

Zusammenfassende Erklärung

gem. §6 Abs. 5 und §10 Abs.4 BauGB

Gemeinde Schneizlreuth

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan Nr. 18 „Jochbergstraße“

11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weißbach a.d.A.“

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlage.....	3
B. Planungsanlass.....	3
C. Verfahren.....	4
D. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.....	5
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB vom bis	5
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB vom bis	14
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB vombis	15
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB vom bis	20
E. Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden: Umweltbericht (Auszug).....	21
F. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen.....	25

A. Rechtsgrundlage

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung und gemäß § 10 Abs. 4 BauGB dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

B. Planungsanlass

Parallel zur Jochbergstraße existiert, etwas abgesetzt vom Ortsmittelpunkt Weißbachs, eine Bebauung, welche bislang aus zwei reinen Wohnhäusern sowie einem Wohn- und Verwaltungsgebäude besteht und die durch den denkmalgeschützten Gruberhof mit seinen Nebengebäuden geprägt ist. In dem gemischt genutzten Gebäude ist die Baufirma Zach ansässig. Inmitten dieser heterogenen Ansiedlung unterhält die Baufirma noch ihren Lagerplatz.

Mit der Bauleitplanung wird durch folgende Maßnahmen die bestehende Situation aufgewertet und die städtebauliche Entwicklung der Ansiedlung geordnet:

- a) Der inmitten der vorhandenen Bebauung befindliche Lagerplatz für das ansässige Baugeschäft soll ausgelagert und auf der Fl.Nr. 332 in der Nähe der Bundesstraße B305 angesiedelt werden. Die Auslagerung des Lagerplatzes ist aus mehreren Gründen anzustreben:
 - Aufwertung der vorhandenen Wohnsituation
 - Verbesserung der verkehrlichen Situation an der Jochbergstraße, Entfall einer potenziellen Gefahrenquelle (Rangierverkehr auf der Straße)
 - die Fa. Zach benötigt künftig deutlich mehr Lagerfläche, weil der Betrieb in der Vergangenheit expandierte und dieser Prozess, ein Fortbestehen der derzeitigen Konjunktur vorausgesetzt, noch nicht abgeschlossen ist.

- b) Dem landwirtschaftlichen Betrieb der Fa. Hopf (Gruberhof) wird eine maßvolle bauliche Entwicklungsmöglichkeit in westlicher Richtung eröffnet. Der Betrieb ist derzeit auf Mutterkuhhaltung ausgerichtet und soll in dieser Form aufrecht erhalten werden. Die denkmalgeschützten Nebengebäude (Stadel bzw. ehem. Waschhaus und Backstube) werden durch die Planung gesichert.

- c) Im Norden der bestehenden Bebauung wird eine zusätzliche Bauparzelle für den künftigen Betriebsnachfolger der Fa. Zach geschaffen. So kann für diesen eine betriebsnahe Wohnmöglichkeit geschaffen werden.

C. Verfahren

Der Bebauungsplan „Jochbergstraße“ wurde neu aufgestellt. Die Durchführung des Verfahrens erfolgte gem. § 10 BauGB.

Die im Flächennutzungsplan „Weißbach a.d.A.“ getroffenen Darstellungen mussten aufgrund der Planung geändert werden. Die Änderung erfolgte im Parallelverfahren (11. Änderung).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 u. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 u. 2 BauGB wurde regulär durchgeführt.

D. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB vom bis

Stelle	Stellungnahme	Abwägung
03.07.2017, Bayerischer Bauernverband	Wichtig ist, dass durch die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes eine mögliche, künftige Erweiterung des betreffenden Landwirtschaftlichen Betriebs gewährleistet bleibt.	Der Gemeinderat nimmt Kenntnis. Eine mögliche Erweiterung des landwirtschaftl. Betriebes in westlicher Richtung ist in der Planung vorgesehen.
19.06.2017, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Der Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.
13.06.2017, Bayerisches Landesamt für Umwelt	Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohrstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz). Von diesen Belangen wird der vorsorgende Bodenschutz berührt: Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, sollten folgende textliche Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan „Jochbergstraße“ aufgenommen werden: „Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermisch oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.“ Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes	Der Gemeinderat nimmt Kenntnis. Die Hinweise werden entsprechend in die Planung aufgenommen.

	Traunstein. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.	
17.05.2017, Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tage seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist der „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanal“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.
21.05.2017, Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land	<p>Als Träger öffentlicher Belange weise ich unter 2.5 auf folgendes hin: Das Planungsgebiet liegt innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist der Feuerwehr Weißbach.</p> <p>Als zweiter Rettungsweg über die Leitern der Feuerwehr steht eine vierteilige Steckleiter zur Verfügung. Eine „Rettungsrate“ von max. 10 Personen ist bei den weiteren Planungen einzuhalten, ebenso die max. Brüstungshöhe von 8m, falls der zweite Rettungsweg über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden soll.</p> <p>Je nach der bestehenden und künftig angedachten Nutzung ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinde sicherzustellen (BayFwG Art. 1). Die erforderliche Löschwassermenge sollte sich nach den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 richten. Falls die bestehende örtliche Wasserversorgung hierfür nicht ausreichend ist, könnte der zusätzliche Löschwasserbedarf durch eine genormte Saugstelle am Stabach (falls dieser ganzjährig ausreichend wasserführend ist) oder über eine Zisterne erfolgen.</p> <p>Bei den weiteren Planungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.</p>	Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.
20.06.2017, Landratsamt Berchtesgadener Land	<p>AB 321 Immissionsschutz:</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bestehende Situation aufgewertet und die städtebauliche Entwicklung der Ansiedlung geordnet werden. Dabei soll u.a. der Lagerplatz des ansässigen Baugeschäfts auf die ebenfalls im Umgriff des Bebauungsplans befindliche Fläche Fl.-Nr. 332 ausgelagert, dem landwirtschaftlichen Betrieb eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit eröffnet und die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden.</p> <p>Im Umfeld des festzusetzenden Dorf- und Gewerbegebietes sind in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans Wohnhäuser sowie Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt.</p> <p>Es sind folgende Konfliktpotentiale erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaft - Wohnen (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereichs) - Gewerbe (inkl. der Ausweisung der GE-Fläche) - Wohnen (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes) <p>Im Umweltbericht sind bisher noch keine Ausführungen zum Belang Immissionsschutz ersichtlich.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.</p> <p>Zur detaillierten Bewertung des Immissionsschutzes im Umweltbericht wird ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Dieses soll in Auftrag gegeben werden (wurde vorab bereits durch Fam. Öttl veranlasst).</p> <p>Die Firstrichtung des westlich vom Gruberhof befindlichen Baufassens wird in der Planung festgesetzt. Die Bedenken des Landratsamtes in der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan hinsichtlich dieser baulichen Erweiterung zielen darauf ab, dass der Gruberhof als Baudenkmal in seiner ortsbildprägenden Wirkung eingeschränkt wird. Dies ist nicht der Fall, weil sowohl die Vorder- als auch die Traufseiten des Wohntraktes (nur dieser wirkt als Denkmal) von der möglichen Erweiterung freigestellt</p>

	<p>Im Umweltbericht ist der Belang Immissionsschutz daher zunächst noch entsprechend detailliert abzuhandeln. Abhängig vom Fortgang bzw. den Ergebnissen sollte ggf. ein anerkanntes schalltechnisches Beratungsbüro hinzugezogen werden, dass auch entsprechende Vorschläge für die zeichnerische Darstellung sowie die Satzung und Begründung ausarbeitet.</p> <p>Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang zu Punkt 8. der Begründung. Der Orientierungswert nachts bzgl. gewerblicher Geräusche beträgt 45 dB(A). Der angegebene Wert von 50 dB(A) bezieht sich auf Verkehrsgeräusche.</p> <p>AB 322 Wasserrecht: Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist beachten.</p> <p>FB 33 Naturschutz: Aus naturschutzfachlicher Sicht stehen dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Die Kompensationsmaßnahmen sind räumlich zumindest auf zwei Teilbereiche im Bebauungsplan zu beschränken. Darüber hinaus ist die Kompensation mit der T-Linie im Plan zu kennzeichnen.</p> <p>TB 23 Straßenverkehrswesen: Es werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>AB 331.7 Denkmalschutz: Der Bebauungsplanentwurf „Jochbergstraße“ sieht vor, dass auf Flurnr. 132 im Nähebereich des Baudenkmals Grubenweg 9 ein weiteres Gebäude errichtet werden soll. Dieses Gebäude beeinträchtigt unter Umständen das überlieferte Erscheinungsbild des Baudenkmals. Insofern ist es notwendig, dass das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege von der Gemeinde Schneizlreuth im Verfahren gehört wird und sich fachlich zur Situierung und Gestaltung des zusätzlichen Gebäudes äußern kann.</p> <p>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen: Auf FINr. 333 soll wohl ein zweites Wohnhaus entstehen (GR unklar, WH mit 7m ungewöhnlich hoch). Die Ausweisung dieses Baufensters als MD entspricht nicht der tatsächlichen oder geplanten Nutzung „Wohnen“. Die Festsetzung als MD bedarf daher einer konkreten städtebaulichen Rechtfertigung.</p> <p>Für den geplanten Neubau westlich des Gruberhofs ist aus ortsgestalterischen Gründen zwingend die Firstrichtung zu regeln. Allerdings wird auf die diesbezüglichen Bedenken in der Stellungnahme zum FNP-Verfahren verwiesen.</p> <p>Der Hinweis Nr. 1 zu den Abstandsflächen ist als Festsetzung aufzunehmen, für MD (bzw. Wohnen) ist Satz 1 anzuwenden (1 H), für das GE kann auch Satz 2 zu Anwendung geregelt werden (0,25 H).</p>	<p>und somit weiterhin voll im Ortsbild sichtbar bleiben. Eine -maßvolle- bauliche Erweiterungsmöglichkeit des Gruberhofs in westlicher Richtung wird daher in der Planung beibehalten.</p> <p>Die mögliche bauliche Erweiterung auf Fl.Nr. 333 (Fam Hubert Zach) wird in der Höhenentwicklung um 1 Meter auf 6 Meter reduziert. Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf das gesamte Baufenster. Diese östlich des Sta-bachs gelegene Bebauung ist als Dorfgebiet festgesetzt, weil sie strukturell zur benachbarten Ansiedlung gehört, welche die Eigenschaften eines Dorfgebiets aufweist. Die Einführung eines neuen Gebietstyps (z.B. WA) wird aufgrund des fehlenden Gewichts (nur 1 Bestandsgebäude mit Erweiterungsmöglichkeit) als nicht notwendig und nicht zielführend erachtet. Das gilt auch hinsichtlich möglicher Konflikte des Immissionsschutzes aufgrund der Nähe zum Bauernhof.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen werden räumlich auf zwei Teilbereiche im Bebauungsplan be</p>
<p>31.05.2017, Regierung von Oberbayern –Brand- und Katastrophenschutz-</p>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.</p>	
<p>21.06.2017, Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde-</p>	<p>Planung: Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die bestehende Bebauung an der Jochbergstraße im Ortsteil Weißbach an der Alpenstraße städtebaulich geordnet, eine angemessene Erweiterung ermöglicht und der nahe der Einmündung der Jochbergstraße in die B 305 gelegene Holzlagerplatz, der bereits von der in der Jochbergstraße ansässigen Baufirma Zach genutzt wird, als gewerblicher Lagerplatz gesichert werden. Die Bebauung an der Jochbergstraße besteht derzeit aus einem landwirtschaftlichen Anwesen (denkmalgeschützter Gruberhof mit Nebengebäuden), zwei Wohnhäusern und einem Wohn- und Verwaltungsgebäude der Baufirma Zach. Im Einzelnen soll für den landwirtschaftlichen Betrieb ein zusätzlicher Baukörper im Westen des Gehöfts ermöglicht und im Norden der bestehenden Bebauung ein Einzelhaus für den künftigen Betriebsnachfolger der Fa. Zach errichtet werden. Dem bestehenden Wohnhaus auf Fl. Nr. 333 soll zudem eine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Der Änderungsbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung (Bebauung an der Jochbergstraße) hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Der Änderungsbereich 2 (Lagerplatz) ist einschließlich der umgebenden Waldflächen insgesamt da. 0,28ha groß. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat einschließlich Verkehrsflächen eine Größe</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.</p>

	<p>von insgesamt ca. 1,7 ha. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitpläne soll der Bereich der Bebauung an der Jochbergstraße als Dorfgebiet, der südlich gelegene Lagerplatz als Gewerbegebiet festgesetzt bzw. dargestellt werden. Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen innerhalb des Dorfgebietes u.a. Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein. Die Nutzung im Gewerbegebiet soll auf nicht dauerhaft ortsfeste Lageranlagen beschränkt werden. Zulässig soll nur die Lagerung von zum Betrieb eines Bauunternehmens dienenden Betriebsmitteln, Baustoffen und Fahrzeugen sein.</p> <p>Bewertung: Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Weißbach an der Alpenstraße sowie der Bebauungsplan Nr. 18 „Jochbergstraße“ stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.</p> <p>Aufgrund des denkmalgeschützten Gruberhofes bestehen jedoch hohe Anforderungen an die Gestaltung sowie Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild. Den raumordnerischen Belangen des Denkmalschutzes sowie von Natur und Landschaft ist in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (untere Denkmalschutzbehörde, Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde) Rechnung zu tragen (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 8.4.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VIII 3.3.2 G, LEP 7.1.1 G, RP B II 3.1 Z). Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.</p>	
<p>30.06.2017, BUND Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Bad Reichenhall</p>	<p>Wie im Umweltbericht richtig festgestellt wurde, sind im Plangebiet weder Biotop- noch Artenschutzkartierungen eingezeichnet bzw. betroffen. Grundsätzlich weisen wir jedoch darauf hin, dass ungezügelter Flächenverbrauch die Natur, gewachsene Kulturlandschaften und Landwirtschaft zerstört.</p> <p>Die Bayerische Landesregierung hat aus diesem Grund eine Nachhaltigkeitsstrategie (2013) veröffentlicht, in der zu lesen ist: „Der Flächenverbrauch soll deutlich reduziert werden. Langfristig: Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.“</p> <p>Weiter heißt es darin: „Ursache für die stetige Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen ist die fortwährende Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Wohnen, Infrastruktur, Handel und Gewerbe. Die Kommunen in Bayern haben hierzu im Jahr 2015 täglich 13,1 Hektar in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt. Konjunktur, Standortkonkurrenz, die Nachfrage von Ortsrandlagen – unter anderem seitens Handel und Gewerbe – und auch der Wunsch nach mehr individueller Wohnfläche haben hierauf einen Einfluss.“</p> <p>In ländlichen Räumen, im Grenzland und in den überwiegend strukturschwachen Räumen ist der Flächenverbrauch deutlich höher als in den Verdichtungsräumen. Teilweise werden trotz Bevölkerungsrückgang zusätzliche Wohn- und Gewerbeflächen mit Straßen und Kanälen und anderen Infrastrukturen gebaut. Das wird künftige Unterhaltskosten weiter erhöhen. Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, den Flächenverbrauch in Deutschland bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Im Berechnungszeitraum (2011 bis 2014) wurden hier etwa 69 Hektar pro Tag überbaut.</p> <p>Auch in Bayern soll der Flächenverbrauch deutlich reduziert werden. Die Staatsregierung setzt deshalb auf ein Bündel von Maßnahmen, um die Kommunen bei einem sparsameren Umgang mit der Ressource Boden zu unterstützen“.</p> <p>Wir appellieren daher an die Gemeinde Schneizlreuth, diesem Maßnah-</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis. Es handelt sich um eine Bauleitplanung, die zum größten Teil bereits bebaute Flächen betrifft. Die zusätzliche Flächenversiegelung ist gering. Aufgrund des verhältnismäßig geringen Ausgleichsbedarfs kann nicht von einer merklichen Einschränkung von landwirtschaftl. Nutzflächen gesprochen werden.</p>

	<p>menpaket der Landesregierung Folge zu leisten.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird als Ausgleich für die Entwicklung der bestehenden Landwirtschaft, des bestehenden Gewerbes und der Schaffung einer neuen Bauparzelle die Pflanzung von 4 Obstbäume auf einer Fläche von je 55 m² (=220m²) vorgesehen. Diese Fläche wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Fläche in Bayern hat sich in den letzten 20 Jahren um mehr als 7% verringert. Der Druck, die verbleibenden Flächen intensiver zu bewirtschaften steigt. Im gesamten Landkreis ist dieser Druck u.a. auch bei der Ausbringung von immer mehr Gülle auf immer weniger verbleibende Fläche zu bemängeln.</p> <p>Wir bitten Sie daher, diese Überlegungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p>	
<p>05.07.2017, Wasserwirtschaftsamt Traunstein</p>	<p><u>1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</u> - entfällt -</p> <p><u>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</u> - entfällt -</p> <p><u>3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</u></p> <p>3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet (Schutzgebietsbelange) Wasser- oder Heilquellenschutzgebietsbelange sowie Vorrang- und Vorranggebiete für die Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet - entfällt -</p> <p>3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet - entfällt -</p> <p>3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung - entfällt -</p> <p>4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>4.1 Grundwasser / Wasserversorgung</p> <p>4.1.1 Grundwasser Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Gestattungen einzuholen.</p> <p>4.1.2 Wasserversorgung Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.</p> <p>4.1.3 Lage im Wasserschutzgebiet (gilt nur bei Außenbereichssatzungen):</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.</p> <p>a) Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation/Starkniederschläge „Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden heftigen Starkniederschlagsereignissen vom Stabach eine Überschwemmungsgefahr für das Siedlungsgebiet ausgeht“. Das WWA verlangt eine Prüfung dieses Sachverhalts. Der Sachverhalt kann naturgemäß nicht ausgeschlossen werden. Es liegt prinzipiell im Verantwortungsbereich der Gemeinde, ob Schutzvorkehrungen gegen eine solche potenzielle Katastrophenlage getroffen werden (z.B. Wildbachverbauung, Überflutungsbecken etc.). Aufgrund des bereits überwiegend bebauten Bereiches und keines entsprechenden Überschwemmungsereignisses in der jüngeren Vergangenheit ist eine Nachverdichtung der Ansiedlung um 1-2 zusätzliche Gebäude bei Beibehaltung des Ist-Zustandes vermutlich zu vertreten.</p> <p>b) Freihaltebereich für Gewässerunterhaltung Ein 5 Meter breiter Streifen ab Böschungsoberkante bei Gewässern ist freizuhalten. Betroffen hiervon ist die Fl.Nr. 333 (Zach Hubert). Bei der geplanten Erweiterung wird die Baugrenze, sofern notwendig, soweit zurückgenommen, dass dies erfüllt wird. Die Baugrenzen der bestehenden Gebäude werden zur Bachseite hin direkt an den betroffenen Außenwänden der baulichen Anlagen geplant. Die bestehenden Gebäude halten diesen Abstand allerdings nicht vollständig ein.</p> <p>c) Freihaltezone beim Lagerplatz wg. Hochwasserabfluss</p>

	<p>- entfällt –</p> <p>4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation</p> <p>4.2.1 Oberflächengewässer Im Vorhabensgebiet verläuft der Stabach, ein in diesem Bereich nicht ausgebauten Wildbach, Gewässer III Ordnung. Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden heftigen Starkniederschlagsereignissen davon eine Überschwemmungsgefahr für das Siedlungsgebiet ausgeht. Dieser Sachverhalt ist eigenverantwortlich zu prüfen. Beidseits des Gewässers im Bereich des Mischgebietes ist ein mind. 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und –unterhaltung, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglichen fest eingebauten Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Insbesondere für das Flurstück 333 ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen und ggf. die Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude dementsprechend anzupassen. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (vorgesehen als Lagerplatz) existiert zwischen Gewässer und bereits vorhandener Lagerfläche rechtsseitig eine natürliche Zwischenberme, die im Hochwasserfall flächig überströmt wird. Diese tiefer-liegende Fläche muss in ihrer natürlichen Form erhalten und für den Hochwasserabfluss freigehalten werden. Jegliche Auffüllung darin ist unzulässig. In den Bebauungsplan ist für den Bereich des Gewerbegebietes eine mind. 8 Meter vom Gewässer entfernte Abstandslinie einzutragen und in den textlichen Teil diesen Sachverhalt aufzunehmen. Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen (dazu zählen auch baurechtlich genehmigungsfreie Anlagen und Geländeauffüllungen), die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich ist. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen. Die genehmigungspflichtigen Gewässer sind in der "Verordnung der Regierung von Oberbayern über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 13.02.2014 (Ober-bayerisches Amtsblatt Nr. 5/2014 Seite 43 ff)" enthalten. Die Gewässer als Seitengewässer zum Weißbach sind mit der laufenden Nr. 370 in der oben genannten Verordnung aufgeführt. Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Gartenhäuser, Carports, Holzlegen, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, etc. Eine wasserrechtliche Anlagengenehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.</p> <p>4.2.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem) - entfällt -</p> <p>4.2.3 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet - entfällt -</p> <p>4.2.4 Starkniederschläge Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrun-</p>	<p>Im Bereich des Gewerbegebietes (Lagerplatz) wird eine 8 Meter breite Bauverbotszone ab Ufer des Stabachs vorgesehen.</p> <p>d) Niederschlagswasserbeseitigung bei Neubauvorhaben Die vom WWA aufgelisteten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden, ohne den letzten Punkt der Liste (Tiefgaragen), in den Bebauungsplan entsprechend übernommen.</p> <p>e) Altlasten: Das Landschaftsplanungsbüro Martin Grandl wird prüfen, ob es sich bei der Fläche um eine Altlastenverdachtsfläche handeln könnte. Hierzu wird beim LRA eine entsprechende Auskunft bei der zuständigen Fachstelle eingeholt.</p>
--	---	---

	<p>gen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.</p> <p>Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.</p> <p>4.3 Abwasserentsorgung Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG)</p> <p>4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu überprüfen.</p> <p>4.3.2 Kleinkläranlagen - entfällt -</p> <p>4.3.3 Niederschlagswasser Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Kommune steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln einzuhalten. Wir bitten daher folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:</p> <p>☉Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.</p> <p>☉Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.</p> <p>☉Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.</p> <p>☉Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.</p> <p>☉Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.</p>	
--	--	--

	<p>⑨Sofern zutreffend, empfehlen wir Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.</p> <p>Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung für die öffentlichen Flächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.</p> <p>4.3.4 Zusätzliche Hinweise Regenwassernutzung: Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.</p> <p>4.4 Altlastenverdachtsflächen Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.</p>	
--	--	--

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. §3 Abs. 1 BauGB vom bis**

Während der Beteiligung ist keine Einwendung zum Bebauungsplanverfahren eingegangen.

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. §4 Abs. 2 BauGB vombis**

Stelle	Äußerung/Erörterung	Abwägung
<p>11.12.2017, Landratsamt Berchtesgadener Land</p>	<p>AB 321 Immissionsschutz: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bestehende Situation aufgewertet und die städtebauliche Entwicklung der Ansiedlung geordnet werden. Dabei soll u.a. der Lagerplatz des ansässigen Baugeschäfts auf die ebenfalls im Umgriff des Bebauungsplans befindliche Fläche Fl.-Nr. 332 ausgelagert, dem landwirtschaftlichen Betrieb eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit eröffnet und die Errichtung eines Wohnhauses (Parzelle 2) ermöglicht werden.</p> <p>Im Umfeld des festzusetzenden Dorf- und Gewerbegebietes sind in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans Wohnhäuser sowie Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt.</p> <p>Wie letztmalig bereits mitgeteilt, sind folgende Konfliktpotenziale erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaft - Wohnen - Gewerbe - Wohnen <p>Die Lagerfläche auf Fl.-Nr. 332 soll nun nach der aktuellen Fassung nicht mehr als GE sondern als „Lagerplatz“ festgesetzt werden. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung des IB Hooock Farny Ingenieure vom 07.09.2017 (Projekt-Nr.: SLR-4205-01) vorgelegt, in der die gewerblichen Lärmimmissionen des Bauunternehmens „Rupert Zach GmbH“ samt Lagerfläche (Fl.-Nr. 332) auf Basis einer Betriebsbeschreibung untersucht wurden. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden.</p> <p>Das neue Baurecht auf Pazelle 1 (Wohnhaus oder landwirtschaftliche Nutzung) ist nach der Begründung ausschließlich der bestehenden Landwirtschaft zuzuordnen. Das neue Wohnhaus auf Pazelle 2 liegt bereits jenseits eines bereits bestehenden Wohnhauses. Südlich des geplanten Dorfgebietes ist in einem Abstand von rd. 90 m zu der geplanten neuen Hofstellen im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet dargestellt, wobei für die Bauleitplanung aus Gründen der planerischen Vorsorge nach dem IMS vom 10.06.1996 und 25.03.1997 (Gz.I185-4641.0-001/94) grundsätzlich ein Abstand von 120 m zur nächsten Wohnbebauung angestrebt werden sollte. Insgesamt rückt die Landwirtschaft jedoch nicht näher an das bestehende Wohngebiet heran.</p> <p>Grundlegende Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Jochbergstraße“ der Gemeinde Schneizreuth bestehen daher aus fachtechnischer Sicht nicht.</p> <p>1) Es ist jedoch fraglich, ob Festsetzungen im Bebauungsplan als ‚Lagerplatz‘, bzw. auch Betriebsbeschränkungen (hier: einschränkende Betriebszeit) auf Ebene des Bebauungsplans möglich sind.</p> <p>AB 322 Wasserrecht Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.</p> <p>FB 33 Naturschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>FB 23 Straßenverkehrswesen Es werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>1) Die Nutzung als Lagerplatz wird auf die Tagzeit beschränkt. Nach BauGB §9 Abs.2 Nr.1 kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bauliche Nutzungen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind. Ob dies nur für einen zusammenhängenden Zeitraum gilt oder auch tageweise (also periodisch) anwendbar ist, ist im BauGB nicht näher konkretisiert. Es wird also daher davon ausgegangen, dass die zeitliche Beschränkung möglich ist.</p> <p>2) Hierzu überprüft die Gemeindeverwaltung, ob sich die entsprechende Fachstelle im Landesamt für Denkmalpflege zum genannten Sachverhalt geäußert hat bzw. ob diese informiert worden ist.</p> <p>3) Das Grundstück FlNrn. 333 u. 334 wird aus den genannten Gründen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, weil eine Festsetzung als Wohngebiet insbesondere aus Immissionsschutzgründen einen Nutzungskonflikt mit der bestehenden Landwirtschaft ergeben würde.</p> <p>4) Es erfolgt lt. der Empfehlung des Landratsamtes eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet „Lagerplatz“. Die Verträglichkeit mit dem benachbarten Wohngrundstück hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) wurde durch das schalltechnische Gutachten überprüft – das gilt lt. Angabe des Gutachters auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet, solange die Nutzung als Lagerplatz zutrifft.</p> <p>5) Die Begründung ist, dass die genannten Nutzungen nicht gebietstypisch sind und das vorhandene Nutzungsgefüge stören würden. Dieser Hinweis kann zusätzlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Beherbungsbetriebe werden aufgrund der Einwendung als Nutzung zugelassen. Die entspr. textl. Festsetzung im Planentwurf wird geändert.</p>

	<p>AB 311.7 Denkmalschutz Nach der gemeinsamen Bekanntmachung der bayerischen Staatsministerien des Innern und für Unterricht und Kultus vom 27.07.1984 Nr. II B 7-4121-0.27 und Nr. IVI2b-7196982 ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Verfahren zur Bauleitplanung zu hören, soweit im Einzelfall Baudenkmale betroffen sind. Der Bebauungsplanentwurf Jochbergstraße sieht vor, dass auf FINr. 132 im Nähebereich des Baudenkmals Gruberweg 9 ein weiteres Gebäude errichtet werden soll. Dieses Gebäude beeinträchtigt unter Umständen das überlieferte Erscheinungsbild des Baudenkmals. 2) Insofern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege direkt von der Gemeinde Schneizreuth im Verfahren zu hören. Eine eigenständige Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde ergeht daher nicht.</p> <p>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen 3) Der Stabach bildet eine topographische Grenze und vermittelt eine städtebauliche Trennung, so dass das Baugrundstück FINr. 333 hinsichtlich der Nutzung nicht Bestandteil des Dorfgebiets (MD) sein dürfte, sondern eigenständig als Wohnbaugrundstück zu betrachten ist; auch im Hinblick auf die eingeschränkte Erschließung dürfte dieses Grundstück für eine anderweitige Nutzung ausscheiden. 4) Der Lagerplatz ist als gewerbliche Hauptnutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO („Lagerplatz“) zu betrachten und als eingeschränktes Gewerbegebiet - Lagerplatz - festzusetzen, sowie mit einer Baugrenze als überbaubare Grundstücksfläche zu versehen. Es ist darauf einzugehen, inwiefern dieser Lagerplatz mit dem benachbarten Wohngebäude auf FINr. 141/2 verträglich ist. Die Straßenverkehrsfläche sollte in ihrer Breite vermaßt werden. Die Bezeichnung „gemeindlicher Erschließungsweg“ ist missverständlich, daher bitten wir um Verwendung von Planzeichen aus der PlanZV. Die Festsetzungen, welche auf die Symbole der vorhandenen Haupt-/Nebengebäude abgedruckt wurden, sind schlecht lesbar. Daher bitten wir um Abdruck neben den Gebäuden. Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen: 5) Zu Nr. 1: Für den Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Arten der Nutzung fehlt die Begründung. Zu Nr. 2: Die hierzu vorliegende Begründung überzeugt nicht, insbesondere weil Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden, Ferienwohnungen oder Gästezimmer jedoch nicht. Wir weisen darauf hin, dass auch Gästezimmer einen Beherbergungsbetrieb darstellen. Zu Nr. 4: Der erste Satz ist überflüssig, da in einem MD eine landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich zulässig ist. 6) Der letzte Satz dagegen ist wohl unzulässig, da es sich ja dann hier um ein reines Wohngebiet und nicht um ein MD handeln würde. Zudem fehlt auch hier die städtebauliche Begründung. 7) Zu Nr. 6: Wir bitten um Klarstellung, wer die Geländeoberkante festlegt. Zu Nr.9: Gilt die Dachneigung für Sattel- und Pultdächer gleichermaßen? Anmerkungen zu den Hinweisen: 8) Zu Nr. 4: Diese Regelung ist eine Festsetzung und kein Hinweis. 9) Zu Nr. 5: Die Gemeinde sollte überlegen, ob diese Zahlen ausreichend sind, denn gemäß der Anlage zur GaStellV ist für ein Einfamilienhaus lediglich ein Stellplatz notwendig. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebiets erscheint diese Zahl zu wenig.</p>	<p>6) Die Beschränkung der Parzelle 2 auf Wohnnutzungen wird aufgrund der Einwendung aus dem Planentwurf herausgenommen. 7) Die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf zur Bestimmung der seitl. Wandhöhe wird in ihrer Genauigkeit für ausreichend erachtet. Die Bestimmung, wer die Geländeoberkante festlegt, wird daher im Bebauungsplan im weiteren auch nicht getroffen. 8) Wird unter Festsetzungen aufgenommen. 9) Die Stellplatzvorgaben der GaStellV werden für das Plangebiet als ausreichend erachtet. Hiervon abweichende Festsetzungen sollen im BP nicht getroffen werden.</p>
<p>31.05.2017, Regierung von Oberbayern –Brand- und Katastrophenschutz-</p>	<p>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:</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.</p>

	<p>5. 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.</p> <p>6. 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.</p> <p>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.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-.</p> <p>Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.</p>	
<p>20.11.2017, Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde-</p>	<p>Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans „Weißbach a. d. Alpenstraße“ sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1B „Jochbergstraße“ bereits im Verfahren gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2017 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.</p> <p>Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen würde.</p> <p>Gleichzeitig hatten wir darauf hingewiesen, dass wegen des denkmalgeschützten „Gruberhofes“ hohe Anforderungen an die Gestaltung sowie an die Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild bestehen. Die raumordnerischen Belange des Denkmalschutzes sowie von Natur und Landschaft sollten daher in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (untere Denkmalschutzbehörde, Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde) berücksichtigt werden (vgl.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.</p>

	<p>Landesentwicklungsprogramm (LEP) 8.4.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VIII 3.3.2 G, LEP 7.1.1 G, RP B II 3.1 Z).</p> <p>Bewertung der Planfassung vom 25.09.2017: Die inzwischen an den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommenen Veränderungen u.a. bezüglich der zulässigen Nutzungsarten, der Flächen für Garagen/ Nebenanlagen und der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen haben keinen Einfluss auf die landesplanerische Bewertung' Der Planung ist, bei weiterer Berücksichtigung der oben aufgeführten Belange auch in der Fassung vom 25.09.2017 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	
12.12.2017, Wasserwirtschaftsamt Traunstein	<p>Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Jochbergstraße“ der Gemeinde Schneizreuth zuletzt mit Schreiben Az.: 3- 4622-BGL Schr-1046212017 vom 05.07.2017 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahmen wurden von der Gemeinde Schneizreuth im Wesentlichen sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 25.09.2017 ergänzt. Lediglich der geforderte 5 m Abstand zum Gewässer fand darin textlich keine Berücksichtigung.</p>	Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.
21.05.2017 , Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land	<p>Als Träger öffentlicher Belange weise ich unter 2.5 auf folgendes hin: Das Planungsgebiet liegt innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist der Feuerwehr Weißbach. Als zweiter Rettungsweg über die Leitern der Feuerwehr steht eine vierteilige Steckleiter zur Verfügung. Eine „Rettungsrate“ von max. 10 Personen ist bei den weiteren Planungen einzuhalten, ebenso die max. Brüstungshöhe von 8m, falls der zweite Rettungsweg über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden soll. Je nach der bestehenden und künftig angedachten Nutzung ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinde sicherzustellen (BayFwG Art. 1). Die erforderliche Löschwassermenge sollte sich nach den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 richten. Falls die bestehende örtliche Wasserversorgung hierfür nicht ausreichend ist, könnte der zusätzliche Löschwasserbedarf durch eine genormte Saugstelle am Stabach (falls dieser ganzjährig ausreichend wasserführend ist) oder über eine Zisterne erfolgen. Bei den weiteren Planungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.</p>	Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.
22.11.2017 , AELF	<p>das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF) -Bereich Forsten - nimmt zum o.a. Antrag wie folgt Stellung: Die westlich der Jochbergstraße auf den Grundstücken Fl.Nr. 132 und 133/1 gelegenen Gebäude dienen als Wohn-, Landwirtschaft- und Gewerbeunterkünfte. Hier befindet sich östlich des Bachlaufes (Stabach) Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG im Abstand zwischen 12 und 20 Metern zu den Gebäuden. Der teilweise aufgelichtete, jedoch stabile Waldkomplex besteht aus ca. 40 bis 65 jährigen Fichten, Buchen, Bergahorne, Eschen und sonstigem Laubholz. Eine erhöhte Gefährdung durch Sturmwurf oder Sturmbruch ist für die in diesem Bereich neu geplanten Baukörper nicht ersichtlich. Im Nordosten der Bauleitplanung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 333 und 334 reicht der Wald im Norden und Osten bis auf wenige Meter an die Gebäudesubstanz heran. Hier erhöht sich die Gefährdung durch Sturmwurf oder Sturmbruch mit jeder weiteren Baumaßnahme, da ein Sicherheitsabstand von einer Baumlänge nicht erreicht werden kann. Die Fl.Nrn.333 und 334 sollten, da eine Gefährdung von Leib und Leben der Bewohner durch die dort geplanten Gebäude aus Sturmwurf und -bruch nicht ausgeschlossen werden kann, nicht in den Bebauungsplan 18</p>	Der genannte Bereich wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

	<p>„Jochberg“ integriert werden.</p> <p>Der im Süden der Bauleitplanung befindliche Lagerplatz zwischen Jochbergstraße und Stabach wird im Osten ebenfalls von Wald flankiert. Hier liegt der Abstand zwischen Lagerplatz und Baumbestand bei ca. 13 Metern. Da der Lagerplatz nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient, ist eine immanente Gefährdung von Leib und Leben durch Sturmwurf oder -bruch aus dem südöstlich angrenzenden Wald daher nicht gegeben.</p> <p>Jedoch muss festgestellt werden, dass im Südteil des Platzes der Wald (Anlage 1) bereits gerodet wurde. Lediglich zwischen B305 und Lagerplatz befindet sich noch eine Sichtkulisse aus Bäumen. Ein Rodungsantrag wurde hierfür nicht gestellt. Da jedoch einer Rodung Tatbestände des Art. 9 Abs. 4 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) nicht entgegenstehen, erhebt das AELF gegen die mit dem Bebauungsplanverfahren verbundene, nachträgliche Rodungserlaubnis keine Einwendungen.</p>	
22.11.2017 , Untere Denkmalschutzbehörde	<p>Nach der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Unterricht und Kultus vom 27. Juli 1984 Nr. II B7-4121-0.27 und Nr. IV12b-7196 g82 ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Verfahren zur Bauleitplanung zu hören, soweit im Einzelfall Baudenkmale betroffen sind.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Jochbergstraße sieht vor, dass auf Flur Nr. 132 im Nähebereich des Baudenkmals Gruberweg I ein weiteres Gebäude errichtet werden soll. Dieses Gebäude beeinträchtigt unter Umständen das überlieferte Erscheinungsbild des Baudenkmals.</p> <p>Insofern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege direkt von der Gemeinde Schneizdreuth im Verfahren zu hören.</p> <p>Eine eigenständige Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde ergeht daher nicht.</p>	<p>Hierzu überprüft die Gemeindeverwaltung, ob sich die entsprechende Fachstelle im Landesamt für Denkmalpflege zum genannten Sachverhalt geäußert hat bzw. ob diese informiert worden ist (sh. auch Stellungnahme oben des LRA)</p>
Staatl. Bauamt Traunstein, Abt. Straßenbau	<p>Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Bundesstraße 305, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommens etc.) oder Erschließung notwendig werden (Nutzung, Erweiterung des Wohngebiets, Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten etc.) von der Gemeinde zu tragen sind (z. B. Linksabbiegespur)</p> <p>Die Bundesrepublik Deutschland als Straßenbausträger der Bundesstraße 305 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.</p> <p>Im Bereich der zentralen Zufahrt der Jochbergstraße auf die B 305 müssen die nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAL) erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden.</p> <p>An der Zufahrt zur Bundesstraße sind dementsprechend Sichtdreiecke mit den Abmessungen Tiefe 5,0m in der Zufahrt (gemessen vom Fahrbahnrand), Länge parallel zur Bundesstraße 70m freizuhalten und im Bebauungsplan zeichnerisch zu übernehmen.</p> <p>Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text im Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.“</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis. Die erforderlichen Sichtfelder werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. §3 Abs. 2 BauGB vom bis

Während der Beteiligung ist keine Einwendung zum Bebauungsplanverfahren eingegangen.

E. Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden: Umweltbericht (Auszug)

1. Einleitung

Im Mittelpunkt der auf allen Ebenen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Schutzgüter

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

In Anlehnung an die Bewertungsstufen nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird die Bedeutung der Schutzgüter und abschließend der Wert des Eingriffsgebietes eingestuft in die Kategorien I bis III: geringe, mittlere und hohe Bedeutung für Naturhaushalt, Mensch und Landschaftsbild.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch den Eingriff wird zusammenfassend unterschieden in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Betrachtung umfasst den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens.

2.1.1 Arten und Lebensräume

Das Plangebiet besteht im südlichen Teil aus einer kartierten Biotopfläche mit einem Lagerplatz, der schon seit vielen Jahren durch die Forstwirtschaft als Holzlagerplatz genutzt wird.

Da hier keine wesentliche Veränderung erfolgt, bleibt der Lagerplatz bei den weiteren Betrachtungen und der Bilanzierung unberücksichtigt.

Lagernutzungen, die über die festgesetzte Fläche hinausgehen, werden aufgelassen.

Der nördliche Teil des Plangebietes besteht aus Privatgrundstücken mit Gartennutzung und landwirtschaftlichen Anwesen mit fließenden Übergängen von Gartennutzungen auf landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland. Die beiden neu entstehenden Bauparzellen liegen jeweils im Bereich von Intensivgrünland.

Es handelt sich um Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Kategorie I

Es ist der obere Wert anzusetzen.

Auf eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann in Abstimmung mit der UNB verzichtet werden. Nach der Artenschutzkartierung finden sich für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Arten.

2.1.2 Boden

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs

Die Einstufung für die Gesamtfläche erfolgt in Kategorie II, unterer Wert.

Die Auswirkung ist von geringer Erheblichkeit.

2.1.3 Wasser

Nach Ortsbesichtigung und allgemeinen Erfahrungswerten ist davon auszugehen, dass keine Überflutungsgefahr für das Baugelände besteht.

Dass bei entsprechenden heftigen Starkniederschlagsereignissen vom Stabach eine Überschwemmungsgefahr für das Siedlungsgebiet ausgehen kann, kann naturgemäß aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es liegt prinzipiell im Verantwortungsbereich der Gemeinde, ob Schutzvorkehrungen gegen eine solche potenzielle Katastrophenlage getroffen werden (z.B. Wildbachverbauung, Überflutungsbecken etc.). Aufgrund des bereits überwiegend bebauten Bereiches und keines bekannten entsprechenden Überschwemmungsereignisses in der Vergangenheit ist eine Nachverdichtung der Ansiedlung um 1-2 zusätzliche Gebäude bei Beibehaltung des Ist-Zustandes vermutlich zu vertreten.

Ein höchstmöglicher Grundwasserstand ist für das Baugelände nicht bekannt.

Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass das Grundwasser höher als die Sohle des Stabaches (ca 3,5m unter späterer Geländehöhe) ansteht, so dass auch bei Unterkellerung des Gebäudes keine Beeinflussung des Grundwassers stattfinden wird.

Im Bereich des Lagerplatzes auf der Fl.Nr.332 wird für die Aufnahme eines Hochwasserabflusses eine 8 Meter breite Bauverbotszone ab Ufer des Stabachs vorgesehen.

Die Einstufung erfolgt in Kategorie I, unterer Wert, geringe Bedeutung.

2.1.4 Luft / Klima

Die geplante Bebauung hat keine Auswirkung auf Klima / Luft.

Die Einstufung erfolgt in Kategorie I, unterer Wert.

Die Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

2.1.6 Mensch / Landschaftsbild, Erholung

Durch die Anbindung an die bestehende Bebauung hat die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Kategorie II, unterer Wert, geringe Erheblichkeit.

2.1.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Es kommen keine erwähnenswerten Kultur- und Sachgüter im Zusammenhang mit dem Plangebiet vor.

2.1.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

3.1 Vermeidung, Minderung / Grünordnung

Vermeidung / Minderung:

- Die Gebäude werden in der Bebauungsplanung bezüglich der Höhenlage dem Geländeverlauf angepasst
- Die Beläge der Stellplätze werden in versickerungsfähiger Bauweise festgesetzt.
- Die Gestaltung der Gebäude hat sich am Ortsbild der Gemeinde und an dem speziellen naturnahen -Standort zu orientieren. Näheres regeln die Festsetzungen des B-Planes.

3.2 Ausgleich / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Realisierung des Vorhabens stellen einen Eingriff gem. §18 BNatSchG dar, der durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden muss. Die Errechnung des Bedarfes an erforderlicher Ausgleichsfläche sowie die Erarbeitung sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Umfang des Eingriffs:

Der negative Eingriff erfolgt im Wesentlichen im Bereich der Schutzgüter "Arten und Lebensräume", "Boden" .

Die temporären Eingriffe für Baugruben, Baulager, Baustelleneinrichtungen etc. bleiben unberücksichtigt, da der Ausgangszustand innerhalb eines Zeitraumes von weniger als drei Jahren verlustfrei wiederhergestellt werden kann.

Eingriffsfläche

Intensive Wiesennutzung

Größe 140qm (Gebäudegrundfläche) + 150 qm (Gebäudegrundfläche) + 310 qm (Erschließungsflächen)

Gesamte Eingriffsfläche 600qm

Anzusetzender Faktor lt Matrix bei Typ B (geringe Bebauungsdichte GRZ <0,35), mittlerer Wert, Kategorie I: Faktor 0,35

Errechnete Ausgleichsfläche:

600 qm x 0,35 210,00 qm

Summe Ausgleichsflächengröße: 210,00 qm

3.2. Ausgleich / Ersatz

Der o.g. Eingriff wird in ermittelter Größe als Ersatzmaßnahme ausgeglichen.

Zum Ausgleich werden 4 Obstbäume, vorzugsweise Apfelbäume, als Hochstamm, Stammumfang 14-16cm, gepflanzt. Die darunterliegenden Fläche werden extensiv als Wiesenfläche ohne Düngung mit 2-maliger Mahd genutzt. Je Baum wird eine Fläche von ca 55 qm angerechnet. Gesamtfläche somit 220qm.

Die Fläche ist bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Maßnahmen stellen eine Aufwertung um mindestens eine Stufe i.S. der Eingriffsregelung dar und können daher mit dem Faktor 1,0 bewertet werden.

Es ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von 220 qm.

Ergebnis:

Dem erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf von 210 qm stehen 220 qm an gesicherter Ausgleichsfläche gegenüber.

Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

F. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Projekts würde die Lagerfläche der Baufirma Zach weiterhin inmitten der Ansiedlung betrieben werden – mit allen hierdurch bestehenden Beeinträchtigungen und Gefahrenquellen.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche (nördl. Bauparzelle Fl.Nr. 132 und westl. bauliche Erweiterung beim Gruberhof) würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der Stoffeinträge (Düngung) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub) würden sich die Bedingungen des Schutzgutes Boden nicht bzw. nur tendenziell verschlechtern. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die geplante Bebauung entstehen würde.

Bei einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben.

Da die Gesamtplanung auf eine bestehende bauliche Situation reagiert und diese städtebaulich ordnen soll, gibt es keine Standortalternativen.

Weißbach, den

Verfasst: Michael Duffer, Architekt