

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats
vom 03.07.2018
im Rathaus Schneizlreuth

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21.48 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Wolfgang Simon

Gemeinderäte:

Christian Bauregger
Martina Gruber
Heinrich Steyerer
Franz Strobel
Hermann Pichler
Hermann Wellinger

Manfred Bauregger
Rita Staat-Holzner
Ulrich Schröter
Martin Holzner
Elke Nagl

Entschuldigt fehlten:
Stefan Häusl

Unentschuldigt fehlten:
-/-

Schriftführer:
Franz Grabner

Zur öffentlichen Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:

Herr Reschen von der Wasserkraftwerk Schneizlreuth GmbH & Co.KG
Architekt Michael Dufter

Tagesordnung

der öffentlichen Sitzung laut Ladung:

Sitzungstag: 03.07.2018

- 1. Beschlussfassung über die Tagesordnung**
- 2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 05.06.2018**
- 3. Information über geplantes Wasserkraftwerk in Schneizlreuth**
- 4. Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr.6 „Reiterbauer und Forst -3.Änderung“; Abwägungsbeschlüsse, Feststellungsbeschluss, Satzungsbeschluss**
- 5. Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr.5 „Fronau – 2.Änderung“; Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
- 6. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Bauort: Seelauerfeld, Schneizlreuth, Weißbach a.d.A.**
- 7. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses und eines Carports; Bauort: Unterjettenberg, Schneizlreuth
Genehmigung im Freistellungsverfahren**
- 8. Tektur zum Bauantrag Neubau eines Feuerwehrhauses in Weißbach a.d.A.; Genehmigung im Freistellungsverfahren**
- 9. Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße Oberjettenberg im Bereich Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Betrieben; Förderung des Projekts aus dem ELER-Programm**
- 10. Öffentliche Bekanntmachungen**
- 11. Öffentliche Anfragen**

Information zu einzelnen Tagesordnungspunkten:

Zu TOP 2 Niederschrift der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 05.06.2018

Sitzungstag: 03.07.2018

Tagesordnungspunkt: 01

Gegenstand und Inhalt: Beschlussfassung über die Tagesordnung

Begrüßung durch den Bürgermeister.

Feststellung über ordnungsgemäß erfolgte Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.

Beschluss:

Der Tagesordnung wird zugestimmt.

Die Tagesordnungspunkte 12 bis 23 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

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

Tagesordnungspunkt: 02

Gegenstand und Inhalt: Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 05.06.2018

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 05.06.2018 wurde den Gemeinderäten per E-Mail am 08.06.2018 zugesandt.

Gemeinderätin Martina Gruber stellte fest, dass bei TOP 5 „Bilanz Abwasserentsorgung Schneizlreuth GmbH 2017“ unter rechtlicher und fachlicher Würdigung sowie beim Beschluss unter c) jeweils das Wort „Verlust“ gestrichen werden muss.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 05.06.2018 wird nach vorstehender Berichtigung genehmigt (Art. 54 GO).

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 10	Dagegen: 0
(Die Gemeinderäte Hermann Pichler und Hermann Wellinger waren in der letzten Sitzung nicht anwesend).			

Sitzungstag: 03.07.2018

Tagesordnungspunkt: 03

Gegenstand und Inhalt: Information über geplantes Wasserkraftwerk in Schneizlreuth

Herr Reschen von der Wasserkraft Schneizlreuth GmbH & Co.KG hielt einen Vortrag über die allgemeine Planung des Kraftwerks. Dieser Vortrag wurde bereits in der Bürgerinformation gezeigt. Weiterhin verwies Herr Reschen auf den Internetauftritt unter www.wk-schneizlreuth.de

Anschließend stellten die Gemeinderäte Fragen an Herrn Reschen.
(sinngemäße und stichpunktartige Wiedergabe)

GMR Steyerer:

1. Sind Verhandlungen mit Grundstückseigentümer bereits angegangen?
2. Werden Gespräche mit Wasserwirtschaftsamt (WWA) geführt?
3. Derzeitiges Gutachten zum Trinkwasser ist nicht ausreichend.
4. Was geschieht mit dem Aushub?

Herr Reschen

- Zu 1. Es wurden sehr gute Gespräche mit den Eigentümern geführt, jedoch werden im Einzelnen keine Detailangaben genannt; alle Unterschriften sind noch nicht eingeholt.
- Zu 2. Es wurde eine Studie von einer Expertengruppe durch die Landesregierung Österreich erstellt
2013 fand ein Scoping Termin mit dem WWA und Herrn Bürgermeister Bauregger im Landratsamt statt
Derzeit findet Raumordnungsverfahren bei der Regierung von Oberbayern statt
Wasserrechtliche Genehmigung bereits vorhanden
- Zu 3. Gutachter Herr Gademaier wurde von der Gemeinde vorgeschlagen;

BGM Simon

Frage nach Herkunft Trinkwasser muss eindeutig geklärt sein, eine reine Anscheinsvermutung reicht nicht aus.

Herr Reschen

Laut Gademeier wird Brunnen nicht beeinflusst, Schutzgebietsuntersuchung wird vom WWA begleitet und beurteilt

- Zu 4. Dolomit ist Goldwert ist reine Behauptung; Mit Dolomit soll nichts verdient werden; befugtes Unternehmen soll Dolomit abnehmen.

GMR Bauregger Manfred

Sind private Wasserquellen auch betroffen, bzw. wurden untersucht, wie in Melleck/ Ristfeucht

Herr Reschen

Frau Mader ist 1 km weit weg, Geologe war bei Ihr vor Ort, durfte jedoch den Brunnen nicht begutachten

GMR Bauregger Christian

Gibt es neue Erkenntnisse zu Ableitung des Stroms?

Herr Reschen

Keine neuen Erkenntnisse, erst Wasserrechtliche Genehmigung, dann werden Ableitungspläne durch Profis erstellt

GMR Schröter

Verweist auf Zusammenschluss zur Saalach Resolution 2001, demnach soll Saalach zugänglich bleiben; befürchtet Flutwelle bei Senkung des Schlauchwehres, es stehen schon Warnschilder am Saalachsee

Herr Reschen

Warnschilder für Wassersportler sind ihm nicht bekannt, für Wassersportler wird Rampe erbaut, Resolution besagt in erster Linie Durchgängigkeit für Wasserlebewesen, das wird durch die Fischtreppe weitgehend erfüllt und Geschiebedurchgängigkeit ist auch gegeben.

GMR Schröter

Was geschieht mit dem Geschiebe bei Spülungen?

Herr Reschen

Wenn keine Spülung erfolgt, dann ist das Wehr innerhalb von 6 ½ Jahren voll, die Folge daraus wäre Hochwasser; Stauraum wird laufend untersucht; nähere Untersuchungen zum Verhalten des Geschiebes sind beauftragt; 100 jähriges Hochwasser ist keine Gefahr

GMR Schröter

Seiner Meinung nach nicht rentabel und genehmigungsfähig

Herr Reschen

Das ist eine Behauptung, es entsteht kein Stausee; Mindestwassertiefe und Restwassergeschwindigkeit sind vorgeschrieben; laut Studien steigen Energiepreise bei Atomausstieg und nochmals bei Kohleausstieg

GMR Schröter

Fragt nach Förderung und EEG Umlage

Herr Reschen

Keine Förderungen

GMRin Gruber

1. Gibt es eine grafische Darstellung der Restwassermenge?
2. Welche Sicherheiten gibt es für das Trinkwasser?

Herr Reschen

Zu 1. Es gibt keine Grafiken, verweist auf ausführliches Hydrologisches Gutachten

Zu 2. Eine ausgesprochene Garantie seinerseits wird der Gemeinde wohl nicht genügen; rechnet mit kritischer Prüfung der Behörden, u.a. WWA; falls es Zweifel an der Wassersicherheit gibt, werden mehr Untersuchungen beauftragt;

Der Gemeinderat erteilt mit Beschluss von

12 stimmen Dafür und 0 stimmen Dagegen,

das Wort an die anwesenden Zuhörer.

Frau Mader

Sohn war alleine zuhause, fühlten sich mit der Untersuchung sehr überrumpelt, auf von unangekündigten Besuch von Herrn Reschen

Herr Reschen

Gerne neuen Termin vereinbaren; in diesem Zusammenhang, hat ihn beispielsweise die Daxbäurin nicht mal aus dem Auto aussteigen lassen

Herr Fromelt

War vor längerer Zeit Landwirt nahe Wasserbrunnen, damals hohe Auflagen, bauliche Tätigkeiten im Wasserschutzgebiet wurden untersagt, eine Genehmigung eines solch massiven Eingriffs in die Natur für ihn unbegreiflich; Schneizlreuth hat keinen Nutzen vom Strom, da dieser abgeleitet wird

BGM Simon

Stadtwerke Bad Reichenhall bekommen wohl Teil des Stroms vom Werk am Saalachsee umsonst

Herr Reschen

Bei Zweifel werden Risiken ausgeräumt, ansonsten wird nicht gebaut; im Übrigen glaubt er, dass das Wasserschutzgebiet zu groß bemessen ist

Herr Kagerer

Ehemaliger Mitarbeiter von Müller und Hereth, Ingenieurbüro für Tunnel- und Felsbau GmbH; von Landshut (Annahme: AKW Isar 2) wird Strom in die Tauernstauseen gespeist und anschließend als „grüner Strom“ zurück nach Deutschland gespeist.

1. Unternehmensform GmbH u. Co.KG gewählt zur Risikominimierung?
2. Wirklich Planfeststellungsverfahren notwendig? Dort werden nämlich alle offenen Fragen beantwortet

Tunnelbohrmaschine kann keine ovalen Querschnitte erzeugen

Herr Reschen

Zu 1. Wurde so gewählt, damit Gesellschafter nicht mit Privatvermögen Haften; Unternehmensform für Bauausführung noch offen

Zu 2. Ist notwendig + wasserrechtliche Genehmigung + Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP); Öffentliche Auslegung von 4 Wochen erfolgt in der Gemeinde; UVP ist umfangreicher als bayerisches Verfahren; UVP ist in Österreich notwendig, UVP ist in Deutschland eig. nicht notwendig, wird aber von Landratsamt gefordert, daher wird eine UVP wegen Rechtssicherheit durch das Büro Schober (Freising) erstellt, Mitte Sommer fertig

BGM Simon

Fragt um Garantie für ein Erdkabel, findet Überlandleitungen Gesundheitsgefährdend

Herr Reschen

Quasi sicher, aber keine Garantie

BGM Simon

Im Planfeststellungsverfahren werden wohl die Einwände der Gemeinde nicht so schwer fallen, deswegen prüft der Bund Naturschutz und ein weiterer Geologe das Gutachten; Was geschieht mit Klärwasser der Anlage Unken?

Herr Abfalder

Abwasser wird in Treibwasserstollen eingeleitet

BGM Simon

Bei Herrn Reschen klingt alles nach reinster Wohltat; muss Informationen immer hinterherlaufen

Herr Reschen

Sucht immer Gespräch mit der Gemeinde; bei öffentlicher Auslegung kann alles eingesehen werden;

Allgemeine Unruhe – Wortgefecht Bürgermeister Simon und Herr Reschen um die Zufahrtsstraße

Herr Braun

Gibt es eine Stellungnahme des WWA

Herr Reschen

Waren bei Scopingtermin 2013 dabei, allgemeine Auflagen durch WWA, keine negativen Auswirkungen durch das Hochwasser in der Fronau

21:10 Uhr wurde Tagesordnungspunkt abgeschlossen

Abstimmung:	Anwesend: 12	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Tagesordnungspunkt: 04

Gegenstand und Inhalt: **3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 „Reiterbauer und Forst“ sowie die 12.Änderung des Flächennutzungsplanes „Weißbach an der Alpenstraße“**
-Abwägung und Beschlussfassung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB;
-Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss;

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

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

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

Sachverhalt:

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

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die Einbeziehung eines Grundstücks, das an den Reiterweg angrenzt, in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Reiterbauer und Forst“. Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist mit einem Wohnhaus bebaut. Auf dem relativ großen Grundstück soll Baurecht für ein zusätzliches Wohnhaus geschaffen werden. Damit gelingt die Schaffung von Wohnraum für eine einheimische Familie auf dem Wege der Nachverdichtung eines bereits im Wesentlichen erschlossenen Grundstücks, das aufgrund seiner Größe gut hierfür geeignet ist.

Im Flächennutzungsplan „Weißbach an der Alpenstraße“ ist der südlich angrenzende bereits bebaute Bereich als „Landschaftsgebundene Wohnbebauung“ dargestellt.

Auf dieser Grundlage soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 geändert bzw. erweitert werden.

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

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

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

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

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

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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Beteiligung der Fachbehörden

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

Folgende Träger wurden beteiligt:

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

Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

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

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Hinweis oder Einwände:

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

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Hinweise oder Einwände:

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

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

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

1. Schreiben vom 05.03.2018, Landratsamt BGL

Einwendungen:

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

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

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

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

Planzeichen Nr. 7 der PlanZV. Weiter gehende erforderliche Maßnahmen, wie die Errichtung und Nutzung der Anlage, sind entsprechend Wasserrecht gesondert zu regeln.

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

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

AB 321 Immissionsschutz

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

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

AB 322 Wasserrecht

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

FB 33 Naturschutz

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

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

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

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

Wir verweisen auf unsere erste Stellungnahme und empfehlen allein schon aus diesem Grund die „Neuaufstellung“ für die gegenständlichen Grundstücke. Eine möglichst rechtssichere Anwendung des Bebauungsplans ist zu gewährleisten.

Höhenangaben sind im Bebauungsplan unerlässlich. Bei stärkeren Neigungen sollte das Geländeprofil in der Planzeichnung durch Eintrag von 1m- bis 2m-Höhenlinien abgebildet werden.

Zur Begründung:

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

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

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

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

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

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

Vorschläge/Grundlagen für die Abwägung:

a) Erschließung / Abwasserbeseitigung

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

Dieses Gutachten wurde mittlerweile durch den Privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft Herr Johann Hartl erstellt. Er war dabei beauftragt, folgendes zu prüfen:

- Möglichkeit des Anschlusses an den öffentlichen Kanal, Einschätzung des Aufwands
- im Falle der dezentralen Entsorgung: ist eine zusätzliche Kleinkläranlage erforderlich oder kann an die bestehende Anlage angeschlossen werden

Das Gutachten des Sachverständigen Johann Hartl enthält folgende Kernaussage: „Die vorhandene Abwasseranlage, die für 8 EW errichtet wurde, ist auch künftig zur Abwasserreinigung für das best. Anwesen und für das geplante Einfamilienhaus ausreichend bemessen“.

Dementsprechend wird im Bebauungsplan die Lage der bestehenden Anlage mit Planzeichen Nr. 7 der PlanZV flächenhaft festgelegt.

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

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

b) Erschließung / Anschluss an öffentl. Verkehrsfläche

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

c) Höhenangaben

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

3. Schreiben vom 06.02.2018, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Vorsorgender Bodenschutz

Die bereits mit Schreiben 11-8681.1-94693/2017 vom 30.11.2017 bzgl. des vorsorgenden Bodenschutzes gemachten Anmerkungen behalten weiter Gültigkeit. Bei weiteren Fragen

zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Nicole Hubel (Referat 107, Tel. 09281 1800-4783)

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

4. Schreiben vom 08.03.2018, Wasserwirtschaftsamt Traunstein

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

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

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

1. 4.1.1 Grundwasser

Im Anhang zum Umweltbericht wird folgendes ausgeführt:

„Ein höchstmöglicher Grundwasserstand ist für das Baugelände nicht bekannt.

Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass das Grundwasser höher als die Sohle des Weißbaches (ca. 5 m unter späterer Geländehöhe) ansteht, so dass auch bei Unterkellerung des Gebäudes keine Beeinflussung des Grundwassers stattfinden kann.“

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

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

2. 4.2.1 Oberflächengewässer

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

4.3.2 Kleinkläranlagen

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

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

Vorschläge/Grundlagen für die Abwägung:

Das WWA weist im wesentlichen auf drei Punkte hin:

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

Bei einer Schmutzwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage muss im Bebauungsplan die notwendige Fläche (Lage der Anlage) planungsrechtlich gesichert werden (Forderung in der letzten Stellungnahme des Landratsamtes), weil ansonsten nicht von einer gesicherten Erschließung des Grundstücks ausgegangen werden kann. Diese Festsetzung im B-Plan kann nur auf der Basis eines Gutachtens eines hierfür geeigneten Sachverständigen für Wasserwirtschaft erfolgen.

Dieses Gutachten wurde mittlerweile durch den Privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft Herr Johann Hartl erstellt. Er war dabei beauftragt, folgendes zu prüfen:
- Möglichkeit des Anschlusses an den öffentlichen Kanal, Einschätzung des Aufwands
- im Falle der dezentralen Entsorgung: ist eine zusätzliche Kleinkläranlage erforderlich oder kann an die bestehende Anlage angeschlossen werden

Das Gutachten des Sachverständigen Johann Hartl enthält folgende Kernaussage: „Die vorhandene Abwasseranlage, die für 8 EW errichtet wurde, ist auch künftig zur Abwasserreinigung für das best. Anwesen und für das geplante Einfamilienhaus ausreichend

bemessen“. Dementsprechend wird im Bebauungsplan die Lage der bestehenden Anlage mit Planzeichen Nr. 7 der PlanZV flächenhaft festgelegt.

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

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

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

- diese Stellungnahme wird entsprechend für die Flächennutzungsplanänderung abgegeben

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

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

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

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37-Brandschutz-.

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

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

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

Keine Einwendungen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

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

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

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

b) Satzungsbeschluss

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

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

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

12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weißbach an der Alpenstraße

Beteiligung der Fachbehörden

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

Folgende Träger wurden beteiligt:

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

Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

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

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

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Hinweis oder Einwände:

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

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Hinweise oder Einwände:

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

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

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

1. Schreiben vom 08.03.2018, Landratsamt BGL

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

AB 321 Immissionsschutz

Grundlegende Einwände gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde

Schneizlreuth bestehen aus fachtechnischer Sicht nicht.

AB 322 Wasserrecht

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

FB 33 Naturschutz

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

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

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

Vorschläge/Grundlagen für die Abwägung:

Erschließung / Abwasserbeseitigung

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

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

Dieses Gutachten wurde mittlerweile durch den Privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft Herr Johann Hartl erstellt. Er war dabei beauftragt, folgendes zu prüfen:

- Möglichkeit des Anschlusses an den öffentlichen Kanal, Einschätzung des Aufwands
- im Falle der dezentralen Entsorgung: ist eine zusätzliche Kleinkläranlage erforderlich oder kann an die bestehende Anlage angeschlossen werden.

Das Gutachten des Sachverständigen Johann Hartl enthält folgende Kernaussage: „Die vorhandene Abwasseranlage, die für 8 EW errichtet wurde, ist auch künftig zur Abwasserreinigung für das best. Anwesen und für das geplante Einfamilienhaus ausreichend bemessen“.

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

3. Schreiben vom 06.02.2018, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Vorsorgender Bodenschutz

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

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

4. Schreiben vom 08.03.2018, Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

1. 4.1.1 Grundwasser

Im Anhang zum Umweltbericht wird folgendes ausgeführt:

„Ein höchstmöglicher Grundwasserstand ist für das Baugelände nicht bekannt.

Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass das Grundwasser höher als die Sohle des Weißbaches (ca. 5 m unter späterer Geländehöhe) ansteht, so dass auch bei Unterkellerung des Gebäudes keine Beeinflussung des Grundwassers stattfinden kann.“

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

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

2. 4.2.1 Oberflächengewässer

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

4.3.2 Kleinkläranlagen

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

Zusätzliche wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar.

Unsere frühere Stellungnahme gilt weiterhin.

Vorschläge/Grundlagen für die Abwägung:

Das WWA weist im wesentlichen auf drei Punkte hin:

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

b) das Vorhaben liegt zwischen zwei Wildbächen. Die Gefährdung einer Überflutung kann nicht ausgeschlossen werden. Die Hochwassersicherheit muss lt. WWA von der Gemeinde mittels näherer Untersuchungen geprüft werden. Die Ergebnisse sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierfür wurde mittlerweile ein Gutachten des Ingenieurbüros BG-Trautal aus Ruhpolding erstellt. Das Gutachten hat ergeben, dass die geplante Bebauung möglich ist.

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

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

- Möglichkeit des Anschlusses an den öffentlichen Kanal, Einschätzung des Aufwands
- im Falle der dezentralen Entsorgung: ist eine zusätzliche Kleinkläranlage erforderlich oder kann an die bestehende Anlage angeschlossen werden.

Das Gutachten des Sachverständigen Johann Hartl enthält folgende Kernaussage: „Die vorhandene Abwasseranlage, die für 8 EW errichtet wurde, ist auch künftig zur Abwasserreinigung für das best. Anwesen und für das geplante Einfamilienhaus ausreichend bemessen“. Dem Gutachten ist im weiteren zu entnehmen, dass eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über den öffentlichen Schmutzwasserkanal mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht realisierbar ist.

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

-diese Stellungnahme wird entsprechend für die Flächennutzungsplanänderung abgegeben-

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

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

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

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

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

Keine Einwendungen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

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

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

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

b) Feststellungsbeschluss

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

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

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

Tagesordnungspunkt: 05

Gegenstand und Inhalt: 2.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.5 „Teilbaugebiet Fronau“;
 -Abwägung und Beschlussfassung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB;
 -Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schneizlreuth hat in seiner Sitzung vom 10.10.2017 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Teilbaugebiet Fronau“ im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 310, 312/12 (Teilbereich), 312/15 (Teilbereich) und 312/16 (Verkehrsfläche) der Gemarkung Ristfeucht beschlossen.

Zur Deckung des anhaltenden Bedarfes nach Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung im Gemeindegebiet von Schneizlreuth soll der Bebauungsplan Nr. 5 im Sinne seiner

ursprünglichen Konzeption erweitert werden. Damit können bei geringem Erschließungsaufwand weitere Bauparzellen geschaffen und das Wohngebiet im Sinne der ursprünglichen Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 5 vervollständigt werden.

Es handelt sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß §13b i.V.m. §13a BauGB. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizlreuth ist der südliche Teil des Plangebietes als „landwirtschaftliche Nutzfläche“, der überwiegende Teil als „Wohngebiet“ dargestellt. Da dem Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist lediglich für den südlichen Teil eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich und wird somit angepasst.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes ist das Büro für Bauleitplanung Herr Dipl.-Ing. Univ. Architekt Stadtplaner Josef Brüderl, Moosstraße 19, 83417 Kirchanschöring beauftragt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.12.2017 bis 15.01.2018 statt.

In der Gemeinderatssitzung am 08.05.2018 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung mit Beschluss abgewogen und die erneute Auslegung beschlossen.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 statt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Teilbaugebiet Fronau“ wurde vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 durchgeführt. Die Durchführung wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land vom 15.05.2018 Nr. 20 öffentlich bekannt gemacht.

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

Während der Beteiligung ist **eine** Stellungnahme bzw. Beschwerde zum Bebauungsplan eingegangen.

Herr Dr. Frank Wolf, Eigentümer Fl.Nr. 312/14:

In dem Schreiben wird eingangs die Planung für gut befunden und im weiteren Gesprächsbedarf angemeldet. Es folgen Ausführungen zur Entwicklung der Grundstücksverhältnisse im Baugebiet Fronau und auf den hinterliegenden Saalachwiesen, deren Nutzung und den Zufahrtsmöglichkeiten. Das Schreiben schließt mit der Bitte um Beantwortung von drei Fragen:

1. Bleibt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 Teilbaugebiet Fronau bezüglich der „bisher nicht errichteten, von der Wendeanlage bis zur Böschung führenden Straßenverkehrsfläche“ vollumfänglich in Kraft? (zumindest theoretischer Erhalt der Zuwegungsmöglichkeit)
2. In welchem Umfang kommen jetzt welche Erschließungskosten auf wen zu? (bereits teilerschlossene Anrainer, Anlieger, zugehörige Parzellen zum Bebauungsplan, neue Parzellen, Bewertung der Grundstücksgrößen neu/ursprünglich, Definition der Erschließung, ...)
3. Existieren bereits Planungen zur weiteren Entwicklung der Fronau und wird die „getrennte“ Zuwegung der Saalachauen berücksichtigt? (bietet Chance zur Problemlösung)

Ergebnis der Abwägung:

Die fragliche, im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche liegt nicht im Geltungsbereich dieser 2. Änderung und Erweiterung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben daher unverändert rechtskräftig. Die weiteren Fragen betreffen dieses Verfahren nicht und können losgelöst davon im jeweiligen Zusammenhang beantwortet werden. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Beteiligung der Fachbehörden

Mit Schreiben vom 14.05.2018 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und deren Belange mitzuteilen.

Folgende Träger wurden beteiligt:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
4	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
5	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

7	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bayernwerk AG Netzcenter Freilassing
10	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
11	Deutsche Post AG Direktion München
12	Deutsche Telekom Technik GmbH
13	Gemeinde Ramsau
14	Gemeinde Unken
15	Handwerkskammer für München und Oberbayern
16	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
17	Kreisbrandrat Josef Kaltner
18	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
19	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
20	Landratsamt Berchtesgadener Land
21	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
22	Regierung von Oberbayern -Brand- und Katastrophenschutz-
23	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-
24	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
25	Staatliches Bauamt Traunstein
26	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-
27	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
28	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

1	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
2	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege

4	Bayernwerk AG Netzcenter Freilassing
5	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
6	Deutsche Post AG Direktion München
7	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
8	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
9	Staatliches Bauamt Traunstein
10	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-
11	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Hinweis oder Einwände:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
2	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
3	Bayerisches Landesamt für Umwelt
4	Gemeinde Ramsau
5	Gemeinde Unken
6	Kreisbrandrat Josef Kaltner
7	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
8	Regierung von Oberbayern -Brand- und Katastrophenschutz-
9	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Hinweise oder Einwände:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
3	Deutsche Telekom Technik GmbH
4	Handwerkskammer für München und Oberbayern
5	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
6	Landratsamt Berchtesgadener Land

7	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-
8	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

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

1. Schreiben vom 28.05.2018, Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 18.12.2017 zur vorliegenden Bauleitplanung, in deren Rahmen am östlichen Ortsrand von Fronau fünf Bauparzellen zur Errichtung von Einzelhäusern ausgewiesen werden sollen, Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Die darin von uns vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt. Laut Beschlussbuchauszug vom 08.05.2018 wurde die Planung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt, um den raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1 Z, B II 3.1 Z, LEP 7.1.6 G), der Wasserwirtschaft (vgl. LEP 7.2.2 G, 7.2.5 G, RP 18 B IV 5.3 Z) und des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) Rechnung zu tragen. Im Ergebnis kann daher festgestellt werden, dass die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Teilbaugebiet Fronau“ den Erfordernissen der Landesplanung nicht entgegensteht.

Ergebnis der Abwägung:

Gemeinde Schneizlreuth 2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5 Fronau Öffentliche Auslegung **Büro für Bauleitplanung** Josef Brüderl 29.06.2018 Seite 2 / 5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

2. Schreiben vom 11.06.2018, Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Bereich Landwirtschaft, Traunstein,

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung und Erweiterung des BBP Nr. 5. Die Bauwerber sind in geeigneter Weise darüber in Kenntnis zu setzen, dass durch die Bewirtschaftung umliegender ldw. Flächen Immissionen wie z.B. Lärm, Staub, Geruch, usw. auftreten können. Diese können auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese Immissionen sind von den Bauwerbern entschädigungslos zu dulden.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im ausgelegten Entwurf ist ein entsprechender Hinweis bereits enthalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

3. Schreiben vom 08.06.2018 Landratsamt Berchtesgadener Land, Bad Reichenhall

- AB 321 Immissionsschutz:

Grundlegende Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Fronau“ der Gemeinde Schneizlreuth bestehen aus fachtechnischer Sicht weiterhin nicht.

Ergebnis der Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

- AB 322 Wasserrecht:

Die Stellungnahme des WWA ist zu beachten.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des WWA wird beachtet. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

- FB 33 Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Teilbaugebiet Fronau“ zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen der Gemeinde Schneizlreuth Einverständnis. Die vorgebrachten Bedenken aus unserer Stellungnahme vom 05.12.2017 wurden vollumfänglich berücksichtigt. Die Eingrünung ist nun ausreichend, um das Gebiet in die Landschaft einzubinden.

Ergebnis der Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

- AB 311.7 Denkmalschutz:

Von dem Vorhaben sind keine Boden- oder Baudenkmale betroffen. Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände.

Ergebnis der Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

- FB 31 Planen, Bauen, Wohnen:

Die Gemeinde Schneizlreuth beabsichtigt, ihren FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Hierzu ist in der Begründung ein Entwurf im Maßstab 1:5000 abgebildet (Seite 12). Die im Entwurf dargestellte Wohnbaufläche erscheint uns nicht plausibel bzw. nicht kongruent mit der Baugebietsfestsetzung des Bebauungsplans Nr. 5 „Fronau“ samt der Erweiterung. Eine Überprüfung wird angeregt. Es empfiehlt sich, den FNP für das gesamte Baugebiet des Ortsteils Fronau anzupassen bzw. für das gesamte Gemeindegebiet. Die zulässige Nutzung sollte auf „Wohnen“ beschränkt werden. In Anbetracht der Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs, seiner Planinhalte und der damit verbundenen Umsetzungsmöglichkeiten erscheint ein „WR“ zutreffender. Läden, Gaststätten und Handwerksbetriebe nach der § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind wohl nicht geplant oder möglich. Offensichtlich ist Ziel der Planung, Bauland für Wohngebäude zu schaffen. Weiter verweisen wir bezüglich der geplanten Nutzungsart auf die Beschlüsse des BayVGH vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528 und vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382 (die Beschlüsse sind hier einsehbar:

http://www.landesanwaltschaft.bayern.de/entscheidungen/bauplanung_bauordnung/). Die Nutzungsart sollte daher mehr eingeschränkt werden.

Ergebnis der Abwägung:

Die in der erläuternden Darstellung zur Berichtigung des FNP enthaltene Wohnbaufläche entspricht nicht der Baugebietsfestsetzung des Bebauungsplanes Fronau samt Erweiterung, sondern lediglich der Erweiterung. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 wird die bisherige Darstellung des FNP mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzungen innerhalb ihres Geltungsbereiches ersetzt. Die anschließende Berichtigung des FNP ist lediglich ein redaktioneller Vorgang. Zu Änderungen des FNP über die Grenzen des Geltungsbereiches der gegenständlichen Änderung und Erweiterung hinaus bietet § 13a Abs. 2 Nr. 2 keine Ermächtigung. Hierfür wäre nach den Vorschriften des BauGB ein gesondertes Änderungsverfahren durchzuführen. Dazu bietet das gegenständliche Verfahren keinen Anlass. Sehr wohl sieht die Gemeinde Schneizlreuth die Notwendigkeit, sich zu gegebener Zeit der vorbereitenden Bauleitplanung im Gemeindegebiet zu widmen. Für den Hinweis auf die beiden aktuellen, während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes veröffentlichten Beschlüsse des BayVGH wird gedankt. Darin erfolgt erstmalig eine gerichtliche Auslegung des Tatbestandsmerkmals „Wohnnutzungen“ des § 13b BauGB. Beiden Beschlüssen zufolge wird dies erfüllt, wenn die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies ist in der gegenständlichen Planung der Fall. Zielsetzung der Planung und Planinhalt ist die Erweiterung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes entsprechend den ursprünglichen Absichten des Bebauungsplanes. Dies gilt auch für die Art der Nutzung. Es ist ausdrücklich nicht Ziel der Planung, die Art der Nutzung auf den engstmöglichen Rahmen zu begrenzen und z.B. nicht störende Handwerksbetriebe auszuschließen. Gerade im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Osten erscheint es für die Zukunft wichtig, die Entwicklungsmöglichkeiten eines allgemeinen Wohngebietes nicht unnötig einzuschränken. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

4. Schreiben vom 18.06.2018, IHK für München und Oberbayern, München,

Grundsätzlich besteht weiterhin Einverständnis mit der Erweiterung des Bebauungsplans. Aus der Begründung Kapitel 6. Immissionsschutz geht nicht hervor, ob Entwicklungsspielräume für die bestehenden Gewerbebetriebe berücksichtigt wurden. Da anscheinend nur der Status Quo Berücksichtigung findet, mangelt es aus unserer Sicht an einem notwendigen prognostischen Element hinsichtlich einer künftigen Entwicklung. Wir bitten um diesbezügliche Klarstellung. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Ergebnis der Abwägung:

In der Begründung wird festgestellt, dass, wie auch die Untere Immissionsschutzbehörde im LRA BGL im Schreiben vom 11.01.2018 bestätigt, mit der Planung die schutzbedürftige Wohnnutzung nicht näher an die bestehenden Gewerbebetriebe heranrückt, als bestehende Wohnnutzungen bereits gelegen sind. Die Planung stellt daher keine Beeinträchtigung für die bestehenden Gewerbebetriebe dar. Eine Prognose zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes kann im Rahmen dieser Planung nicht bewältigt werden. Dies wäre vielmehr einem gesonderten Verfahren vorbehalten,

welches den Gewerbestandort bzw. die Fläche zwischen Gewerbe und dem gegenständlichen Plangebiet zum Inhalt hat. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

5. Schreiben vom 18.06.2018, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freilassing

Es wird angemerkt, dass der Geltungsbereich unterschiedlich dargestellt ist. In der Satzung ist Grundstück Flurstück 312/15 nicht berührt; im Plan und in der Begründung ist eine Teilfläche des Flurstücks mit einbezogen. Ansonsten keine Bedenken und Anregungen.

Ergebnis der Abwägung:

Im ausgelegten Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes liegt das Grundstück Fl.Nr. 312/15 außerhalb des Geltungsbereiches. In den Bildern auf S. 3 u. 4 der Begründung weicht die Darstellung des Geltungsbereiches vom Entwurf ab und entspricht dem Stand des Vorentwurfs. Zur Klarstellung werden die beiden Darstellungen in der Begründung korrigiert. Eine Planänderung ist jedoch nicht veranlasst.

6. Schreiben vom 18.06.2018, Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 09.01.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Ergänzung weiter: Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linie verhindert wird und ein erhebliches Schadenrisiko für die TK-Linie besteht. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir, die beiliegende Kabelschutzanweisung zu beachten.

Ergebnis der Abwägung:

Ein Hinweis auf die bestehenden Leitungen auf privaten Flächen ist im Entwurf enthalten, ebenso der Hinweis zu Baumpflanzungen. Nach Rücksprache mit der Dt. Telekom ist eine Umverlegung der bestehenden Glasfaserleitung in den Parzellen A u. B möglich, nicht jedoch in der Parzelle E. Um Bau, Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Leitung nicht zu behindern, wird auf die Festsetzung der Fläche für mögliche Garagen an der Westseite des Hauptgebäudes auf Parzelle E verzichtet. Der Lageplan wird entsprechend geändert. Die Festsetzung 6.7 zu den zulässigen Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (Gartenhäuschen) wird dahingehend ergänzt, dass solche auch im Bereich von Telekommunikationsleitungen nicht zulässig sind. Auch der Hinweis 23 zu den Telekommunikationslinien wird entsprechend ergänzt.

7. Schreiben vom 18.06.2018, Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Traunstein

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Teilbaugebiet Fronau“ der Gemeinde Schneizreuth zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Schr-23377/2017 vom 21.12.2017 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden von der Gemeinde Schneizreuth im Wesentlichen sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung, vom 30.04.2018 ergänzt. Lediglich der Themenbereich Altlasten und Bodenschutz wurde nicht behandelt. Weitere Gemeinde Schneizreuth 2. Änderung u. Erw. des Bebauungsplans Nr. 5 Fronau wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar. Unsere frühere

Stellungnahme gilt weiterhin.

Entsprechend der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes wurde der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. beim LRA BGL eingeholt. Lt. Auskunft des LRA ist das Plangebiet im Altlastenkataster nicht registriert. Darüber hinaus gibt es keinerlei Anhaltspunkte, dass sich im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. befinden. Vorsorglich ist im Bebauungsplan dennoch ein Hinweis zum Umgang mit Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen enthalten. Das Thema Altlasten und Bodenschutz ist damit ausreichend behandelt, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

8. Schreiben vom 25.06.2018, Handwerkskammer für München und Oberbayern, München

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Planänderungsverfahren und hat über die vorausgegangene Stellungnahme vom Januar 2018 hinaus zu den Anpassungen, die dem beigefügten Beschlussbuchauszug zu entnehmen sind, keine weiteren Anmerkungen.

Ergebnis der Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

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

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

- b) Satzungsbeschluss**

Im Entwurf werden Lageplan, Festsetzungen und Hinweise entsprechend der vorgenommenen Abwägungen geändert und die Verfahrensvermerke aktualisiert. In der Begründung wird die Darstellung des Geltungsbereiches korrigiert. Entwurf und Begründung erhalten damit die Fassung vom 29.06.2018. Da dem Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist lediglich für den südlichen Teil eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich und wird somit angepasst.

Die Änderung des Entwurfs durch Reduzierung der Fläche für Garagen auf der Parzelle E und das Verbot der Errichtung von Nebenanlagen im Bereich bestehender Telekommunikationsleitungen berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Änderung erfolgt ausschließlich auf ausdrücklichen Vorschlag der beteiligten Träger öffentlicher

Belange. Die Änderung hat Auswirkung nur auf den Eigentümer des derzeitigen Grundstückes Fl.nr. 310 innerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund dieses Sachverhaltes ist eine erneute Beteiligung zur geänderten Planung gem. §§4a Abs. 3, 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Gem. § 4a Abs. 3 kann die Einholung von Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden. Hierbei handelt es sich um den o.g. Eigentümer. Dieser hat sein Einverständnis am 02.07.2018 mit der geänderten Planung gegenüber der Gemeinde bereits schriftlich bestätigt. Der vorliegende Entwurf in der Fassung vom 29.06.2018 kann daher gem. § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen werden.

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Teilbaugebiet Fronau“ in der Fassung vom 29.06.2018 mit der heute beschlossenen Abwägung als Satzung.

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

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

Tagesordnungspunkt: 06

Gegenstand und Inhalt: **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;**
Bauort: Seelauerfeld, Schneizldreuth, Weißbach a.d.A.

Sachverhalt:

Am 05.06.2018 wurde der Antrag auf Baugenehmigung für o. g. Bauvorhaben in der Gemeindeverwaltung Schneizldreuth vorgelegt.

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 47/12, Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14 „Seelauerfeld“.

Das Bauvorhaben unterliegt keinem Freistellungsverfahren, da es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entspricht.

Antrag auf Abweichung von der maximalen Grundfläche der Garage im Bereich einer Grenzbebauung.

Da das Gebäude nicht unterkellert ist musste ein Platz für den Technikraum gefunden werden. Dieser wird im Anschluss an die Garage (Stellplätze) in einem Gebäude angeordnet, um die Abmessungen des Wohngebäudes nicht vergrößern zu müssen.

Hiermit ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Garagenfläche nach der BayBO.

Garage geplant: 59,6 m²

Garage zulässig: 50,0 m²

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Weißbach an der Alpenstraße, Seelauerfeld auf dem Grundstück Fl.Nr. 47/12, sowie der beantragten Abweichung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt den Bauantrag mit dem gemeindlichen Einvernehmen der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt vorzulegen.

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

Tagesordnungspunkt: 07

Gegenstand und Inhalt: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses und eines Carports;
Bauort: Unterjettenberg, Schneizlreuth
Genehmigung im Freistellungsverfahren

Sachverhalt:

Antrag auf Genehmigungsfreistellung für o. g. Bauvorhaben;

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 149/7, Gemarkung Jettenberg soll ein Einfamilienhaus mit Carport errichtet werden.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Baulinienplanes Nr. 1 „Unterjettenberg“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Bei einem Antrag auf Freistellung hat die Gemeinde keine Prüfpflicht der Antragsunterlagen. Für die Einhaltung der Festsetzungen haften der Planer und der Bauherr. Von Seiten der Verwaltung werden die Festsetzungen nur überschlägig geprüft, eine detaillierte Überrechnung der GRZ, GFZ, Aufschüttungen etc. erfolgt nicht. Diesen Hinweis erhält der Bauherr in seinem Anschreiben zur Genehmigungsfreistellung.

Einen Freistellungsantrag kann laut Geschäftsordnung der 1. Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung behandeln. Bei dieser Verfahrensweise wird der Antrag in der nächsten Gemeinderatssitzung nur bekannt gegeben.

Nach überschlägiger Prüfung der Antragsunterlagen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschoßflächenzahl (GFZ) werden nicht überschritten. Das Bauvorhaben liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Der Antrag kann im Freistellungsverfahren behandelt werden. Das Vorhaben benötigt keine Befreiungen. Die Gemeinde verzichtet auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens.

Der Gemeinderat wird über die Freistellung informiert.

Abstimmung:	Anwesend: 12	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Tagesordnungspunkt: 08

Gegenstand und Inhalt: **Tektur zum Bauantrag Neubau eines Feuerwehrhauses in Weißbach a.d.A.;**
Genehmigung im Freistellungsverfahren

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.06.2018 hat des Planungsbüro BPR, Bad Reichenhall eine überarbeitete Version (Tektur) zum laufenden Freistellungsverfahren für den Neubau eines Feuerwehrhauses im Ortsteil Weißbach a.d. Alpenstraße vorgelegt.

Die Tektur beinhaltet verschiedene Änderungen, die in der weiteren Planungsphase eingearbeitet wurden.

U.a. einem weiteren Nebeneingang für den direkten Zugang zur Umkleide im Einsatzfall sowie eine Änderung des Raumes der Damenumkleide.

Weiters wurden zwei getrennte Räume für ELS und HLS gefunden, um eine isolierte Wärmeversorgung (ohne Rathausverbund) zu ermöglichen.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Die Tektur widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feuerwehr Weißbach“ und kann somit weiter im Freistellungsverfahren beurteilt werden.

Beratung:

Gemeinderat Bauregger Christian will wissen, was für Wärmeversorgung vorgesehen ist, ob die Verbundlösung mit dem Rathaus nicht mehr weiter verfolgt wird.

Bürgermeister Simon erwidert, dass es sich um eine Luftwärmepumpe handelt und der Verbund aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht mehr weiter verfolgt wird. (Hoher Leitungsverlust)

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Tektur des Bauvorhabens zur Errichtung des Feuerwehrhauses im Ortsteil Weißbach a.d. Alpenstraße zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Austauschplan mit Beschlussmitteilung an das Landratsamt -untere Bauaufsichtsbehörde- weiterzuleiten.

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

Tagesordnungspunkt: 09

Gegenstand und Inhalt: Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße Oberjettenberg im Bereich Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Betrieben; Förderung des Projekts aus dem ELER-Programm

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 28.06.2016 wurde folgender Antrag gestellt:

Die Gemeindeverbindungsstraße Oberjettenberg erschließt im Bereich ab dem Wendehammer der WTD 52 die beiden landw. Anwesen Hoisenbauer und Irgenbauer.

Die gesamte Weglänge beträgt ca. 565 Meter bei einer bestehenden Wegbreite von ca. 2,8 Meter und befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Risse, offene Nähte und starke Absenkungen des Querprofils sind vorhanden.

Im Bereich des Wendekreisels sind dazu noch starke Absenkungen und Ausbrüche mit Kanten festzustellen.

Die Straße ist in ihrer Gesamtheit in einem äußerst schlechten baulichen Zustand. Weitere lokale Ausbesserungen und Reparaturmaßnahmen versprechen keinen mittelfristigen Erfolg.

Eine Untersuchung (auch mittels Schürfproben) durch BPR, Bad Reichenhall ergab eine Kostenberechnung zur Sanierung in Höhe von 118.480 €.

Im Rahmen des Förderprogramms ELER, wird die Herstellung von Verbindungswegen zu Einzelhöfen und Weilern mit einem Fördersatz von 60 % vom Nettopreis gefördert.

Die Antragstellung erfolgt beim Amt für ländliche Entwicklung (ALE) Oberbayern und wird nach einem Punktesystem als Auswahlkriterium vergeben.

Diskussion:

- *Aktuell nicht in der Haushaltsplanung vorgesehen trotz Eigenanteil der Gemeinde von 62.000 € von Gesamtkosten 118.000 €*
- *Darf die Gemeinde diese Ausgaben leisten? Hinweis auf Haushaltssanierungskonzept und die Auflagen aus dem Konzept.*
- *Kann die Sanierung verschoben werden, ohne die Förderung nach ELER zu verlieren?
ELER ist ein fortlaufendes Programm, das von 2014 bis 2020 läuft. Theoretisch auch späterer Antrag möglich. Das Programm hat aber nur begrenzt Mittel. Früherer Antrag erhöht Chance, dass noch keine Ausschöpfung der Fördermittel.*
- *Entstehen durch das Zuwarten mit der Sanierung höhere Kosten – durch vermehrten Schaden durch Zuwarten?
Straße an dieser Stelle ist „fertig“. Keine weiteren Schäden, weil Straße wirtschaftlich verbraucht; Reparaturen mit Kaltasphalt sind nicht mehr zielführend.*
- *Problem Verkehrssicherungspflicht*
- *Umfangreicher Sanierungsbedarf an vielen Gemeindestraßen gegeben. Warum genau hier im Außenbereich anfangen, dies abuarbeiten
Hinweis: Hier ist eine Förderung über ELER möglich, bei anderen anstehenden Straßensanierungen (Innerorts, Gemeindeverbindungsstraßen) nicht*
- *Kostenbeteiligung der Anlieger nicht möglich (Außenbereich, GVS)*
- *Bei Schadstelle in der Nähe der Wtd ist möglicherweise der Löschteich mit ursächlich für die Schäden. Prüfen, ob sich der Grundstückseigentümer der Wtd (die BIMA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) an den Kosten beteiligt.*

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Gemeindeverbindungsstraße Oberjettenberg im Bereich des Wendekreises bis zu den Einzelgehöften Hoisen- und Irgenbauer zu sanieren.

Die Verwaltung wird beauftragt einen Antrag auf Förderung aus dem ELER Programm 2014 bis 2020 Bayern zu stellen

Abstimmung: Anwesend: 12 Dafür: 12 Dagegen: 0

Ein Antrag auf Förderung wurde jedoch nicht gestellt. Das Projekt wurde für das Jahr 2018 wieder aufgegriffen. Die Kostenberechnung wurde durch BPR aktualisiert. Wegen der Kostensteigerung auf 137.830 € und der fortgeschrittenen Zeit, ist ein erneuter Beschluss nötig. Die nötigen Stellungnahmen wurden bereits beauftragt. Der Antrag ist soweit vollständig und zur Einreichung bereit.

Der voraussichtliche Eigenanteil beläuft sich auf 73.630 €.

Im Haushaltsplan wurde ein max. Eigenanteil von 77.800 € veranschlagt. Weitere Kostensteigerungen sollten zwingend vermieden werden.

Beratung:

Bürgermeister Simon teilt mit, dass die Untersuchung durch den Bauhof ergeben habe, dass kein Teer in der 1986 errichteten Straße vorhanden ist

Gemeinderätin Gruber fragt an, warum eine erneute Abstimmung notwendig ist

Bürgermeister Simon erklärt, dass der Zeitraum der letzten Beschlussfassung und die gestiegenen Gesamtkosten dies notwendig machen.

Gemeinderat Strobel merkt an, dass die Beteiligung der Bundeswehr geprüft werden soll.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Gemeindeverbindungsstraße Oberjettenberg im Bereich des Wendekreises bis zu den Einzelgehöften Hoisen- und Irgenbauer zu sanieren.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Antrag auf Förderung aus dem ELER Programm 2014 bis 2020 Bayern zu stellen.

Abstimmung: Anwesend: 12 Dafür: 12 Dagegen: 0

Tagesordnungspunkt: 10

Gegenstand und Inhalt: Öffentliche Bekanntmachungen

Bürgermeister Simon gibt bekannt, dass ihm eine Unterschriftensammlung überreicht wurde, über eine 70 km/h Begrenzung der Bundesstraße, für mehr Lärmschutz in Unterjettenberg. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung rein aus Gründen des Lärmschutzes sei jedoch äußerst problematisch. Er habe aber jedoch schon Skizzen für Lärmschutzwälle ausarbeiten lassen, diese seien jedoch sehr teuer.

Gemeinderat Strobel weist darauf hin, dass man die Geschwindigkeitsbeschränkung viel mehr auf die Gefahr der kreuzenden Wander- und Radwege stützen sollte.

Bürgermeister Simon hat am 05.07.2018 einen Termin mit Herrn Gollinger, dem zuständigen Sachbearbeiter der Stadt Bad Reichenhall für die Schülerbeförderung. Eigener Schulbus ist wohl möglich jedoch Kostenintensiv. Nähere Informationen folgen.

Bürgermeister Simon informiert, dass ein Eimer „Harz“ gegen Biberbiss 150 € kostet. Gemeinderat Schröter ergänzt in diesem Zusammenhang, dass unter Umständen auch eine Entnahme des Biberes möglich ist, wenn man einen Antrag beim örtlichen Biberbeauftragten stellt.

Abstimmung:	Anwesend: 12	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Tagesordnungspunkt: 11

Gegenstand und Inhalt: Öffentliche Anfragen

Gemeinderat Schröter will wissen, ob wer für die Schülerbeförderung zuständig ist.

Bürgermeister Simon verliert daraufhin den Vertrag von 1987, nachdem die Schülerbeförderung auf die Stadt Bad Reichenhall übertragen wurde. Die Gemeinde ist weiter zur Übernahme der Kosten verpflichtet.

In diesem Zusammenhang betont Bürgermeister Simon deutlich, dass er keinen Kompetenzstreit mit der Stadt Bad Reichenhall will, sondern eine einvernehmliche Lösung.

Dritter Bürgermeister Pichler fragt nach dem Fortschritt des Breitbandnetzausbaus. Demnach soll eine Trasse direkt vor seinem Haus verlaufen. Er fragt an, ob auch ein Anschluss seines Hauses vorgesehen ist.

Zweiter Bürgermeister Steyerer nimmt sich der Sache an.

Abstimmung:	Anwesend: 12	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Die öffentliche Sitzung endete um 21.48 Uhr.

Für die Richtigkeit der Niederschrift, 12.07.2018

Wolfgang Simon
Erster Bürgermeister

Franz Grabner
Schriftführer