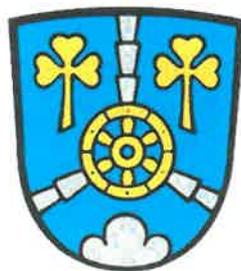


Begründung und Satzung  
zur Aufhebung des  
Bebauungsplanes  
**Nr. 10 Schneizlreuth-West**

(Fl.Nrn. 155, 156, 158/3. 158/4, Gemarkung Ristfeucht)

Gemeinde Schneizlreuth



(Entwurfstand: 03.11.2016)

## **1. Planzeichnung**

Die Planzeichnung ist Anlage der Begründung

## **2. Planzeichenerklärung**

Die Planzeichenerklärung ist Bestandteil der Planzeichnung

## **3. Textliche Festsetzungen**

Die Textlichen Festsetzungen und Hinweise sind Bestandteil der Planzeichnung

## **4. Aufhebungssatzung**

Die Gemeinde Schneizlreuth, Landkreis Berchtesgadener Land, erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8, und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), für den Bebauungsplan Nr. 10 „Schneizlreuth West“ folgende

### **Aufhebungssatzung**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und erstreckt sich auf die Flurnummern 155, 156, 158/3 und 158/4 der Gemarkung Ristfeucht.

## § 2 Bestandteile

Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen und den Verfahrensvermerken und der Begründung (einschließlich 1. und 2. Fortschreibung).

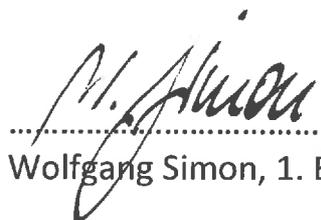
## § 3 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der seit 18.07.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Schneizlreuth-West“ außer Kraft.

## § 4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Schneizlreuth-West“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

Schneizlreuth, den 18.07.2017

  
.....  
Wolfgang Simon, 1. Bürgermeister



## 5. Begründung

### 5.1 Grundlage

Bereits Mitte der 90-iger Jahre wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10, Schneizldreuth-West, für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 155, 156, 158/3, 158/4, Gemarkung Ristfeucht eingeleitet und nachgehend die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Nachdem der beauftragte Architekt Mitte 2001 den Planungsauftrag an die Gemeinde zurückgegeben hat, wurde das Aufstellungsverfahren ausgesetzt.

Mit einer Neuerstellung des Bebauungsplanentwurfes, welcher bereits die Belange der Fachbehörden aus früheren Stellungnahmen berücksichtigte, wurde ein neues Aufstellungsverfahren wieder aufgenommen und mit einer erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fortgeführt.

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf, der eine mögliche, jedoch noch nicht feststehende Bebauung parzellenscharf fixierte, sollte nun ein sog. „schlanker Bebauungsplan“ entstehen, um für die Einteilung der Parzellengrößen je nach Bedarf mit der Situierung der entsprechenden Baukörper mit ihren jeweiligen Firstausrichtungen möglichst individuelle Bewegungsspielräume zu gewähren, nicht zuletzt auch hinsichtlich der Genehmigungen der einzelnen Baugesuche im sog. Freistellungsverfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Schneizldreuth-West“ wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 18.07.2006 rechtskräftig.

Ein Umweltbericht zu dieser Fassung war zum damaligen Zeitpunkt nicht erforderlich, weil die diesbezügliche Novellierung des Baugesetzbuches erst später erfolgte.

Im Rahmen einer Normenkontrollklage im Jahr 2008 wurden Festsetzungs- und Abwägungsfehler gerügt. Zur deren Behebung wird ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB (sog. Heilungsverfahren) eröffnet.

Ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vom 28.04.2008, der u.a. eine neue Dimensionierung des notwendigen Lawinen- und Steinschlagschutzwalles vorsah, wurde einem Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB unterzogen. Das Heilungsverfahren wurde aber bis zum heutigen Tage nicht abgeschlossen.

Im Jahr 2014 wurde ein neuer Technischer Bericht zur Projektierung eines Steinschlag- und Lawinenschutzdammes durch die Fa. Geotest, Davos, erstellt.

Nach erfolgter Prüfung von Alternativmöglichkeiten wie der Ausweisung eines Gewerbegebietes, einer Änderung der Schutzwalldimension (breiter und weniger aufwändig), ist die Weiterverfolgung des Bauleitverfahrens nicht mehr wirtschaftlich vertretbar.

Am 03.02.2015 wurde mit Gemeinderatsbeschluss festgesetzt, dass Ergänzungsverfahren aufzuheben.

## **5.2 Lage des Baugebietes, Besitzverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im sog. „Pfarrerbauernfeld“ südwestlich der bestehenden Bebauung von Schneizlireuth, unmittelbar nördlich im Anschluss an die Bundesstraße 21.

Es sind die Grundstücke Fl.-Nr. 155 (Privatbesitz) sowie 156 (Eigentum Gemeinde) der Gemarkung Ristfeucht vom Bebauungsplanbereich betroffen.

Als Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden die Grundstück Fl.-Nr. 158/4 und 158/3, Gemarkung Ristfeucht festgesetzt.

## **5.3 Ziele der Bebauungsplanaufhebung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schneizlireuth-West“ soll aufgrund der wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Errichtung eines ausreichenden Schutzwalles aufgehoben werden.

Für das Plangebiet besteht nach Aufhebung kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mehr.

## 5.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der bestehende Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 27.03.1995 durch das Landratsamt Berchtesgadener Land sowie der darauffolgenden Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises rechtskräftig geändert.

Im Planbereich wurde ein Mischgebiet planerisch festgelegt.

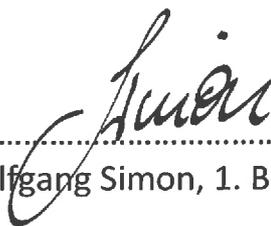
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Aufhebungsverfahren nicht durchgeführt, da die Gemeinde derzeit an einer Neuerstellung des Flächennutzungsplanes für den gesamten Gemeindebereich Schneizlreuth arbeitet um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

## 5.5 Auswirkungen der Aufhebung

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung der bisherige Bebauungsplan gegenstandslos. Die Festsetzungen sind nicht mehr anzuwenden.

Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben wird zukünftig im Bebauungsplanbereich nach § 35 BauGB (Außenbereich) und § 34 (Innenbereich) erfolgen.

Schneizlreuth, den 18.07.2017

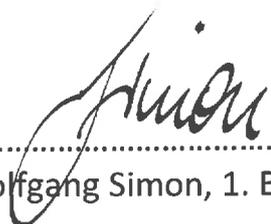
  
.....  
Wolfgang Simon, 1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerk Aufhebung des Bebauungsplans

1. Der Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom 03.02.2015 der Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 09.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2006 hat in der Zeit vom 17.08.2016 bis 16.09.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2006 hat in der Zeit vom 17.08.2016 bis 16.09.2016 stattgefunden.
4. Zu der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2017 bis 19.06.2017 beteiligt.
5. Die Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2017 bis 19.06.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Schneizlreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2017 die Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.07.2006 als Satzung beschlossen.

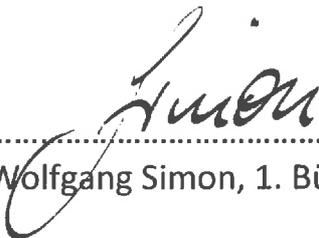
Schneizlreuth, den 24.10.2017

  
.....  
Wolfgang Simon, 1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplans wurde am 24.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Schneizlreuth, den 24.10.2017

  
.....  
Wolfgang Simon, 1. Bürgermeister

