

Begründung
Bebauungsplan Nr.19
„Seelauer-Süd“

Gemeinde Schneizlreuth
Landkreis Berchtesgadener
Land

Verfasser Begründung:
Architekt Michael Dufter
Samerweg 15, 83458 Schneizlreuth

Fertigungsdatum: 03.02.2020

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung gem. §2a BauGB.....	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Bestehende Planungen.....	3
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
2.2 Flächennutzungsplan	3
2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	4
3. Geltungsbereich und Flächen.....	5
3.1 Flurnummern im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	5
3.2 Flächen im Geltungsbereich der Erweiterung.....	5
3.3 Lage und Umgebung.....	6
4. Bauungskonzept für das Plangebiet.....	7
5. Erschließung der Erweiterungsfläche.....	7
5.1 Verkehrserschließung.....	7
5.2 Versorgung mit Strom und Wasser	8
5.3 Abwasserentsorgung.....	8
6. Immissionsschutz und Konfliktpotenziale mit der Landwirtschaft.....	8
7. Festsetzungen im Bebauungsplan.....	9
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3 Grünordnerische Festsetzungen / gemäß der naturschutzrechtl. Eingriffregelung.....	11
7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung	11
7.5 Abstandsflächen.....	12
7.6 Stellplätze.....	12
7.7 Niederschlagswasser, Entwässerung	12
8. Denkmalschutzrechtliche Belange	13
9. Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	13
10. Auswirkungen der Planung.....	13
11. Standortalternativen zur Planung	14
B. Allgemeine Grundlagen.....	15
1. Planungsgrundlagen.....	15
2. Verfahren.....	15
3. Kostenübernahme der Maßnahme.....	15

A. Begründung gem. §2a BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schneizldreuth verfügt über fast keine unbebauten Innenbereichsflächen. Dieser Umstand liegt in der Siedlungsstruktur mit mehreren dezentralen Siedlungsschwerpunkten begründet, die aufgrund ihrer Entwicklung und der Topographie jeweils eine geringe Kompaktheit aufweisen. Eine etwas umfassendere bauliche Entwicklung kann in der Gemeinde Schneizldreuth daher meistens nur unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll neuer Wohnraum für junge Familien in städtebaulich geordneter Weise geschaffen werden. Die vorhandene Bebauung wird maßvoll um 6-7 neue Bauparzellen in den bisherigen Außenbereich erweitert. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des anhaltenden Bedarfes nach Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung geleistet werden.

2. Bestehende Planungen

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die vorgesehene Planung umfasst neben dem Gebäudebestand überwiegend Außenbereichsflächen gemäß §35 BauGB.

Unmittelbar nördlich vom Planungsgebiet gelegen ist der Bebauungsplan Nr. 14 „Seelauerfeld“. Dieser wurde vor 16 Jahren aufgestellt und umfasst 12 Bauparzellen in einem allgemeinen Wohngebiet. Er ist mittlerweile fast vollständig bebaut.

Im Umgriff des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens „Seelauer“ besteht eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht. Die meisten dieser Wohnhäuser sind in den Jahren 1960-1990 entstanden. Eine Baulücke in diesem Gebäudebestand im Seelauerweg wurde kürzlich geschlossen, wobei die Genehmigungsbehörde bei der Beurteilung des Bauantrags davon ausgegangen ist, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, also um unbeplanten Innenbereich, handelt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schneizldreuth besitzt einen eigenen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Weißbach in der Alpenstraße aus dem Jahr 1952, welcher seitdem mehrfach geändert wurde. Dieser Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. Es ist im Entwurf zum FNP vorgesehen, dass die Fläche für die vorgesehene Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Derzeit ist im Flächennutzungsplan die Fläche für den Planbereich als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

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

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

Die vorgesehene Planung widerspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung. Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

3. Geltungsbereich und Flächen

3.1 Flurnummern im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Flurnummer	Gemarkung	Anmerkung/Eigentümer
47 Teilfläche	Weißbach a.d.A.	Bauregger Josef
48/1	Weißbach a.d.A.	Gemeinde Schneizlreuth
45/1	Weißbach a.d.A.	Wellinger Hermann
45/2	Weißbach a.d.A.	Wellinger Stefan
45/3	Weißbach a.d.A.	Wellinger Carina
45/4	Weißbach a.d.A.	Wellinger Stefan
45/5	Weißbach a.d.A.	Hutt Christian
45 Teilfläche	Weißbach a.d.A.	Hutt Christian

3.2 Flächen im Geltungsbereich der Erweiterung

Fläche	Größe
bestehende Baugrundstücke	ca. 4680 qm
Neubauparzellen	ca. 4560 qm
Grünflächen	ca. 1690 qm
Infrastruktur (Pumpstation)	ca. 10 qm
Verkehrerschließung	ca. 1320 qm
Insgesamt	ca. 1,23 ha

3.3 Lage und Umgebung

Das Baugebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich Weißbachs auf einem leicht erhöht gelegenen, jedoch flachen Plateau. Dieses liegt im Mittel ca. 635m über Normal-Null. Nördlich schließt sich oberhalb des Seelauerweges lockere Einzelhausbebauung an.

Nach Westen hin wird der Talraum durch die bewaldeten Abhänge des Weikertsteines abgeschlossen. Die vorgesehene Baufläche wurde bisher zum größten Teil als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

Parallel zum Seelauerweg verläuft im Süden ein Entwässerungskanal, der Oberflächenwasser von den höhergelegenen Abhängen des Weikertsteines abführt. Dieser Entwässerungskanal darf durch bauliche Maßnahmen nicht in seiner Funktion beeinträchtigt werden.

Das ganz im Süden liegende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 45/1 liegt etwas erhöht zum östlichen Plateau (Höhendifferenz ca. 4-5m).



Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung

4. Bebauungskonzept für das Plangebiet

Ausgangspunkt des Erweiterungsentwurfes war die vorhandene kleinmaßstäbliche heterogene Einzelhausbebauung. Die neuen Gebäude sollen sich in Größe und Form in den ländlichen Maßstab dieser umgebenden Bebauung einfügen.

Die vorliegende Planung sieht eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung um 6-7 Parzellen in Form von Einzelhäusern bzw. alternativ eines Doppelhauses vor.

Es handelt sich um offene Bauweise, die locker durchgrünt werden soll. Die Parzellengröße bewegt sich für eine Einzelbebauung im üblichen Bereich der umgebenden Bebauung von ca. 700-900qm.

Die bereits bestehenden 4 Wohnhäuser südlich des Seelauerweges werden in den Geltungsbereich der Planung mit aufgenommen, da sie Teil des zusammenhängenden Siedlungskörpers sind.

5. Erschließung der Erweiterungsfläche

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Planungsgebiet erfolgt über den Seelauerweg, welcher sich, außer auf der Flurnummer 47, im Eigentum der Gemeinde befindet. Der Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, der sich auf Privatgrund auf dem Grundstück Fl.Nr. 47 befindet, ist öffentlich gewidmet.

Die Leistungsfähigkeit der Erschließung für etwa 6 zusätzliche Wohnhäuser ist prinzipiell gegeben. Allerdings befindet sich der Gefällebereich des Seelauerweges („Seelauer-Nock“) in einem baulich schlechten Zustand; außerdem ist die Straßenbreite für erhöhtes Gegenverkehrsaufkommen nicht ausreichend bemessen. Die Gemeinde plant daher mittelfristig (Zeitraum bis 10 Jahre), diesen Straßenabschnitt sowohl in Ausbauqualität als auch Straßenführung umfassend zu sanieren.

Die Erschließung des unmittelbaren Bereichs der Neuansiedlung erfolgt stichartig vom Seelauerweg abgehend über die Flurnummer 45/5, welche sich in Privateigentum der Fam. Hutt befindet und öffentlich gewidmet werden soll. Die Planung einer Wendeschleife mit einem nutzbaren Durchmesser von 16 Metern am Ende dieser Zufahrtstraße wird vorgesehen, da hier eine Wendemöglichkeit für PKW und Müll- bzw. Feuerwehrfahrzeuge geschaffen werden muss.

Aufstellflächen für die Feuerwehr sind soweit erforderlich vorhanden. Da es sich um Gebäude geringer Höhe handelt, kann die Personenrettung auch mit Steckleitern durchgeführt werden.

Die Parzelle Nr. 7 wird über ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Seelauerweg 21 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden.

5.2 Versorgung mit Strom und Wasser

Die Versorgung mit Trink-/Brauchwasser sowie Elektrizität ist gegeben und erfolgt durch die örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger.

a) Strom: Stromgenossenschaft Inzell eG

b) Wasser: Wasserversorgung Schneizlreuth

5.3 Abwasserentsorgung

Die geplante bauliche Erweiterung kann an die zentrale öffentliche Kanalisation mit einem vertretbaren Aufwand angeschlossen werden. Der gemeindliche Kanal ist ein reiner Schmutzwasserkanal, in den Regenwasser nicht eingeleitet werden darf. Die Schmutzwasserentsorgung der neuen Bauparzellen kann nicht im Freispiegel direkt in diesen Kanal erfolgen, weil die Sohlentiefe des Gemeindekanals hierfür zu hoch liegt. Daher soll am Wendekreis, der am tiefsten Punkt der Baufläche liegt, eine Pumpstation vorgesehen werden, die mit einer Druckleitung entlang der Flurnummer 45/5 an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal, welcher im Seelauerweg verläuft, anbindet.

6. Immissionsschutz und Konfliktpotenziale mit der Landwirtschaft

Der Abstand zur Bundesstraße B305 beträgt rund 300m. Eine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm kann bei der vorgesehenen Bebauung, welche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, nahezu ausgeschlossen werden. Die Lage der Wohnhäuser hinter der parallel zur Auenstraße verlaufenden Hangkante trägt wesentlich dazu bei, dass Straßenlärm durch die Bundesstraße weitgehend abgeschattet wird. Auf die Einholung eines schalltechnischen Gutachtens soll daher verzichtet werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Seelauerbauern wurde vor ca. 10 Jahren aufgegeben, so dass auch hier keine Konflikte zu erwarten sind. Andere landwirtschaftliche Betriebe sind von der Siedlungserweiterung nicht betroffen, da zu weit entfernt (Reiterbauer ca. 0.5 km).

Die Herausnahme der Neubauflächen von ca. 0.5 Hektar aus dem bisher landwirtschaftlich genutztem Grünland führen nicht zu einer Beschränkung eines landwirtschaftlichen Betriebes, weil die ursprünglich vom Seelauerbauern genutzten Flächen verpachtet wurden, da dieser die Landwirtschaft nicht mehr als Haupterwerb betreibt. Darüber hinaus befinden sich die betreffenden Flächen schon seit längerem nicht mehr im Eigentum des Bauern. Die Flächen befinden derzeit gänzlich im Privateigentum der Familien Hutt und Wellinger.

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

Grundsätzlich sollen die textlichen Festsetzungen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden, um das Ziel eines möglichst „schlanken“ Bebauungsplanes mit eher geringer Regelungsdichte umzusetzen. Je mehr Flexibilität ein Baukonzept aufweist, desto weniger Änderungswünsche der Planung sind während der Umsetzung der Bauvorhaben zu erwarten.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich im Bebauungsplan (sowohl für die Bestands- als auch die Neubauparzellen) wird die Baufläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im geplanten Geltungsbereich befindet sich bisher ausschließlich Wohnbebauung.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die für dieses Baugebiet in den textlichen Festsetzungen genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Damit wird ausgeschlossen, dass sich

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

im Wohngebiet ansiedeln können. Diese Nutzungen sind nämlich nicht gebietstypisch für diesen Ortsteil.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können allerdings ausnahmsweise weiter zugelassen werden. Das sollte im Genehmigungsverfahren von der jeweiligen beantragten Nutzung im Einzelfall abhängig gemacht werden.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung

Die Lage der Grundflächen der bestehenden und zu errichtenden baulichen Anlagen ist durch die Angabe der Baugrenzen im Planteil festgelegt. Für das relativ große Grundstück Fl.Nr. 45/1 wird zusätzlich zum bestehenden Wohngebäude ein zweites Wohngebäude im Bereich der jetzigen Garage zugelassen, um das Grundstück im Sinne einer Nachverdichtung wirtschaftlicher nutzen zu können.

Das große Bestandsgebäude auf der Flurnummer 45 steht direkt neben der Verkehrsfläche Seelauerweg. Hierdurch ergibt sich für die Straßenführung eine Engstelle, welche auch einen möglichen Straßenausbau behindert. Daher ist die Baugrenze hier etwas von der Straße abgerückt. Im Falle eines Abrisses des Bestandsgebäudes müsste der Neubau dann den entsprechenden Abstand von der Straße einhalten, was die Situation und Verkehrssicherheit an dieser Stelle deutlich verbessern würde.

Die bauliche Dichte wird über die Grundflächenflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die baukörper-bezogene Angabe der seitlichen Wandhöhen geregelt. Die zulässige bauliche Dichte bleibt mit einer GRZ von 0,30 in einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, der so auch der umliegenden Bebauung entspricht.

In die Regelungssystematik des §19 Abs.4 BauNVO (Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% durch die hier aufgezählten Anlagen) wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen.

Die zulässige Wandhöhe von 6.20 m ermöglicht eine uneingeschränkte 2-geschossige Bauweise, wobei mit dieser Höhe auch noch die Errichtung einer Decke über dem 1. Obergeschoss möglich ist, um beispielsweise ein Kaltdach zu bauen. Der Ausbau des Dachgeschosses soll dem entgegen mit der Festsetzung von Wandhöhe und Dachneigung nicht ermöglicht werden, da das nicht einer ortstypischen Wohnbebauung entsprechen würde.

Berechnungen für die überbaubaren Grundstücksflächen je Parzelle

(nur Baukörper; ohne Berücksichtigung der Anlagen nach §19 Abs.4 BauNVO):

Parzelle Nr.	F	GRZ	GR	Baufenster Baukörper	Baufenster Garagen	Baufenster Gesamt
1	617	0,3	185	300	140	440
2	598	0,3	179	300	40	340
3	739	0,3	222	380	30	410
4	718	0,3	215	380	20	400
5/6	1000	0,3	300	310	180	490
7	673	0,3	202	240	100	340
45/1	1640	0,27	443	160+290	70	520
45/2	989	0,3	297	280	65	345
45/3	1018	0,3	305	280	70	350
45T	1012	0,3	304	500	40	540

Berechnungen für die zulässigen Geschossflächen je Parzelle:

Parzelle Nr.	F	GFZ	GF	GF/2	Baufenster Baukörper
1	617	0,5	309	155	300
2	598	0,5	299	150	300
3	739	0,5	370	185	380
4	718	0,5	359	180	380
5/6	1000	0,5	500	250	310

7	673	0,5	337	169	240
45/1	1640	0,4	656	328	165+290
45/2	989	0,5	495	247	280
45/3	1018	0,5	509	255	280
45T	1012	0,5	506	253	500

Die Berechnungen zeigen, dass die sich nach der GRZ - parzellenabhängig - ergebende Grundfläche GR in den zur Verfügung stehenden Baufensterflächen voll ausgenutzt werden kann.

Die Größendifferenz zwischen GR und überbaubarer Grundstücksfläche lässt auf eine gut handhabbare Flexibilität der Bauköpersituierung auf dem Grundstück schließen.

Aufgrund der gegenüber der anderen Parzellen deutlich größeren Grundstücksfläche der bereits bebauten Flurnummer 45/1 (rund 1640qm) wird für dieses Grundstück eine etwas geringere GRZ von 0,27 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen / ~~gemäß der naturschutzrechtl. Eingriffregelung~~

Für den Änderungsbereich wird die naturschutzfachliche Eingriffregelung nicht angewendet, weil das Verfahren nach §13b BauGB das nicht erfordert.

Es werden im Plangebiet nichtsdestotrotz grünordnerische Festsetzungen für die Vermeidung bzw. Minderung der von den Baumaßnahmen ausgehenden Eingriffsschwere in den Naturhaushalt getroffen:

- Versiegelungsverbot von nicht überbauten Grundstücksflächen
- Gebot der wasserdurchlässigen Versiegelung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen
- private Grünflächen für Ortsrandeingrünung nach Südosten zur Herstellung eines harmonischen Übergangs der Bebauung in die offene Feldlandschaft
- Pflanzung von Einzelbäumen, festgesetzt als Laubbäume heimischer standorttypischer Arten sowie von Strauchgruppen im Bereich der Randeingrünung

Die privaten Grünflächen für die Ortsrandeingrünung befinden sich in Privateigentum. Ein Ankauf durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen.

7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Maßgeblich gestaltprägend für eine ländliche Siedlung ist die Dachlandschaft. Es werden daher, weil vorherrschend im südostoberbayerischen Voralpenraum und auch im Ortsteil Weißbach, relativ flach geneigte Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung ist für die Wohnhäuser (Hauptgebäude) im Bereich von 16°-24° zulässig. Für die Nebengebäude (Garagen) wird

der zulässige Dachneigungsbereich mit 5°-24° angegeben. Auf die Festsetzung eines Dachüberstandes wird bewusst verzichtet, um eine gewisse planerische Gestaltungsfreiheit offen zu lassen.

Um eine regionaltypische und harmonisch proportionierte, auf die Satteldachform abgestimmte, längliche Baukörperform zu generieren, wird ein Seitenverhältnis des Grundrissrechtecks von mindestens 1 : 1,33 festgelegt.

7.5 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird im Bebauungsplan ausdrücklich angeordnet.

7.6 Stellplätze

Die Gemeinde Schneizlreuth hat keine eigene Stellplatzsatzung. Daher gelten grundsätzlich die in der Anlage in der Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Richtzahlen für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Für Einfamilienhäuser wird dort ein 1 Stellplatz gefordert. Aus der praktischen Erfahrung zur Nutzung der dörflichen Einzelhausbebauung wird das für nicht ausreichend erachtet (es besitzen oft mehrere Familienmitglieder ein KFZ). Davon abweichend setzt der Bebauungsplan daher die Errichtung von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit fest.

7.7 Niederschlagswasser, Entwässerung

Parallel zum Seelauerweg verläuft im Süden ein Entwässerungskanal, der Oberflächenwasser von den höhergelegenen Abhängen des Weikertsteines abführt. Dieser Entwässerungskanal darf durch bauliche Maßnahmen nicht in seiner Funktion beeinträchtigt werden.

Die Entwässerung von Niederschlagswasser, das auf den Bauparzellen anfällt, soll auf den jeweiligen Grundstücksflächen möglichst großflächig versickert werden. Die Bodenbeschaffenheit in diesem Teil von Weißbach (Gletschergeschiebe, kiesige Ablagerungen) lässt dies regelmäßig zu. Diese Vorgehensweise ist unter den Hinweisen zum Bebauungsplan beschrieben, weil nach §9 BauGB das nicht über Festsetzungen geregelt werden kann (nicht im Festsetzungskatalog enthalten). Eine Einleitung der Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht möglich.

Die Straßenentwässerung kann zur freien Feldflur im Süden abgeleitet werden – das Straßengefälle ist in dieser Richtung geneigt. Damit wird das Oberflächenwasser der bei Starkregenereignissen ohnehin gefluteten Senke oberhalb der Feuchtwiese zugeführt. Hierzu muss eine privatrechtliche Regelung, ggf. über einen städtebaulichen Vertrag, mit dem Grundstückseigentümer der Wiesenfläche getroffen werden.

8. Denkmalschutzrechtliche Belange

In der weiteren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler. Die teilweise denkmalgeschützten Anlagen des Salinen- und Triftwesens (Soleleitung und Brunnhäuser) befinden sich sämtlich im nordöstlichen Talraum des Weißbachs beziehungsweise direkt am Bachlauf des Weißbachs. Denkmalschutzrechtliche Belange sind durch die geplante Bebauung daher nicht berührt.

Über Bodendenkmäler ist an der vorgesehenen Stelle nichts bekannt. Auf die Meldepflicht nach §8 des Bay. Denkmalschutzgesetzes wird aber vorsorglich hingewiesen.

9. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach §13b BauGB. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Nahezu die gesamte (unbebaute) Fläche des Plangebietes wird derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Besondere Grünstrukturen sind hier nicht vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht ist daher nicht zu erwarten.

Die mit einer Bebauung einhergehenden Auswirkungen auf das Kleinklima, wie Aufheizung durch die Baumassen und versiegelte Erschließungsflächen werden durch verschiedene Maßnahmen vermindert. Zu pflanzende Bäume tragen nicht nur durch Schattenwurf, sondern auch Verdunstung und Transpiration zum Ausgleich des Klimas bei. Die Begrenzung der versiegelbaren Fläche hat ebenso positive Auswirkungen.

Die Auskunft über Altlastenverdachtsflächen wird noch beim Landratsamt Berchtesgadener Land eingeholt und verlief negativ, so dass im Baugebiet keine Altlasten zu vermuten sind.

10. Auswirkungen der Planung

Durch die Erweiterung wird das Wohngebiet am Seelauerweg abgerundet. Die Verkehrsbelastung des Seelauerweges wird leicht zunehmen, wobei die Leistungsfähigkeit der Erschließung insbesondere nach dem erfolgten Ausbau im Gefällebereich in jeder Hinsicht gegeben sein wird.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich verändern. Aufgrund der zurückgesetzten Lage hinter der Hangkante (von der Auenstraße aus gesehen) und der daraus resultierenden fehlenden Einsichtsmöglichkeit aber nicht deutlich.

11. Standortalternativen zur Planung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden keine grundsätzlichen Alternativen zur Planung untersucht, weil die Möglichkeit der Abrundung des Wohngebietes nur am konkreten Standort gegeben ist.

B. Allgemeine Grundlagen

1. Planungsgrundlagen

Die Planung wurde auf der Grundlage eines Katasterauszuges in Form einer DXF-Datei des Vermessungsamtes Freilassing erstellt.

Für sich eventuell ergebende Maßungenaugigkeiten oder durch Vervielfältigung entstehende Verzerrungen wird keine Gewähr übernommen.

2. Verfahren

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gem. § 13b in Verbindung mit §13a BauGB. Gemäß der Regelungen des §13b ist zunächst unerheblich, wenn Darstellungen im Flächennutzungsplan der vorgesehenen Bebauungsplanung widersprechen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des §13 BauGB liegen vor, weil:

- die zu bebauende Grundfläche nicht größer ist als 10.000qm
- die Einleitung von bauleitplanerischen Voruntersuchungen für das betreffende Plangebiet seitens der Gemeinde Schneizlreuth bereits im Jahr 2019 aufgenommen wurde.
- der bebaute Bereich, aus dem sich die Erweiterung entwickelt, als Innenbereich bewertet werden kann.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanung nicht begründet.

Der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Weißbach befindet sich derzeit in Neuaufstellung, wobei die vorgesehene Planung im Entwurf des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt ist.

3. Kostenübernahme der Maßnahme

Die Kosten für die Planung und die Durchführung des Verfahrens für die neu auszuweisenden Bauparzellen werden von den berührten Grundstückseigentümern getragen. Zur Regelung dieser Belange ist vorgesehen, dass von der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern geschlossen wird.

Schneizlreuth, den

.....

(Simon, 1. Bürgermeister)