

Schneizlreuth



Weißbach a.d.Alpenstraße



Begründung zum
Bebauungsplan Nr.16 Saalachsee

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Saalachsee“

Überarbeitet am 18.03.2018 von Dipl.-Ing. (Univ.) Alexander Plötzeneder

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
2. Lage und Geltungsbereich
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen
5. Städtebauliches Konzept
6. Begründung der einzelnen Festsetzungen
7. Hinweise im Bebauungsplan
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Natur und Landschaft
11. Immissionsschutz
12. Wasser und Bodenschutz
13. Bodenordnung
14. Eigentumsverhältnisse
15. Baugenehmigungsverfahren
16. Kosten
17. Städtebaulicher Vertrag
18. Mögliche Abwägungen

1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach §12 Bau GB erfolgen, da es sich um eine bereits bestehende Industrieanlage handelt. Hierbei soll die Zulässigkeit des bestehenden Betriebes bestimmt werden. Eine Prüfung, ob der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist das Vorhaben umzusetzen ist nicht mehr Thema. Vielmehr soll der Betrieb die aktuellen baurechtlichen Anforderungen erfüllen, um eine wirtschaftliche Flexibilität unter dem Aspekt der Rechtssicherheit zu erhalten. Die Industrieanlage wurde vor 70 Jahren errichtet und als privilegiertes Vorhaben nach §35 BauGB genehmigt.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr.16 „Saalachsee“ liegt unmittelbar an der B21 im Bereich des Saalachsees. Nordöstlich liegt etwa 900m entfernt die Ansiedlung Kiebling, südwestlich in einer Entfernung von etwa 300m die Ansiedlung Baumgarten. Im Bereich der Abfahrt zum Bebauungsplangebiet befindet sich keine Wohnansiedlung. Zwischen dem Saalachsee im Nordwesten und dem Landschaftsschutzgebiet im Südosten erstreckt sich das faktische Industriegebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr.42; Fl.Nr.42/3; Fl.Nr.42/4; Fl.Nr.42/13 jeweils Gemarkung Schneizlreuth. Die Flurstücke 42/13 und 49/4 sind Eigentum des Freistaates Bayern und dienen der gesicherten Erschließung. Das Flurstück 42 gehört der DB-Energie über dieses Grundstück wurden einige privatrechtliche Vereinbarungen getroffen. Die Grundstücke Fl.Nr.42/3 (Teil) und 42/4 befinden sich im Besitz der PWS Grundstücksverwaltungs-GmbH.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Plangrundstücke werden bereits seit siebzig Jahren genutzt. Grundlage für die Ansiedlung des Industriebetriebes war die Ortsgebundenheit. Durch die Ablagerung des fluvialen Geschiebes in der Saalach muss der Saalachsee immer wieder ausgebaggert werden, da er sonst in etwa sechs Jahren verlanden würde. Die Baumaßnahmen wurden somit immer als privilegierte Außenbereichsvorhaben angesehen.

Im Jahre 2015 wurde eine Kieslagerhalle zur Reduktion des Feuchtegehaltes des Kiesel beantragt. Die Genehmigung steht bisher noch aus. Das Bauvorhaben soll als Erweiterung eines genehmigten Betriebes im Außenbereich genehmigt werden. Um jedoch wirtschaftlicher und umweltschonender,- da sich durch die Halle energieaufwendige Trocknungsprozesse reduzieren-, agieren zu können, sollte nach Abstimmung mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land für die gesamte Industriefläche ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist es die Arbeitsplätze in der Region zu sichern und den Flächenverbrauch durch Neuausweisung von Industriegebieten zu reduzieren. Sollte der Kiesabbau eingestellt werden, ist die Versorgung der Region mit Recyclingmaterial für Asphaltbeläge und die Versorgung mit dem Rohstoff Kies nicht mehr gewährleistet. Der Kies müsste dann aus weiter entfernten Kiesgruben angeliefert werden. Ein höherer Energieaufwand und eine höhere Feinstaubbelastung wären ebenso die Folge wie auch höhere Transportkosten. Entsprechend des Anbindegebotes ist der Betrieb bereits in der Vergangenheit erschlossen worden. Entsprechend der Anbindung an die Bundesstraße wurde eine Unterführung angelegt, sodass die ankommenden und abfahrenden LKW's optimal in den fließenden Verkehr einschleifen können. Eine zunehmende Verkehrsbelastung ergibt sich für die Bundesstraße somit nicht. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte auch das Straßenbauamt Traunstein in dieser Hinsicht keine Bedenken.

Entsprechend des Regionalplanes 18 für Südostoberbayern sind die Ziele der Raumordnung für Schneizlreuth als äußere Verdichtungsebene zu berücksichtigen. Vor Allem solle gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen und eine entsprechende Nachhaltigkeit erreicht werden. Da der Betrieb bereits seit 70 Jahren etabliert ist und bereits als Familienunternehmen in mehreren Generationen betrieben wurde ist die Nachhaltigkeit des Betriebes ablesbar. Als strategische Leitlinien des Regionalplanes soll eine leistungsfähige regionale Unternehmenskultur mit internationaler Wettbewerbsfähigkeit sichergestellt werden. Durch die Zusammensetzung des Firmenkonsortiums ergeben sich sinnvoll gewachsene Kooperationsstrukturen.

4. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

4.1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004(BGB1. IS.1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGB1. I S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.August 2007 (GVBl. I S.588, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl.I S.296)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S58)
- Verordnung zum Schutz der Solequellen in Bad Reichenhall vom 11. März 1939

4.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizldreuth aus dem Jahre 1963 ist der Betrieb bereits als Gewerbebetrieb-Industrieaufläche dargestellt, allerdings wurden damals die Grenzen um das damalige Betriebsgebäude gezogen. Eine weitere flächige Darstellung gibt es nicht. Der Bebauungsplan Nr.:16 „Saalachsee“ soll nun für das Areal Antretter ein Industriegebiet festsetzen. Somit wird entsprechend des §9 BauNVO aus dem Flächennutzungsplan nun das bereits faktisch existierende Industriegebiet festgesetzt. Zulässig sind nach §9 Bau NVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen und ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zudem können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Einschränkungen der Nutzung ergeben sich beispielsweise durch die Heilquellenschutzverordnung, beispielsweise für Dünger produzierende Gewerbe oder etwa Farbenhersteller.

4.3. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Sämtliche Maßnahmen wurden bisher immer nach §35 BauGB Bauen im Außenbereich beurteilt.

Aktuell wird für die Dämme der Deutschen Bahn AG ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

4.4. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist relativ eben und steigt flussaufwärts etwas an. Das Plangebiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet an und liegt im Heilquellenschutzgebiet. Im Amtsblatt wurde folgender Wortlaut für das Landschaftsschutzgebiet veröffentlicht: „...folgend bis zum Schnittpunkt mit der B21 nordwestlich von Unterjettenberg. Nun nach Osten bzw. Nordosten ständig entlang dem westlichen Fahrbahnrand der B21 zur Einmündung der Zufahrtsstraße; Kieswerk Antretter, von dort entlang der südlichen Grenze des derzeitigen Kieswerkes folgend bis zur Saalach , diese dann rechtwinklig überquert bis zum Weg von Kibling nach Fronau an dessen östlicher Begrenzung bis Ortsteil Fronau der Gemeinde Schneizldreuth Nordecke der Fl.-Nr. 289. ...“. Der Bebauungsplan erstreckt sich auf das faktische Industriegebiet. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen, sondern es soll lediglich nach den Vorgaben der Regionalplanung die Leistungsfähigkeit des regionalen Unternehmens durch eine Nachverdichtung der Fläche sichergestellt werden. Hierzu muss die Nachhaltigkeit und die Ortsgebundenheit des Betriebes entsprechend berücksichtigt werden.

5. Städtebauliches Konzept

Im Berchtesgadener Land gibt es nur wenig industriell genutzte Flächen. Die Stadt Bad Reichenhall und das Berchtesgadener Land sind vorwiegend als Tourismusziele bekannt; dennoch sollen aus Sicht der Regionalplanung weitere nachhaltige Konzepte verfolgt werden. Der Kiesabbau steht hierbei weder der Luftreinhaltung noch dem Landschaftsbild entgegen und muss zwingend erfolgen, damit der Saalachsee nicht verlandet. Um nicht weitere Flächen nutzen zu müssen und zudem wieder neue Transportwege zu schaffen, soll die bereits bestehende Fläche optimal ausgenutzt und verdichtet werden.

Die Halbinsel wurde in der Vergangenheit an den Uferböschungen dicht eingegrünt und liegt unterhalb der Bundesstraße, sodass das Industriegebiet nicht besonders in Erscheinung tritt. Eine direkt anliegende Wohnbebauung ist nicht vorhanden.

Für den Bebauungsplan wurde entsprechend der Vorgaben aus dem Baugesetzbuch ein Umweltbericht erarbeitet der sich detailliert mit den Auswirkungen des Bestandes auf die Umwelt auseinander setzt. Entsprechend der Anlage 1 „UVP-pflichtige Bauvorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist darüber hinaus keine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben notwendig. Ein Ausschluss von bestimmten Anlagen ergibt sich somit sowieso aufgrund der Einhaltung der Kontingentierung aus der BImSchV, der Baunutzungsverordnung, des Baugesetzbuches und der Heilquellenschutzverordnung. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen nicht notwendig. So fallen Nutzungen die UVP-pflichtig sind bereits weg, auch chemische Betriebe entsprechen nicht den Anforderungen, die sich aus der Heilquellenschutzverordnung ergeben.

Entsprechend des Anbindegebots ist der Betrieb angebunden und erschlossen. Deshalb sind verkehrliche Auswirkungen auf das Reichenhaller Stadtgebiet nicht zu erwarten, da die Zu- und Abfahrten bereits getrennt sind und das Reichenhaller Stadtgebiet mehrere Kilometer entfernt ist.

Auch nach der schallschutztechnischen Untersuchung des anerkannten schalltechnischen Beratungsbüros Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH ergeben sich keine Auswirkungen auf die Wohnansiedelungen Kibling und Baumgarten. Bereits im Umweltbericht wurden mögliche Auswirkungen auf Bevölkerung und Umwelt untersucht. Nach der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wurden entsprechende Anforderungen berücksichtigt und eingearbeitet. Generell sind jedoch auch die wirtschaftlichen Belange des BauGB §1 Abs.6 zu berücksichtigen, wonach auch die wirtschaftlichen Belange der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt werden sollen. Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist ebenso ein Belang des Baugesetzbuches wie beispielsweise die Sicherung von Rohstoffvorkommen wie in diesem Fall durch den Rohstoff Kies.

Bei einer bauordnungsrechtlichen Einstufung des Gebietes als teilprivilegiert oder privilegiert ist immer eine Angemessenheit darzustellen, zusätzlich sind die Belange des Naturschutzes und des Schallschutzes für die Einzelmaßnahmen zu berücksichtigen, für die Gesamtmaßnahme hingegen, könnten die Belange bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes auch nicht mehr berücksichtigt werden.

6. Begründung der einzelnen Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet ist eingebettet in das Saalachtal und ist von der Bundesstraße und dem angrenzenden Hang durch seine Topologie beschränkt. Zudem grenzt wird das Industriegebiet an die Saalach und an das anliegenden Landschaftsschutzgebietes an. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Nutzungen, die durch die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die Ausweisung des Plangebietes dient in erster Linie der Sicherstellung der bestehenden Industrieanlagen. Wie bereits oben beschrieben, wurden entsprechend BauGB §1(6) die Belange der Bevölkerung berücksichtigt. Das Industriegebiet soll als Solches entsprechend §9 BauNVO festgesetzt werden. Zusätzliche Einschränkungen ergeben sich durch die Heilquellenschutzverordnung, darüber hinaus soll das Baugebiet nicht eingeschränkt werden.

Ausnahmen gemäß §9 (3) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zudem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Da die Betriebe bereits vorhanden sind ist die Versorgung des Gebietes gesichert. Ein städte-baulicher Vertrag kann deshalb entfallen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Baumassenzahl festgesetzt. Entsprechend der Vorgaben aus dem § 17 der BauNVO ergibt sich für Industriegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 eine Geschossflächenzahl von 2,4 und eine Baumassenzahl von 10,0. Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht geplant. Insofern ergibt sich für diesen Bereich auch eine städtebauliche Vertretbarkeit entsprechend des Bestandes zu sichern.

Mit der geplanten GRZ wird einerseits dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, andererseits dient sie der Realisierung der Planungsziele und hält sich an das festgesetzte Maß der Bauleitplanung.

Für die Geschossigkeit bzw. die Gebäudehöhe ergeben sich anhand der Nutzung andere Anforderungen, da beispielsweise Sieb-, Brecher- und Betonanlagen eine gewisse Höhe aufweisen müssen, um entsprechend betrieben werden zu können. Die Höhe orientiert sich dabei an die bereits bestehenden Anlagen. Die Fußbodenoberkante der Gebäude und Anlagen wird durch das Wasserwirtschaftsamt vorgegeben. Die Höhen beziehen sich auf die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen in Meter über Normal Null. Die Baugrenzen sind mit 5m Entfernung vom Gewässer festgesetzt. Für das Grundstück der DB- Energie wurde die angrenzende Grundstücksgrenze der Flurnummer 42/3 und 42/4 als Baugrenze festgesetzt.

Für die Abstandsflächen gelten grundsätzlich die landesrechtlichen Bestimmungen nach Art. 6 BayBO.

Als Bauweise sollen die Gebäude in offener Bauweise mit Pult oder Satteldach ausgeführt werden, für Industrieanlagen gilt diese Festsetzung nicht, da die Anlagen konstruktionsbedingt oft nur eingehaust werden.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Heilquellenschutzgebiet befindet, werden und wurden sämtliche Maßnahmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Bereits jetzt befinden sich auf dem Grundstück zwei Mehrkammerkläranlagen, die ständig überwacht und kontrolliert werden. Eine derzeitige Erweiterung ist nicht geplant, da die Anlagen dem Betrieb genügen und nicht ausgelastet sind.

7. Hinweise im Bebauungsplan

In den Textteil des Bebauungsplanes wurden Hinweise zu den geltenden Rechtsvorschriften hier im Speziellen zum Heilquellenschutzgebiet und den Telekommunikationslinien gemacht. Da es sich um verfestigte Kiesböden, die größtenteils nach 1950 angelegt wurden handelt, sind hier weder Altlasten noch Kampfmittel zu erwarten. Auch Bodendenkmäler scheiden hier aus.

8. Verkehr

Um eine geeignete Erschließung für das Industriegebiet zu gewährleisten wurden bereits in der Vergangenheit zahlreiche Vereinbarungen mit dem Straßenbauamt getroffen. Hierzu wurden getrennte Fahrspuren für die Zu- und Abfahrt angelegt und eine Unterführung errichtet. Der öffentliche Geh- und Radweg wurde so verlegt, dass er nicht im Kreuzungspunkt der Zufahrten liegt, durch die bereits durchgeführte Maßnahme konnte in der Vergangenheit kein Rückstau auf die Bundesstraße festgestellt werden. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange formulierte das staatliche Bauamt Traunstein die Auflage, dass die Zu und Abfahrten nicht geändert werden dürfen. Auch für die Feuerwehr konnte damit eine entsprechend gute Erschließung der Industriefläche gewährleistet werden. Bei der vorzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Erreichbarkeit und die Einhaltung der Hilfsfrist abgefragt und getestet. Danach konnte die Reichenhaller Feuerwehr die Einhaltung der Hilfsfrist gewährleisten. Der Betrieb wird generell mit LKW's betrieben. Die Erreichbarkeit einzelner Anlagen und Gebäude ohnehin schon gegeben.

9. Ver- und Entsorgung

Das Industriegebiet ist bereits vollständig erschlossen und in Betrieb, darüber hinaus besteht aktuell keine Notwendigkeit die Anlagen zu erweitern. Die Kläranlagen sind so ausgelegt, dass sie gegebenenfalls anfallendes Abwasser aus den Personalduschen, Toilettenanlagen und Brotzeitküchen klären können, allerdings wurde festgestellt, dass die Mitarbeiter lieber zuhause duschen und somit das anfallende Abwasser gering ist.

10. Natur und Landschaft

Wie bereits beschrieben, ist hier keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig, deshalb wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes im Umweltbericht erfasst. Da der Betrieb ja bereits seit 1954 an diesem Standort existiert, sind keine weiteren Auswirkungen auf die Natur und Landschaft zu erwarten. Bei einer Ansiedelung weiterer Betriebe wird gegebenenfalls einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig, sollten sie die Anforderungen der Anlage 1 für UVP-pflichtige Bauvorhaben entsprechen. Die Verträglichkeit des bestehenden Betriebes wurde im Umweltbericht dargestellt. Zudem besteht die Chance im Rahmen der Bauleitplanung das Mündungsdelta des Röthelbaches für viele Tier- und Fischarten lebenswert zu machen. So könnten beispielsweise wieder Amphibien und Fischarten wie die Elritze oder Äschen angesiedelt werden. Ein weiterer positiver Effekt wäre die Erweiterung der Artenvielfalt des Auwaldbereiches in dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Im Bebauungsplanverfahren sollte ursprünglich eine Fischtreppe angelegt werden, um das Abbläichen zahlreicher Fischarten in dem Mündungsdelta des Röthelbaches zu ermöglichen. Außerdem sollen der künstlich eingebrachte

Sand und geschaffenen Flachwasserzonen wieder ausgebaggert werden, um eine Überwärmung und eine weitere Verlandung des Deltas zu verhindern. Stattdessen soll wieder Kies eingebracht werden, da die in der Saalach laichenden Fischarten kiesige Laichplätze bevorzugen. Zur Ausführung der Maßnahme wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach Gespräche mit dem Fischereiverband und dem Sachgebiet Umwelt geführt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und im Umweltbericht gegenübergestellt und bewertet. Im Rahmen des Verfahrens wurde von dieser Maßnahme aufgrund der Einwände Abstand genommen.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes wurde das schalltechnisch anerkannte Beratungsbüro Bekon, Lärmschutz und Akustik GmbH eingeschaltet. Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung wurden drei unterschiedliche Nutzungsbereiche mit Lärmkontingenten versehen. Die Kontingente sind im Bebauungsplan in der Nutzungsschablone aufgeführt und festgesetzt. Zudem sind die Ergebnisse in den Umweltbericht mit eingeflossen und sind somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

12. Wasser- und Bodenschutz

Wasser- und Bodenschutz wurden im Umweltbericht untersucht und dargestellt. Altlasten sind nicht bekannt.

13. Bodenordnung

Eine Bodenordnung bzw. ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

14. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flur Nr.42/3(Teil) und 42/4 befinden sich im Besitz der PWS Grundstücksverwaltungs-GmbH, 83458 Schneizdreuth, Saalachsee 1(HRB 12653). Das Grundstück Flur Nr. 42 befindet sich im Besitz der DB Energie GmbH, Pfarrer-Perabo-Platz 2, 60326 Frankfurt. Die Grundstücke Fl.-Nr.42/11 und 42/13 befinden sich im Besitz der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenbauverwaltung). Bei der frühzeitigen Beteiligung der DB-Netze als Grundstückseigentümer des Flurstückes 42/3 Gemarkung Jettenberg sicherte die DB Energie GmbH zu zustimmen, wenn die Baugrenzen vollständig auf das angrenzende des Flurstück 42/3 Gemarkung Jettenberg verschoben werden. Diese Alternative wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet, zudem wurde die bestehende privatrechtliche Vereinbarung einer Zufahrtsmöglichkeit der Bahn nachrichtlich mitaufgenommen.

15. Baugenehmigungsverfahren

Die Genehmigungsfreistellung gemäß Art.58 BayBO findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anwendung.

16. Kosten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Kosten vom Vorhabensträger übernommen.

17. Städtebaulicher Vertrag

Der Bebauungsplan überplant ein bereits bestehendes Areal. Ausgleichsflächen müssen nicht erworben werden. Die Fläche ist bereits erschlossen und deshalb muss auch hier die städtebauliche Erschließung nicht mehr vertraglich geregelt werden. Ein städtebaulicher Vertrag ist somit nicht notwendig.

18. Mögliche Abwägungen

Die beteiligten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben während des Verfahrens in der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen ab:

AB 321 Immissionsschutz (LRA BGL):

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 (Stand:12/2006) durchgeführt. Zur geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Saalachsee" bestehen aus Sicht des technischen Immissionsschutzes keine grundlegenden Einwände. Es sollte jedoch unter Punkt 10.

„Immissionsschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan noch der Zusatz „von einem anerkannten schalltechnischen Beratungsbüro“ eingefügt werden.

Lösung:

Die berechneten Kontingente und die Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen (siehe hierzu die Nutzungsschablone und die textlichen Festsetzungen). Der Wortlaut wurde geändert in schalltechnisch anerkanntes Beratungsbüro. **Die Empfehlung wurde berücksichtigt und eingearbeitet.**

AB 322 Wasserrecht

1. Umgrenzung einer Fläche für die Aufschüttung im Nordosten beim Einfahrtsbereich

Der Aufschüttungsbereich ist ein oberirdisches Gewässer bzw. ein Nebenarm der Saalach als Gewässer I. Ordnung (§2 Abs. 1 Nr. 1 WHG, Art 1 Abs.1 und Art. 2 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayWG i.V. mit lfd. Nr.40 der Anlage 1 zum BayWG) Die Aufschüttung bedeutet die Beseitigung eines Gewässers und seiner Ufer und bedarf der wasserrechtlichen Zulassung in Form einer Planfeststellung mit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach §3c Satz 1 UVPG i.V. mit Nr.13.18.1 der Anlage 1 zum UVPG (§ 67 Abs.2 Satz 1 und § 68 Abs. 1 WHG)

Lösung:

Die Baumaßnahmen unterliegen keiner Umweltverträglichkeitsprüfung, dennoch kann sich anhand des WHG's, so die Abteilung Wasserrecht, ein Planfeststellungsverfahren ergeben. Hier kann eine Vorprüfung im Einzelfall erfolgen. Bei der angedachten Maßnahme soll nur ein Teilbereich verfüllt werden und eine Fischtreppe, sowie ein besserer Ablauf geschaffen werden. Die Maßnahme wurde bereits mit der unteren Naturschutzbehörde im Jahre 2012 abgestimmt. Dabei wurde festgestellt, dass die Maßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen haben. Es sollen lediglich die künstlich eingebrachten Inseln wieder ausgebaggert werden, dadurch werden positive Umweltauswirkungen erwartet. Somit ist der wirksamen Umweltvorsorge genüge getan. In einem Schreiben vom 25.10.2012 von Herrn Haitzmann wurde kein Planfeststellungsverfahren erwähnt. Herr Haitzmann forderte damals lediglich zur Festlegung des Wasserrechtsverfahrens erforderliche Planunterlagen und aufgrund der durch die uNB vorgeschlagene Verbesserung des Fließgewässercharakters eine direkte Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Eine entsprechende Detailplanung wird selbstverständlich mit dem Wasserwirtschaftsamt erarbeitet und abgestimmt. Ein zwingender Versagungsgrund einer zu erwartenden Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit ist hier nicht erkennbar.

2. Umgrenzung einer Fläche für temporäre Aufschüttung im Südwesten

Für den gekennzeichneten Aufschüttungsbereich und weiteren Aufschüttungsbereich Richtung Norden (Schlammdeponie mit Absatzbecken I, II und III) existieren folgende bisherigen Entscheidungen des Landratsamtes Berchtesgadener Land:

a, Baugenehmigung "Bauantrag der Fa. Antretter KG, Schneizlreuth, Saalachsee 1 zur Errichtung einer Betonmischanlage und eines Kieswerkes mit Nebenanlagen und eines Kieswerkes mit Nebenanlagen im Saalachsee vom 29.12.1976 (Az. III/5-7/BV 117/1974) Zum Natur- und Landschaftsschutz, Rekultivierung und Technische Gewässeraufsicht und Gewässerschutz mit Unterpunkt Rekultivierung der Aufschüttfläche vergleiche besondere Bedingungen und Auflagen Punkt B. II. 3., 4. Und 5.K)a) bis d) der Baugenehmigung vom 29.12.1976

b, wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art 59 BayWG (jetzt Art. 20 Abs. 1 BayWG vom 08.12.1994 i.d.F. des letztendlichen Änderungsbescheides vom 07.01.1999 für die Anlegung von Aufschüttungen und Absatzbecken im 60m-Bereich der Saalach (vgl. auch Änderungsbescheide vom 04.01.1995, 25.10.1995 und 22.08.1996, die durch den Änderungsbescheid vom 07.01.1999 aufgehoben bzw. hinfällig wurden)

c, Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 29.03.1995 für die Errichtung und den Betrieb von Kieswerk II und III am Saalachsee (vgl. Hinweise Ziffer I.1 und naturschutzrechtliche Auflage Ziffer II.6)

Hierzu erfolgte der Hinweis:

Die bereits im Entwurf vorliegende Baugenehmigung „Errichtung eines Lagerplatzes für Kiesgewinnung aus dem Saalachsee Fl.Nr.42/3Gemarkung Jettenberg“ vom 05.08.1982 (Az.III/1d-602-2/1 BV-Nr.117/1974 wurde nicht

unterschrieben und ist nicht ausgelaufen. Der Auslauf wurde zurückgestellt, da beim Sachgebiet II/4 Wasserrecht im wasserrechtlichen Verfahren zur Entnahme von Kies aus dem Saalachsee noch keine Entscheidung zur Zulassung oder Einstellung getroffen wurde.

3. Hochwasserschutz nach §§72 ff WHG

Im Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern(IÜG) ist bei der Zufahrt von der Bundesstraße 21 bzw. beim Kieswerk I das Betriebsgelände überflutet und der restliche Teil des Betriebsgeländes in 2 Insellagen von der Bundesstraße B21 abgeschnitten.

Am 06.02. 2015 wurde das nachträgliche Planfeststellungsverfahren „Gewässerausbau zur Errichtung von Leitdämmen links und rechts in der Saalach einschließlich Erhöhung Luegerdamm läng der Luegerau am rechten Saalachufer sowie Umverlegung des Röthelbaches, Gemeinde Schneizlreuth“ eingeleitet. Inzwischen wurde auch durch die Gemeinde Schneizlreuth die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit bekanntgemacht(vgl. Bekanntmachung vom 17.04.2015 im Amtsblatt Nr.16 vom 21.04.2015: Auslegung vom 29.04 bis 29.05.2015)

Die Einrichtung der Leitdämme und die Erhöhung des Luegerdammes erfolgte bereits in den Jahren 1949 bis 19052 und der Luegerdamm selbst als ältester Teil der Leitdämme wurde bereits 1933 genehmigt. Die Leitdämme bezwecken die Erhöhung der Schleppkraft der Saalach und damit Verhinderung der Ablagerung des Geschiebes an der Stauwurzel des Saalachsees. Das Geschiebe wird somit näher an die Talsperre Kibling herangebracht. Durch die DB- Energie wird in diesem Rahmen Wert darauf gelegt, dass die Leitdämme nur der Verbesserung des Geschiebetransportes in der Saalach und nicht dem Hochwasserschutz dienen. Dies wurde auch in Ziffer 2.4 des vorläufigen Gutachtens des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 18.03.2015 bestätigt. Insoweit sollte geprüft werden, welche Auswirkungen die Leitdämme auf das Hochwassergeschehen haben.

4. Fehlender Abwasserkanalanschluss

Laut Auskunft der Gemeinde Schneizlreuth besteht für das Baugebiet kein Kanalanschluss.

Abschließend ist festzustellen, dass eine bessere Lesbarkeit erforderlich ist(größerer Maßstab Darstellung Planungsbereich und Umgebung, konkrete Beschreibung in der Begründung, Maß und Flächenangaben, Höhenlage usw.)

Lösung zu Punkt 3 und 4 und Anmerkung zur Lesbarkeit:

Der Hochwasserschutz wird im Zuge der Baumaßnahme für die Fischtreppe erstellt.

Da die Mehrkammerklärgruben nicht komplett ausgelastet sind und der Anschluss an die Kanalisation eine Sperrung der Bundesstraße zur Folge hätte und sehr aufwendig und kostenintensiv ist, muss kein Kanalanschluss erstellt werden. Bereits jetzt ist das Grundstück baurechtlich gesehen erschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet. Der Plan wurde nun im Maßstab 1:1000 erstellt und nicht wie ursprünglich im Maßstab 1:1500, somit ergibt sich eine bessere Darstellung und Lesbarkeit des Bebauungsplanes

FB 33 Naturschutz

Nach Ansicht des Naturschutzes liegen einige Bereiche des Kieswerkes im Landschaftsschutzgebiet. Der derzeitigen Nutzung als Absetzbecken oder Lagerplatz dieser Flächen kann jedoch zugestimmt werden. Weiterhin wird vorgeschlagen die Bauhöhe und –kubatur zu begrenzen und hinabfallend zu reduzieren.

Die Verfüllung der Weiher beeinträchtigt die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich. §1a Abs.3 Satz 2 BauGB sieht als Ausgleich der ökologischen Funktionen die Darstellung und Festsetzung von Flächen

und/oder Maßnahmen als Ausgleich vor. Die genannten Darstellungen zur Eingriffskompensation sind im Bebauungsplan zu ergänzen.

Lösung:

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden nur per Wortlaut im Amtsblatt festgelegt und entsprechend in der Sitzung des Gemeinderates beschlossen, deshalb ist hier keine Plandarstellung vorhanden. Eine Reduzierung der Bauhöhe ist eine Orts- und Landschaftsplanerische Aussage, die nicht mit naturschutzrechtlichen Belangen begründet wird; dennoch wurde in der Planung darauf Rücksicht genommen und in diesem Bereich sind entsprechend den Empfehlungen der Regierung von Oberbayern Lagerflächen und Aufschüttungen angedacht.

Für den Röthelbach bleibt der Zulauf zur Saalach erhalten. In dem Bereich des Saalachsees sind nach Auskunft des Fachbereiches Umweltschutz keine artenschutzrechtlichen Tierarten vorhanden. Inwieweit die Verfüllung des Weiher die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt, wurde bei der Stellungnahme nicht dargestellt, deshalb könnte bis dato noch nicht konkreter darauf Rücksicht genommen werden.

Der Eingriff und der Ausgleich für die Maßnahme wurden bewertet und im Umweltbericht entsprechend eingearbeitet.

FB 41 Gesundheitsamt

Das Gesundheitsamt hat Keine Bedenken.

FB 31 Bauen und Planungsrecht

1. Die allgemeinen Planungsgrundsätze sind zu beachten.

2. Entgegen der Festsetzung in der Begründung Punkt 1 ist in dem vorliegenden wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom Mai 1959 keine GE-Darstellung zu erkennen. Es wird empfohlen, dies durch entsprechende ergänzende Erläuterung klarzustellen. Möglicherweise handelt es sich hierbei um eine erstmalige Ausweisung im FNP als Baugebiet, was die planungsrechtliche Ausgangslage erheblich verändert: Sofern bereits eine zurückliegende Einzeländerung des FNP für das Plangebiet existiert, sollte dies in der Planzeichnung ergänzt und in der Begründung unter einem eigenständigen Gliederungspunkt „Planungsrechtliche Voraussetzungen“ ergänzt werden.

3. Darauf hingewiesen wird, dass der Begriff „Erläuterungsbericht“ überholt ist. Dem FNP ist nach §5 Abs.5 BauGB eine „Begründung“ beizufügen, ergänzt mit den Angaben nach §2a BauGB. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes (Umweltbericht) darzulegen. Hinsichtlich Inhalt und Umfang der Begründung gibt das Nachschlagewerk „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde (P12/13) aktuelle und praxisnahe Hinweise.

4. Verfahren

Es wird empfohlen, bereits auf dem Entwurf des FNP die Verfahrensvermerke (VV) anzubringen. Ein Formulierungsvorschlag für die VV findet sich im Anhang der Planungshilfen.

5. Ortsplanung

Von der Ausweisung eines Industriegebietes (GI) gemäß §9 BauNVO raten wir der Gemeinde aus fachlicher und ortsplannerischer Sicht ab. Wie schon im Vorfeld besprochen, sollte die Gemeinde genau prüfen, welche Arten von Betrieben Sie in dem Baugebiet zulassen will. Die gesamte Bandbreite der GI-Nutzung nach §9 BauNVO ist kaum empfehlenswert und würde dem sensiblen Standort nicht gerecht. Die Auswahl der Nutzungen ist in der Begründung plausibel zu erläutern.

6. Aus städtebaulicher Sicht ist eine generell zulässige Bauhöhe von rund 34m über der Wasserlinie Saalachsee abzulehnen. Es sollte durch die Gemeinde geprüft werden, welche absolute Höhe für die jeweiligen beabsichtigten

Nutzungen tatsächlich benötigt wird. Ggf. ist auch eine Abstufung der Höhen der baulichen Anlagen am Rand des Baugebiets zu überdenken.

7. Bei Festsetzung des Nutzungsmaßes (hier BMZ und Höhe) ist stets auch die GRZ oder GR festzusetzen (§16 Abs.3 BauNVO)

8. Eine Straßenerschließung, die sowohl Privat als auch nur 5m breit ist, dürfte für die Erschließung eines Gl planungsrechtlich nicht ausreichend sein. Auf die Richtlinien der RAST 06 als eingeführte Verwaltungsvorschrift zur Bauleitplanung darf verwiesen werden.

9. Das mit der Planungsleistung beauftragte Architekturbüro sollte ein unabhängiges, der Gemeinde gegenüber verantwortliches Büro sein und nicht in einem abhängigen Beschäftigungsverhältnis zum betreffenden Betrieb bzw. Grundstückseigentümer stehen. Die Gemeinde hat im Rahmen städtebaulicher Verträge die Möglichkeit, die Übernahme externer Planungskosten durch den Vertragspartner zu regeln.

10. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nur die im §1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen.

11. Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen, etc. sind in der Begründung städtebaulich zu rechtfertigen (§9 Abs.1 BauGB)

12. Der Bebauungsplan wird in der Regel im Maßstab 1:1000 ausgearbeitet.

Lösung:

Die allgemeinen Planungsgrundsätze, die sich aus der BauNVO, dem BauGB und der PlanZV ergeben wurden beachtet und eingearbeitet. Die GE- Darstellung aus dem Jahre 1959 wird in der Begründung erläutert. Der Punkt 3 „Begründung“ erübrigt sich. Die Verfahrensvermerke wurden auf den Planunterlagen angebracht. Die zulässigen Nutzungen des Industriegebietes ergeben sich aus dem §9 der BauNVO zulässig sind Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Weitere Einschränkungen ergeben sich zusätzlich noch durch die Heilquellenschutzverordnung etc. Im Bebauungsplan sind nordöstlich und südwestlich bereits zwei Sondergebiete als Lagerflächen und Aufschüttungen eingezeichnet, diese Bereiche werden generell von Bebauung freigehalten. Die zulässige Höhe ergibt sich durch die bereits bestehenden Industrieanlagen, so befinden sich bereits jetzt im vorderen Bereich die Betonmischanlage und dahinter das Kieswerk. Diese Anlagen sind bereits höher als 30m. Zudem wurde aufgrund der Hochwassersituation vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein eine Höhenquote vorgegeben. Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) für Industriegebiete wurde entsprechend §17 BauNVO mit 0,8 festgelegt und in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Erschließung der Halbinsel erfolgt bereits jetzt mit LKW's und ist ausreichend. Die Erschließung erfolgt aktuell über eine Einbahnregelung, deshalb genügt die Breite von 5,5m. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits die nach BauGB §1 Abs. 6 genannten Belange berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. wurden in dieser Begründung bereits berücksichtigt und der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:1000 ausgearbeitet.

Bund Naturschutz

Der Bund Naturschutz lehnt den Bebauungsplan Nr. 16 „Saalachsee“, der mit der Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Industriegebiet vorgesehen ist, ab. Der Bund Naturschutz hat keine Einwände gegen den Erhalt bestehender industrieller Anlagen wie Betonmischwerk und Asphaltanlage im Gewerbegebiet am Saalachsee.

Lösung:

Generell ist dort kein genehmigtes Gewerbegebiet vorhanden. Der Betrieb wurde damals zwar als Gewerbebetrieb in den Flächennutzungsplan eingetragen, allerdings wurde hier nur das ehemalige Betriebshaus mit aufgenommen und keine Flächen, somit wurde der Betrieb und die entsprechenden Industrieanlagen nach BauGB §35 baurechtlich beurteilt.

In der weiteren Begründung berief sich der Bund Naturschutz auf die Ansiedlung eines Abfallentsorgungsbetriebs. Der Abfallentsorger soll nicht mehr angesiedelt werden. Es geht hier nur um die bereits bestehenden Nutzungen. Bei weiteren Anfragen ist zusätzlich eine Baugenehmigung oder im Falle eines Müllentsorgers gegebenenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Da sich die Halbinsel im Heilquellenschutzgebiet befindet ist zusätzlich für die meisten Bauvorhaben ein Wasserrechtsverfahren notwendig. Im Brandfall könnte das Löschwasser mit mobilen aufblasbaren Löschwasserelementen aufgefangen werden und wird somit nicht in die Saalach oder das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet fließen. Die Erreichbarkeit des Industriegebiets liegt unter der Hilfspflicht der Feuerwehr von 10 Minuten. Bei Aufgabe des Standortes zur Kiesgewinnung müsste dann Beton und Kies aus der Ferne angefahren werden, hier wären die Feinstaubbelastung und die Emissionen wesentlich höher. Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Umweltbericht abgearbeitet, dieser ist dem Bund Naturschutz bei der frühzeitigen Beteiligung leider noch nicht vorgelegen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Es wurden Bedenken gegen einen weiteren Ausbau als Industriegebiet Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege geäußert. Hier kann es in Abhängigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung, Topographie, Gestaltung, Material- und Farbwahl, Umgebungsbebauung, Bewuchs und dem Denkmal selbst auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehung der in der Anlage genannten Baudenkmäler/Ensembles kommen. Als Anhang wurden die Denkmäler Alte Saline, Burg Gruttenstein, Wallfahrtskirche St. Pankraz aufgeführt.

Lösung:

Nach Überprüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Talkessel der Saalach keine Sichtbeziehungen bestehen. Die das Tal begleitenden Bergmassive verdecken hierzu die Sichtbeziehungen.

Von Seiten der Bodendenkmalpflege besteht kein Einwand.

Deutsche Bahn AG

Die Deutsche Bahn wies darauf hin, dass eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn grundsätzlich rechtswidrig sei. Nach Beteiligung der DB-Netze wurde als Grundstückseigentümer des Flurstücks 42 Gemarkung Jettenberg bei den dargestellten Grenzen des Bebauungsplanes nicht zugestimmt, allerdings wurde als Alternative eine vollständige Verschiebung der Baugrenzen auf das angrenzende Flurstück 42/3 Gemarkung Jettenberg vorgeschlagen. In diesem Zusammenhang wurde ferner darauf hingewiesen, dass für die DB Energie GmbH eine LKW-Zufahrt zum Saalachsee über das Flurstück 42/4 Gemarkung Jettenberg jederzeit uneingeschränkt gewährleistet sein muss.

Lösung:

Die Baugrenzen wurden, - wie von der DB-Netze als Eigentümer des Flurstückes 42 vorgeschlagen-, auf das Flurstück 42/3 Gemarkung Jettenberg verschoben und im Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Die LKW-Zufahrt ist bereits privatrechtlich gesichert und wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Deutscher Alpenverein

Keine grundsätzlichen Einwände. Eine abschließende Beurteilung ohne einen Umweltbericht ist nur bedingt möglich. Den Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollte durch eine Begrenzung der Gebäudehöhe Rechnung getragen werden. Der südlichste Bereich des geplanten Industriegebietes (Absetzbecken) liegt,- nach Meinung des Deutschen Alpenvereins-, im Landschaftsschutzgebiet „Saalachsee“ und darf nicht bebaut werden.

Lösung:

Die Gebäudehöhe wurde in Bezug auf die Industrieanlagen in der Höhe begrenzt. In dem Bereich der Absatzbecken wurde im Bebauungsplan eine Lagerfläche mit Aufschüttung als Sondergebiet festgesetzt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein

Bei der Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung sollten aufgrund der Flächenknappheit und im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Fläche für erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.

Lösung:

Nach jetzigem Kenntnisstand geht aus dem Umweltbericht hervor, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, somit werden auch keine landwirtschaftlichen Flächen zu Ausgleichsflächen bestimmt.

Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern

Keine Einwendungen. Bergbauliche Belange werden nicht berührt. Hinweis: Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb eine Heilquellenschutzgebietes der Zone B.

Lösung:

Der Hinweis des Bergamtes Südbayern wurde als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Regierung von Oberbayern

Siedlungsstruktur

Der vorhandene und genehmigte Bestand soll dargestellt werden, da aufgrund der topografischen Gegebenheiten („Halbinsel“) eine weitere Siedlungsentwicklung in den Freiraum an sich nicht zu befürchten ist. Um die Gefahr einer weiteren Siedlungsentwicklung über den Bereich des genehmigten baulichen Bestandes hinaus zu vermeiden, sind die nördlichen und südlichen Bereiche des Plangebietes, die als Flächen für Aufschüttung gekennzeichnet sind, nicht als Industriegebiet sondern als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung (ggf. Lagerflächen) darzustellen.

Wasserwirtschaft

Den Belangen der Wasserwirtschaft ist in Hinblick sowohl auf den Schutz des Wassers als auch den Hochwasserschutz in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein Rechnung zu tragen.

Natur und Landschaft

Die LSG-Problematik ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Ergebnis

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan Nr.16 „Saalachsee“ können mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden, sofern die nördlichen und südlichen Bereiche des Plangebietes als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt werden und den wasserwirtschaftlichen sowie naturschutzfachlichen Belangen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Traunstein, untere Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde) Rechnung getragen werden kann.

Lösung :

Die nördlichen und südlichen Bereiche wurden als Sondergebiete mit Zweckbestimmung Lagerflächen so in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde eingearbeitet.

Staatliches Bauamt Traunstein:

Entlang der Bundesstraße 21 ist bis zu einer Entfernung von 20m ein Anbauverbot einzutragen. Die Industrieflächen sind über die bestehenden Zufahrten an die Bundesstraße 21 zu erschließen und dürfen baulich nicht geändert werden. Sie sind wie folgt verkehrsrechtlich anzubinden:

Nordöstliche Zufahrt:

Es darf nur aus Richtung Lofer in die Zufahrt abgebogen werden. Ein Linksabbiegen aus Richtung Bad Reichenhall ist zu unterbinden. Aus der Zufahrt darf nur in Richtung Bad Reichenhall in die B21 eingebogen werden.

Südwestliche Zufahrt:

Es darf nur aus Richtung Bad Reichenhall in die Zufahrt abgebogen werden. Ein Linksabbiegen aus Richtung Lofer ist zu unterbinden. Aus der Zufahrt darf nur in Richtung Lofer in die B21 eingebogen werden.

Genanntes ist mit entsprechender Markierung bzw. Beschilderung deutlich zu machen.

Im Bereich der Zufahrten auf die B21 müssen die nach Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL12) erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Dementsprechende Sichtdreiecke mit den Abmessungen Tiefe $\geq 5,0$ m in den Zufahrten (gemessen vom Fahrbahnrand), Länge parallel zur Bundesstraße 200,0 m freizuhalten und im Bebauungsplan zeichnerisch zu übernehmen.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text im Bebauungsplan aufzunehmen:

Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Lösung:

Die Zufahrten bleiben so erhalten und sollen auch nicht geändert werden. Die Sichtdreiecke wurden zusammen mit einer textlichen Festsetzung für die Bepflanzung in den Bebauungsplan mitaufgenommen und auch zeichnerisch dargestellt.

Bayernwerk AG

Keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bitte: Versorgungsanlagen und die Schutzzonenebereiche für die 20 kV- Einfachfreileitung (Schutzzone je 8m beiderseits der Leitungs- bzw. Trassenachse) in den Erläuterungsbericht und in den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aufzunehmen.

Lösung:

Die 20kV Leitung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Zudem wurde nachrichtlich die Schutzzone von 8m dargestellt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Als Information wurde ein Bestandsplan der Telekommunikationslinien der Telekom mitgeschickt, bei Planung und Bauausführung ist gegebenenfalls darauf zu achten, dass diese nicht beschädigt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989- siehe hier u.a. Abschnitt 3- ist zu beachten.

Lösung:

Sollten Grabungsarbeiten erforderlich werden, so werden die aktuellen Pläne und das Merkblatt über Baumstand-orte beachtet.

Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land

Die Saalach und das Altwasser können nicht generell als unabhängige Löschwasserversorgung gesehen werden. Eine Möglichkeit der Lösung wären Löschwasserzisternen oder, falls geologisch und wasserrechtlich möglich Grundwasserbrunnen zur Löschwasserentnahme.

Je nach industrieller Ansiedelung wären auch weitergehende Vorschriften zur Löschwasserrückhaltung (Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie) planerisch zu berücksichtigen.

Teile des angedachten Industriegebietes liegen innerhalb der Überflutungsfläche der Saalach bei HQ 100 und HQ extrem (Karten Hochwasserrisiko-Managementstudie). Industrielle Ansiedelung sollten hochwasserangepasst gebaut bzw. in hochwasserfreien Bereichen angesiedelt werden.

Das angedachte Industriegebiet liegt vermutlich außerhalb des durch die örtlich zuständige Feuerwehr Schneizlreuth innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist von 10 Minuten erreichbaren Bereichs. Möglicherweise ist von der Feuerwehr Bad Reichenhall das geplante Industriegebiet noch knapp innerhalb der 10 minütigen Hilfsfrist zu erreichen. Die Erreichbarkeit des Industriegebiets sollte durch Fahrversuche der Feuerwehren nachgewiesen werden. Generell ist der Grundsatz von der gemeindlichen Feuerwehr zu erbringen. Eine Abweichung hiervon müsste durch eine interkommunale Vereinbarung zwischen den Kommunen geregelt werden. Die Alarmierungsplanung wäre entsprechend anzupassen.

Lösung:

Auf dem Grundstück befinden sich bereits zwei Grundwasserbrunnen, die zur Löschwasserentnahme geeignet sind.

Die Löschwasserrückhaltung kann durch zugelassene, mobile, aufblasbare Löschwasserrückhalteelemente sichergestellt werden.

Bei Aufschüttung der vorderen Lagerfläche und Neuanlegung der Fischtreppe wird die Hochwasseranpassung erfolgen.

Bereits im Mai 2016 führte die Feuerwehr Bad Reichenhall einen Fahrversuch durch. Der Anfahrtsversuch zur Ermittlung der Anfahrtsdauer ab der Hauptwache in der Reichenbachstraße bis zur Schranke am Kieswerk Antretter wurde mit einem Löschfahrzeug durchgeführt. Hier wurden knapp 5 Minuten Fahrzeit gemessen. Inklusive der Dispositionszeit und einer Ausrückezeit von rund 4 Minuten unter Tage, wäre somit die Hilfsfrist von 10 min. knapp erreicht. Somit ist noch eine interkommunale Vereinbarung der Kommunen zu treffen und die Alarmierungspläne anzupassen.

Regierung von Oberbayern Brandschutz

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

Lösung:

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates wurde bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet, darüber hinaus werden grundsätzlich alle allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes erfüllt.

Dipl.-Ing. (Univ.) Alexander Plötzeneder

Architekt, Stadtplaner und Brandschutzplaner