75/7 Gem. Ristfeucht (Nr. 7 vorher Nr. 10) verweisen wir auf unsere bisherige Stellungnahme, weitere Ergänzungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein - Bereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 04.08.2022

Entgegen der Stellungnahme vom 08.07.2020 äußern wir Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Jettenberg.

Womöglich wurde bei der Stellungnahme vom 08.07.2020 übersehen, dass mehrere landwirtschaftliche Betriebe auf dem Feldstück Gemeinschaftsweide AU mit Fl. Nr. 130 und 133/3 Weidehaltung betreiben und dazu den Weg durch das ursprünglich festgelegte Mischgebiet nutzen.

Auch die Weidehaltung auf der Fläche südlich der B 305, welche nur durch einen Durchgang von der Fl. Nr. 130 erreichbar ist, ist nur über diesen Weg möglich. Eine Bebauung des geplanten Mischgebietes schließt eine Weidehaltung auf diesen Flächen aus und wird daher abgelehnt.

Wir schlagen vor, die Planung so umzugestalten, dass ein Zugang sowohl mit landwirtschaftlichen Nutztieren als auch mit landwirtschaftlichen Maschinen zur Weidefläche Fl. Nr. 130 und 133/3 möglich ist.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bereits bisher sind im rechtgültigen Flächennutzungsplan in Unterjettenberg großflächig Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen. Dies wird im Zuge der Neuaufstellung dahingehend angepasst, dass zwar am Südrand von Unterjettenberg eine Mischbaufläche nach Süden bis zur B 305 dargestellt wird (möglicher Standort für Feuerwehrhaus und gewerbliche Nutzungen).

Dafür werden aber im westlichen, südöstlichen und nördlichen Bereich Wohnbauflächen mit ungünstigen Standortbedingungen (Erschließung kaum möglich, Lärmeinwirkungen der Bundesstraße) herausgenommen.

Insgesamt ergibt sich in Unterjettenberg gegenüber dem rechtgültigen Flächennutzungsplan eine geringfügige Verlagerung, aber auch eine Verringerung der bisher gewidmeten Bauflächen.“

Der Umweltbericht ist unseres Erachtens in Bezug auf folgende Schutzgüter/ Beeinträchtigungen nicht sachgemäß erörtert:

Unter 6.2.3 Boden, sind bei der Durchführung der Erweiterungsflächen Nr. 1 bis 8 und Nr.10 folgende positive Auswirkungen angeführt:
„Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln entfallen“ ist zu pauschal.

Wir bitten darum diese Formulierung zu ändern, bzw. zu streichen, sofern keine konkreten Hinweise dazu vorliegen. Die Landwirte arbeiten nach guter fachlicher Praxis und sind durch Fachrecht und Cross Compliance sowohl an der Erhaltung von Flächen in einem guten

landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand als auch zur Einhaltung von Mindestanforderungen in der Betriebsführung (z.B. Nitratrichtlinie etc.) gebunden!

Weder eine intensive noch extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Flächen führt generell zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden) und sollte nicht in den Umweltbericht aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Jede landwirtschaftliche Nutzung ist mit dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und/ oder Düngung verbunden. Auch wenn die Intensität je nach Art und Maß der Bewirtschaftung variiert, fallen Bodenbeeinträchtigungen unterschiedlichen Ausmaßes weg.“

8. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein - mit Landwirtschaftsschule, Stellungnahme vom 11.08.2022**

Forstrechtlich und -fachlich haben sich gegenüber unserer Stellungnahmen Az. 4611-37-1-4 vom 23.07.2020 und 4612-37-5 vom 05.05.2020 keine Änderungen innerhalb der nun vorgelegten Planung ergeben. Auf die bereits getroffenen Aussagen und Hinweise wird an dieser Stelle verwiesen.

Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.“

9. **Bezirk Oberbayern, Fachberatung für Fischerei, Stellungnahme vom 02.08.2022**

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Da durch den Flächennutzungsplan keine Fließ- oder Stillgewässerlebensräume beeinträchtigt werden und auch keine Fischteichanlagen betroffen sind, besteht mit dem Vorhaben von hier aus grundsätzlich Einverständnis.

Beschlussvorschlag:
„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.“

10. **Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 17.08.2022**

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die Gemeinde Schneizlreuth möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Flächen für eine bedarfsgerechte Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie für den Tourismus.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst und die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird neuaufgestellt.

Keine Einwände:

- Herausnehmen von Misch- und Wohnbauflächen im Ortsteil Weißbach a.d. Alpenstraße
- Herausnehmen von Misch- und Wohnbauflächen in Schneizlreuth und Ulrichsholz
- Herausnehmen von Misch- und Wohnbauflächen im Ortsteil Unterjettenberg
- Neuausweisung von Wohnbauflächen in Weißbach a.d. Alpenstraße
- Neuausweisung einer gemischten Baufläche im Ortsteil Schneizlreuth
- Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen in den Ortsteilen Melleck und Ristfeucht
- Neuausweisung eines Mischgebiets in Fronau und Jettenberger Au

Im Gemeindegebiet Schneizlreuth befinden sich zahlreiche Handwerksbetriebe, die dementsprechend das Ortsbild prägen.

Die kleinflächige Darstellung von Mischbauflächen insbesondere, die neu in den Entwurf aufgenommenen Flächen sind als wichtige Ansiedlungsoption für das nicht wesentliche störende Handwerk und Gewerbe zu unterstützen, genauso wie die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen.

Da gerade für Handwerksbetriebe Nutzungsänderungen und Betriebserweiterungen am Standort sehr wichtig sind, können die neu geschaffenen Flächen ggf. geeignete Entwicklungsflächen für die bestehenden Betriebe im Umgriff darstellen.

Wir bitten deswegen darum, dass diese Standorte entsprechend ihrem Gebietscharakter (gemäß BauNVO) in ihrer gebietstypischen, gleichwertigen Mischnutzung bzw. rein als Gewerbestandorte auch auf lange Sicht entwickelt werden. Ein Angebot von bedarfsgerecht parzellierten und bezahlbaren Flächen kommt den Bedürfnissen der Betriebe des Mittelstandes entgegen.

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist nachvollziehbar. Die angestrebte Lösung über Maßnahmen der Innenentwicklung wie Baulückenfüllung und Ortsabrundung sind prinzipiell zu befürworten, grundsätzlich ist bei derartigen Planungen aber die gewachsene Wirklichkeit vor Ort entsprechend zu berücksichtigen, da im Zuge von Nachverdichtungen häufig

Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen können. Dies gilt unserer Erfahrung nach gerade auch für Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Emissionen wie vorliegend an den Ortsrändern angesiedelt sind.

Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe, die im Zuge der heranrückenden Wohnbebauung nicht in ihrem Bestand gestört oder sogar gefährdet werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen wie Lärm, Geruch, etc. und einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

11. Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz, Stellungnahme vom 02.08.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der Änderung kann grundsätzlich zugestimmt werden. Der Neubau wäre in seiner Erscheinung zeitgemäß und ortstypisch zu gestalten.

Die Wahl der Materialien von Fassade und Dachhaut sollten sich an der Umgebung orientieren. Als Dachform wäre ein ortstypisches Satteldach zu planen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen."

12. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 20.07.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen."

13. Industrie- und Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 16.08.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Es ist zu befürworten, dass mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch die Belange der regionalen Wirtschaft durch zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen berücksichtigt werden. Der vorliegenden Planung können wir zustimmen.
Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen."

14. Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 22.08.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (5 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz — AEG).

Bei den Flurstücken 42 der Gemarkung Jettenberg sowie 370 der Gemarkung Ristfeucht handelt es sich um Flächen der DB Energie GmbH. Der gesamte Saalachsee (k 23.4 bis 20.8) sowie seine Leitdämme bilden wichtige Anlagen der DB Energie GmbH.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt.

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (55 23 Absatz 1 AEG i.V.m. @ 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. & 18 AEG). In jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBI 89, 458, bestätigt durch den Beschluss vom 05.10.90, Az. 4 B 1.90; vgl. auch das Urteil des BayVGH vom 26.06.90, Az. 14 B 88.2428). Die Flurstücke 42 der Gemarkung Jettenberg sowie 370 der Gemarkung Ristfeucht sind daher als Bahnanlage darzustellen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Flurstücke 42 und 370 (Gemarkung Jettenberg“ liegen fernab von gewidmeten Bauflächen und werden daher von den Planungen nicht berührt. Die Gemeinde sieht es demnach nicht für erforderlich an, diese Flächen im Flächennutzungsplan zu übernehmen.“

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Wir weisen an dieser Stelle vorsorglich darauf hin, dass im Bereich der Talsperre Kibling, Fkm 20.8 sowie orographisch links am Ausleitungsbauwerk zum Hauptkraftwerk Anlagen und Kabel der DB Energie GmbH vorhanden sind.

Des Weiteren existiert an der Rad- und Fußwegbrücke Fronau bei ca. Fkm 25.9 (etwa mittig der Brücke) der DB Energie-eigene Zuflusspegel mit Kleinverteilerschrank am Beginn der Brücke (orogr. rechts). Die Pegelsignalredundanz läuft über das dortige Kupfer-Fernmeldekabel der Telekom.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an

benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt und ist gesondert zu beteiligen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o. g. Flächennutzungsplan gemäß 5 1 Abs. 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

15. Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 29.07.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach 5 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von 0.9. Vorhaben nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.“

16. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 09.08.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH gegen die von ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen."

17. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stellungnahme vom 16.08.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt.

Weitere wesentliche Erkenntnisse zur 0.9. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen."

18. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Stellungnahme vom 25.07.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Grundsätzlich haben wir gegen Ihr Vorhaben der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes keine Einwände, solange sichergestellt ist, dass der Betrieb und Fortbestand des Erprobungsgeländes Schneizlreuth (WTD 52 Oberjettenberg – WE 144035) und des Hochgebirgsübungsplatzes Reiteralpe (WE 144036) gesichert ist.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass die Legende des aktuellen Flächennutzungsplanes (Stand 13.07.2021) nicht mehr die bisherige Flächenwidmung „Sonderbaufläche" für unsere Liegenschaft (WTD 52 Tal) enthält.

Wir bitten um entsprechende Ergänzung und Vollzugsmeldung.

Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.
Die Sonderbaufläche wird in die Legende eingefügt."

19. Kreisbrandrat Landkreis BGL, Stellungnahme vom 22.07.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Für die bebaubaren Gebiete ist die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 BayFwG sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge soll mindestens den Angaben nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 entsprechen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen zu neu bebaubaren Grundstücken müssen für Feuerwehrfahrzeuge bezüglich Tragfähigkeit und Straßenbreite geeignet sein. Auf die Richtlinie für die Feuerwehr wird verwiesen.

Am Ende von Erschließungsstraßen sind ausreichend Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge zu schaffen. Auf Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung wird verwiesen.

Teilweise liegen die bebaubaren Gebiete außerhalb des Erreichungsgrade der 10-minütigen Hilfsfrist der örtlichen Feuerwehren. Auf die Darstellung im Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde wird verwiesen.

Somit kann in diesen Bereichen des zweiten Rettungswegs aus nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen nicht über die tragbaren Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. In diesen Gemeindeteilen wäre der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Flächennutzungsplan schafft noch kein Baurecht. Die „Löschwasserversorgung“ und weitere Belange der Feuerwehr werden auf der Planungsebene von künftigen Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt.“

20. Regierung von Oberbayern - Brandschutz, Stellungnahme vom 02.08.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellen Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz festzustellen und ggf. durch den Ausbau der abhängigen Wasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) –Arbeitsblätter W 331 und W 405- und/ooder der unabhängigen Wasserversorgung (z.B. unterirdische Löschwasserbwehälter nach DIN 14 230 o.ä.) bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat zu überprüfen und zu sichern.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2020/2021, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 – Brandschutz.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Kreisbrandrat wird im Verfahren beteiligt. Aufgrund der insgesamt negativen Bilanz der Bauflächenausweisungen ist nicht von Engpässen der Löschwasserversorgung auszugehen.“

21. Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 18.07.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen von 20-kV-Freileitung(en).

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 22,5 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge nachfolgender Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt.“

22. Stadt Bad Reichenhall, Stellungnahme vom 23.09.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die aufgeführten Hinweise in eine Stellungnahme zusammenzufassen und der Gemeinde Schneizlreuth fristgerecht zu übermitteln“
Nach Prüfung der im Internet eingesehenen Unterlagen kann festgestellt werden, dass die Belange der Stadt Bad Reichenhall nicht berührt sind.

Folgende Hinweise sollen gegeben werden:

Bebauungsplanverfahren Nr. 16 „Saalachsee“ der Gemeinde Schneizlreuth

Im Rahmen des noch laufenden Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 16 „Saalachsee“ hatte die Stadt bereits wiederholt bezüglich der Nutzung des Saalachseeufers Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Bauleitverfahren Saalachsee wird nicht mehr verfolgt. Eine Wiederaufnahme der Bauleitplanung ist derzeit nicht vorgesehen. “

Feststellungen zu Darstellungen im FNP-Entwurf

Die Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 16 „Saalachsee“ in der Weise widersprüchlich, weil dort die ausgeübte industrielle/gewerbliche Nutzung nicht entsprechend der Flächendarstellung für gewerbliche Flächen gewählt wurde.

Die Fläche ist zwar mit einem Grauton hinterlegt, jedoch gem. § 4 Nr. 7 Planzeichenverordung (PlanZV) mit der Zweckbestimmung „Ablagerung“ der Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.

Neben der möglicherweise städtebaulich gewünschten Darstellung von Flächen für Ablagerungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB wäre die farbliche Darstellung dieser Fläche in Gelb hell vorzunehmen. Da dies allerdings nicht gemeint sein soll, ist das Planzeichen für Ablagerung nicht darzustellen.
Ablagerungen bezeichnen den Auffangtatbestand für die Ablagerung von Stoffen, die nicht unter das Kreislaufwirtschaftsgesetz fallen. Flächen für Ablagerungen sind im vorliegenden Fall Teile von Gewerbe- und Industriegebieten (Lagerplätze) und fallen nicht unter § 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB. Demnach ist die Darstellung nicht nachvollziehbar.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Intensivierung der Nutzung der Fläche am Saalachsee als Industrie- und Gewerbegebiet über das derzeitige Maß hinaus die Belange der Stadt berühren kann.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Fläche am Saalachsee soll von diesem Aufstellungsverfahren abgetrennt werden. Hier wird die Farbgebung „hellgrau“ als bestehende Industriefläche –ALKIS- verwendet und eingefügt, um herauszustellen, dass diese Fläche nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung ist.
Die Darstellung von Flächen für Ablagerungen werden nicht mehr dargestellt.“

Laufende Raumordnungsverfahren im Gemeindegebiet

Zudem sind die beiden Raumordnungsverfahren der Firmen Max Aicher Poschberg Projekt GmbH und Co.KG und Antretter GmbH noch nicht abgeschlossen. Die beiden Gebiete liegen an der Gemeindegrenze zwischen Bad Reichenhall und Schneizlreuth.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen."

23. Gemeinde Bayerisch Gmain, Stellungnahme vom 02.08.2022

Keine Einwendungen, sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Bayerisch Gmain hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.07.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits festgestellt, dass Belange der Gemeinde Bayerisch Gmain nicht berührt sind.

Da sich die Planung im Grenzbereich unserer beiden Gemeinden im Lattenbergmassiv nicht geändert hat, werden auch bei der Beteiligung nach 5 4 Abs. 2 BauGB für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schneizlreuth von Seiten der Gemeinde Bayerisch Gmain keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen."

24. Gemeinde Unken, Stellungnahme vom 20.07.2022

Keine Bedenken, Keine Äußerung.

25. Gemeinde Inzell, Stellungnahme vom 19.07.2022

Keine Bedenken, Keine Äußerung.

26. Gemeinde Ruhpolding, Stellungnahme vom 16.08.2022

Keine Bedenken.

27. Stromversorgung Inzell, Stellungnahme vom 19.07.2022

Keine Bedenken, Keine Äußerung.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Keine Einwendungen, sonstige Informationen und Hinweise

1. **Regina Bichler, Stellungnahme vom 27.09.2022**

Schreiben vom 13.07.2020 zur frühzeitigen Beteiligung:

Hiermit spreche ich mich gegen eine weitere Bebauung von meinem Grundstück Flurnummer 128 aus. Ich habe vor, wegen untragbarer Lärmbelästigung (B305) hier einen Lärmschutzwall zu errichten.

Außerdem wäre ich nicht in der Lage die Erschließungskosten zu tragen.

Hinzu kommt, dass mein Haus schon durch die früheren Sprengungen der Fa. Schöndorfer Schäden aufweist. Durch den heranrückenden Dolomitabbau muss ich leider feststellen, dass die Auswirkungen der Sprengungen wieder zunehmen.

Eine weitere Bebauung in diesem Bereich wäre deshalb niemanden zuzumuten.

Weitere Begründungen behalte ich mir vor.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bereits bisher sind im rechtgültigen Flächennutzungsplan in Unterjettenberg großflächig Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen. Dies wird im Zuge der Neuaufstellung dahingehend angepasst, dass zwar am Südrand von Unterjettenberg eine Mischbaufläche nach Süden bis zur B 305 dargestellt wird (möglicher Standort für Feuerwehrhaus und gewerbliche Nutzungen).

Dafür werden aber im westlichen, südöstlichen und nördlichen Bereich Wohnbauflächen mit ungünstigen Standortbedingungen (Erschließung kaum möglich, Lärmeinwirkungen der Bundesstraße) herausgenommen.

Insgesamt ergibt sich in Unterjettenberg gegenüber dem rechtgültigen Flächennutzungsplan eine geringfügige Verlagerung, aber auch eine Verringerung der bisher gewidmeten Bauflächen.“

Weitere Einwendung mit Schreiben vom 27.09.2022:

Auf meinem Grundstück mit der Fl. Nr. 128 ist ein Weg/ Straße zum Mischgebiet Au eingezeichnet. Seit jeher geht der Weg zur Au über das Grundstück mit der Fl. Nr. 132. Beim Bau der Alpenstraße erfolgte zusätzlich eine Einfahrt von der B 305 aus zum Feuerwehrhaus.

Diese Einfahrt ist auf dem Plan nicht eingezeichnet. Es besteht keine Notwendigkeit, mein Grundstück zu verplanen. Ich bin damit nicht einverstanden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen sind nicht richtig. Das Grundstück Fl. Nr. 128 wird nicht überplant. Der Weg zum Mischgebiet „Au“ befindet sich auf der Fl. Nr. 132 nördlich des Grundstücks Fl. Nr. 128. Die Einfahrt von der B 305 ist im Flächennutzungsplan als „sonstiger überörtlicher und örtlicher Hauptverkehrsweg“ gelb dargestellt.“

2. Albert Bichler, Stellungnahme vom 21.08.2022, 28.08.2022 und 10.09.2022

Stellungnahme vom 21.08.2022:

Meinen Einspruch vom 10.07.2020 halte ich aufrecht, er lautete:

Die Au ist seit jeher ein Teil der Höfe, ohne sie ist keine hofnahe Weidehaltung möglich. Sie ist einziger Zugang zum Freiweidegebiet, welches sich bis Oberjettenberg ersteckt. Unsere Weiderechte sind schon durch den Dolomitenabbau wie auch durch die WTD gravierend beschränkt worden.

Zum Wohle der Allgemeinheit, haben die Bauern schon beim Bau des Feuerwehrhauses und des Vereinsheims, wie eines nahegelegenen Bauplatzes auf ihre dortigen Weiderechte verzichtet.

Zum Wohle der Allgemeinheit, haben einzelne Grundstückseigentümer den Grund für die Trachtenhütte und den Musikpavillon, bisher kostenlos zur Verfügung gestellt.

Zum Wohle der Allgemeinheit, wurden bisher jederzeit die Flächen auf der Au, für die Festlichkeiten der Vereine zur Verfügung gestellt.

Dieselben Grundstückseigentümer, haben sich ca. 20 Jahre lang, trotz immenser finanzieller Angebote, gegen die Errichtung eines Truppenübungsplatzes zur Wehr gesetzt. Auch zum Wohle der Allgemeinheit.

Sie haben sich bisher gegen das geplante Wasserkraftwerk ausgesprochen. Auch zum Wohle der Allgemeinheit.

Es ist glatter Hohn, dass man gerade uns, auch noch die einzigen für die Weide geeigneten, hofnahen Flächen (Eigentum- u. Nutzrechte) nehmen will.

Wir sind strikt gegen ein Mischgebiet auf der Jettenberger Au. Weiter Begründungen behalten wir uns vor.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bereits bisher sind im rechtgültigen Flächennutzungsplan in Unterjettenberg großflächig Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen. Dies wird im Zuge der Neuaufstellung dahingehend angepasst, dass zwar am Südrand von Unterjettenberg eine Mischbaufläche nach Süden bis zur B 305 dargestellt wird (möglicher Standort für Feuerwehrhaus und gewerbliche Nutzungen).
Dafür werden aber im westlichen, südöstlichen und nördlichen Bereich Wohnbauflächen mit ungünstigen Standortbedingungen (Erschließung kaum möglich, Lärmeinwirkungen der Bundesstraße) herausgenommen. Insgesamt ergibt sich in Unterjettenberg gegenüber dem rechtgültigen Flächennutzungsplan eine geringfügige Verlagerung, aber auch eine Verringerung der bisher gewidmeten Bauflächen.“

Stellungnahme vom 28.08.2022:

Weitere Einwendungen.

Zum Dolomitabbaugebiet verweise ich auf die Stellungnahme des Bay. Landesamtes f. Umwelt vom 14.07.2020 12.3 Luftbild 2018. Diesbezüglich verweise ich auf das verheerende Landschaftsbild.

Ich bin gegen die Ausweisung der VR213F2, siehe Plan 2021-07-13, Weiderecht.

Ich bin gegen eine Nutzungsänderung vom Weiderechtgebiet zum Dolomitabbaugebiet, solange nicht alle Weideberechtigten dem zugestimmt haben.

Hinsichtlich des Planes bitte ich um Erläuterung folgender in Plan enthaltener 4 Nummern: 173600, 173648,173659,173684.

Weitere Einwendungen behalte ich mir vor.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Legende aufgeführt, handelt es sich dabei um die Identifikationsnummern der dargestellten Ökoflächen.“

Stellungnahme vom 10.09.2022:

Die als Ausgleichs-/ Ersatzflächen für den Dolomitabbau vorgesehenen Grundstücke Nr. 173648, 173659. 173660, 286 sind Freiweidegebiete mehrerer Weideberechtigter, darunter auch ich. Ohne deren Zustimmung ist eine Änderung im geplanten Sinn nicht möglich. Meine Zustimmung für die Umwidmung werde ich nicht erteilen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind bereits im Ökoflächenkataster des LfU Bayern eingetragen.“

Im 0.5. Plan ist die Vorbehaltsfläche VB213F4 (auf der Kienbergseite) als mögliches Erweiterungsgebiet für den Dolomitabbau eingetragen. Dieser Eintrag (in Flächenquadraten) weist keine Begrenzungslinien auf und scheint völlig unverbindlich In seiner Ausdehnung. Da sich mein Wald in unmittelbarer Nähe befindet, verlange ich eine eindeutige kartographische Wiedergabe der betreffenden Fläche.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Fläche weist aufgrund deren Maßstabsebene (Regionalplanung) keine Begrenzungslinie auf.“

Weitere Kartenmängel: 1. meine Iw Flächen Nr. 232 und 233 sind als Wald dargestellt.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Flächen werden entsprechend als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.“

Der Weg von der Jettenberger Au über den sog. Feuerstein nach Oberjettenberg ist nicht eingezeichnet, obwohl es sich um die älteste und kürzeste Wegverbindung nach Oberjettenberg handelt. Er ist auch der Viehtrieb zum Freiweidegebiet in Oberjettenberg.

Unverständlicherweise fehlen auch die seit Jahr und Tag vorhandenen Wegschilder.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

Im Umweltbericht wird unter P.5.2.13, S.35, das Landschaftsbild des südlichen Gemeindegebiete als (Zitat) „eine der reizvollsten Kulturlandschaften“ beschrieben- zu Recht, wie ich meine.

Im Anschluss daran werden dann die vorhandenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Industrie und Gewerbe genannt.

Erstaunlicherweise fehlt in der Aufzählung gerade jener Betrieb, der für das Landschaftsbild mit Abstand am schädlichsten ist, nämlich der Dolomitabbau der Firma Schöndorfer.

Ich ersuche um Ergänzung dieses sehr erheblichen Punktes.

Weitere Einwendungen in dieser Angelegenheit behalte ich mir vor.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

3. **Helmut Moser in Vertretung Johannes Mohr (Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 22.08.2022**

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nm. 74, 76 und 77 der Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße.

In der Gemeinde Schneizlreuth gibt es eine Lebensmittelunterversorgung. Die Grundstücke unseres Mandanten bieten sich an, um die wohnortnahe Versorgung sicher zu stellen. Sie binden unmittelbar an den Ortsteil Weißbach und damit den größten Ortsteil der Gemeinde an.

Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und von allen Ortsteilen gut erreichbar. Es wird nicht verkannt, dass sich die Regierung in der Vergangenheit gegen diesen Standort ausgesprochen hat, da der Standort nicht integriert sei.

Diese Auffassung teilen wir nicht, da die bezeichneten Grundstücke zwischen der bestehenden Bebauung östlich der Bundesstraße B 305 eingebunden sind. Die Grundstücke werden daher bereits jetzt durch die dort vorhandene und umgebende Bebauung geprägt.

Es handelt sich um keinen völlig von Bebauung losgelösten Außenbereich. Vielmehr sieht der Flächennutzungsplan im Bereich der nördlichen Grundstücksteilflächen unseres Mandanten bereits jetzt gewerbliche Bauflächen vor.

Durch die Errichtung eines Radwegs könnte die verkehrliche Anbindung zudem verbessert werden. Unser Mandant wäre im Hinblick auf die Gesamtentwicklung selbstverständlich bereit, die dazu benötigten Flächen abtreten.

Wir sind daher der Auffassung. dass die Regierung hier ihre Kompetenz überschreitet und eine von der Gemeinde gewünschte verbrauchernahe Versorgung verhindert.

Wir bitten und beantragen daher, die Flächen komplett als Gewerbeflächen oder Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt im Flächennutzungsplan darzustellen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Bereich der Fl.-Nm. 74, 76 und 77 der Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße wurde im Zuge der Neuaufstellung der rechtsgültige Stand als Gewerbliche Baufläche übernommen. Die Gemeinde sieht keine Entwicklung dieses Standorts vor.“

Weitere Beratung im Gemeinderat:

Durch einstimmige Beschlussfassung (13-0) wurde einzelnen Zuhörern das Rederecht erteilt.

Bürger Herbert Wellinger sprach hier die Planung zur Erschließung des Seelauer Nockes an. Hier hatte er Fragen zur Beitragsbelastung der Anwohner. Dies ist nicht Gegenstand einer Flächennutzungsplanung.

Bürgerin Erika Heininger hatte Fragen zur Bedeutung eines Mischgebietes im Bereich Schöne Aussicht, Melleck. Herr Faber erklärte hier die Festsetzungen und Möglichkeiten nach der BauNVO.

Bürger Josef Brodschelm sprach im Ortsteil Unterjettenberg die Ausweisung als Wohngebiet an. Seiner Meinung wäre hier ein Mischgebiet vorhanden. Bürgermeister Simon erklärte hierzu dass der städtebauliche Wille der Gemeinde sei hier zukünftig bei der Bezeichnung Wohngebiet zu bleiben.

Bürgerin Maria Rott hatte Fragen zum Bereich der schönen Aussicht bezüglich einer Einschränkung einer Gewerbeausübung im bestehenden Anwesen „schöne Aussicht“. Die Möglichkeit bleibt weiter bestehen im Rahmen der Zulassung in einem Mischgebiet und der bestehenden Bestandsgenehmigung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Abwägung aus der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB.

Die blau aufgeführten Beschlussvorschläge werden so übernommen und zugestimmt.

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Gemeinderat den Flächennutzungsplan zweckmäßig durch Beschluss fest.

Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Flächennutzungsplan mit Begründung und Umweltbericht dem Landratsamt Berchtesgadener Land zur Genehmigung vorzulegen (§ 6 Abs. 1 BauGB).

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit beglaubigt.

Gemeinde Schneizlreuth, 21.03.2023

i. A. Michael Faber
Geschäftsleiter