# Gemeinde Schneizlreuth

Landkreis Berchtesgadener Land

# 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Teilbaugebiet Fronau

für das Grundstück Fl.Nr. 310 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 312/12 u. 312/16 der Gemarkung Ristfeucht

# Begründung

~~01.09.2017~~, ~~30.04.2018~~,
29.06.2018

Inhalt


A Begründung 3

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan 3
3. Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit 4
4. Planungskonzept 6
5. Festsetzungen 7
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung 7
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung 7
   - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 8
   - 5.4 Bauliche Gestaltung 8
   - 5.5 Verkehr, Erschließung, Stellplätze 8
   - 5.6 Grünordnung 8
6. Immissionsschutz 9
7. Brandschutz 10
8. Denkmalschutz 10
9. Entwässerung, Niederschlagswasser, Hochwasserschutz 10
10. Heilquellenschutzgebiet 10
11. Eingriffs- und Ausgleichsregelung 11
12. Artenschutz 11
13. Klimaschutz und Klimaanpassung 11
14. Alternativen zur Planung 11
15. Auswirkungen der Planung 11
16. Flächenbilanz 12
17. Anpassung des Flächennutzungsplanes 12

B Umweltbericht 12


Änderungsvermerk:
Gegenüber der Fassung v. 30.04.2018 wurde lediglich in den Bildern auf den Seiten 3 u. 4 die Darstellung des Geltungsbereiches korrigiert.

# A Begründung

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

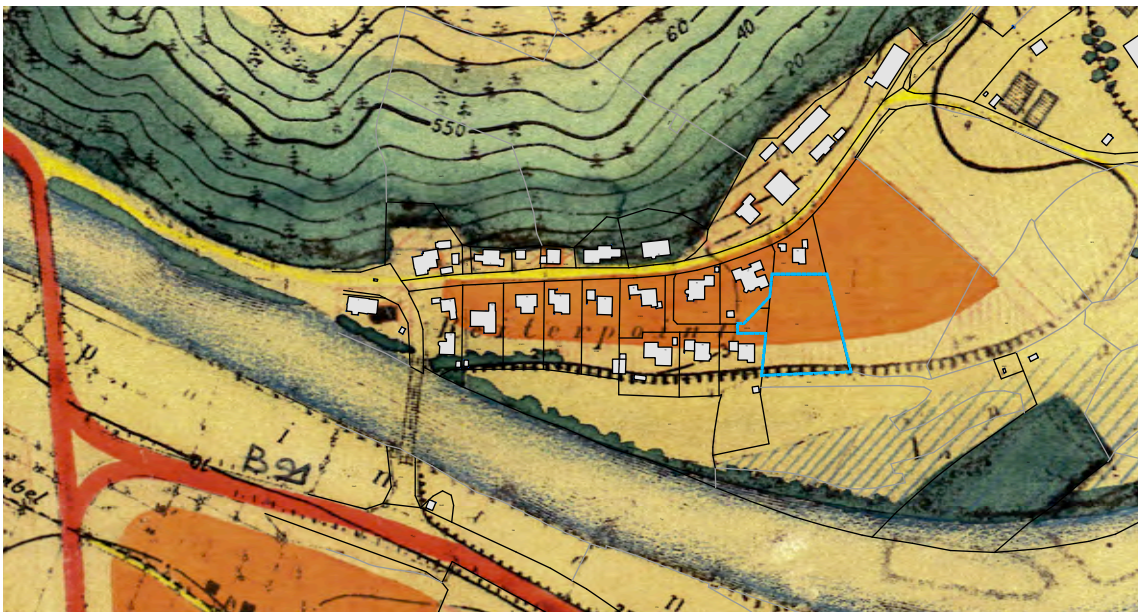
Zur Deckung des anhaltenden Bedarfes nach Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung im Gemeindegebiet von Schneizlreuth soll der Bebauungsplan Nr. 5 geändert und im Sinne seiner ursprünglichen Konzeption erweitert werden. Damit können bei geringem Erschließungsaufwand weitere Bauparzellen geschaffen und das Wohngebiet kann im Sinne der ursprünglichen Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 5 vervollständigt werden.

Aufgrund ihrer Siedlungsstruktur mit mehreren dezentralen Schwerpunkten, die aufgrund ihrer Entwicklung und der Topographie jeweils eine geringe Kompaktheit aufweisen, verfügt die Gemeinde Schneizlreuth über so gut wie keine unbebauten Innenbereichsflächen. Eine bauliche Entwicklung kann in der Gemeinde Schneizlreuth daher, auch in den Siedlungsschwerpunkten, nur unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen.

Da in dieser Planung weniger als 10.000 qm zulässiger Grundfläche festgesetzt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, kann das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Dabei gelten die Vorschriften des § 13a BauGB.
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Änderung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizlreuth ist der südliche Teil des Plangebietes als „Landw. Nutzungsfläche“, der überwiegende Teil als „Wohngebiet“ dargestellt.




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan überlagert mit der aktuellen Flurkarte und Darstellung des Plangebietes (blau)

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist für den südlichen Teil des Plangebietes der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. (s. 17.)

## 3. Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit

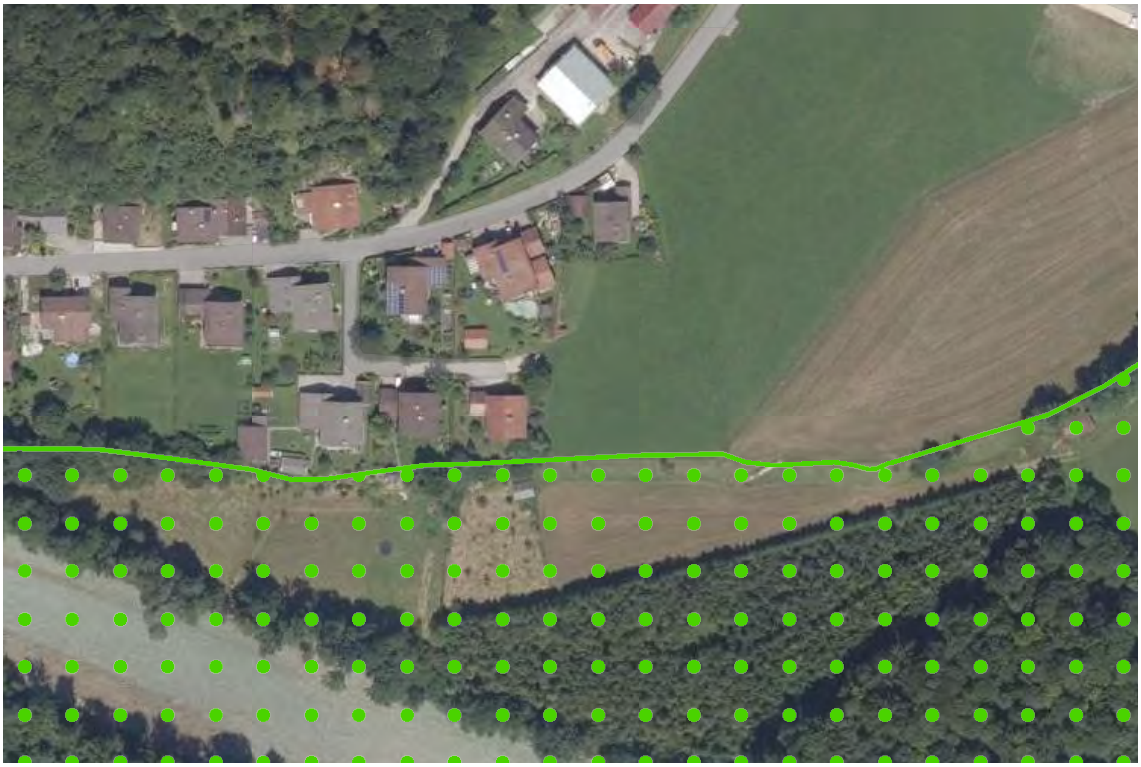
Das ca. 0,33 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des zusammenhängend bebauten Wohngebietes im Ortsteil Fronau, einem von mehreren dezentralen Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde. Es besteht aus dem Grundstück Fl.Nr. 310 sowie Teilflächen der westlich angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 312/12 (bebaut) und 312/16 (öffentliche Straßenverkehrsfläche).

Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch Wohnbebauung begrenzt, im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen. Die Erschließung erfolgt durch den bestehenden, von der Ortsstraße Fronau abzweigenden Wohnweg.

Das Plangebiet liegt auf einem relativ einheitlichen Niveau von ca. 501 m ü. NN. Prägende Grünbestandteile sind nicht vorhanden. Der Großteil der Fläche wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, eine kleine Teilfläche im Nordwesten ist zur Nutzgeflügelhaltung mit einem Zaun abgegrenzt.

Luftbild Bayerische Vermessungsverwaltung 2015, mit Darstellung des Plangebietes (blau)

Nördlich der Ortsstraße Fronau befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m vom Rand des Plangebietes ein Stützpunkt der Straßenmeisterei des Staatlichen Bauamtes Traunstein. Östlich befindet sich in ca. 200 m Entfernung ein Betriebsgelände mit derzeit zwei Gewerbebetrieben. Südöstlich des Plangebietes liegt in ca. 120 m Entfernung ein Sportplatz.
An der Südgrenze des Plangebietes fällt das Gelände mit einer steilen Böschung bis auf 496,5 m ü. NN ab. Bis zu dieser Böschung reicht von Süden das Überschwemmungsgebiet der Saalach.



Bayerische Vermessungsverwaltung 2017, Landschaftsschutzgebiet „Oberes Saalachtal mit Wendelberg und Kienberg“

Die obere Kante der Böschung bildet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Saalachtal mit Wendelberg und Kienberg“. Teile der Böschung befinden sich innerhalb der Teilfläche 1 des kartierten Biotops A8342-0096 „Böschungen bei Fronau“.

Bayerische Vermessungsverwaltung 2017, Biotopkartierung Alpen

## 4. Planungskonzept

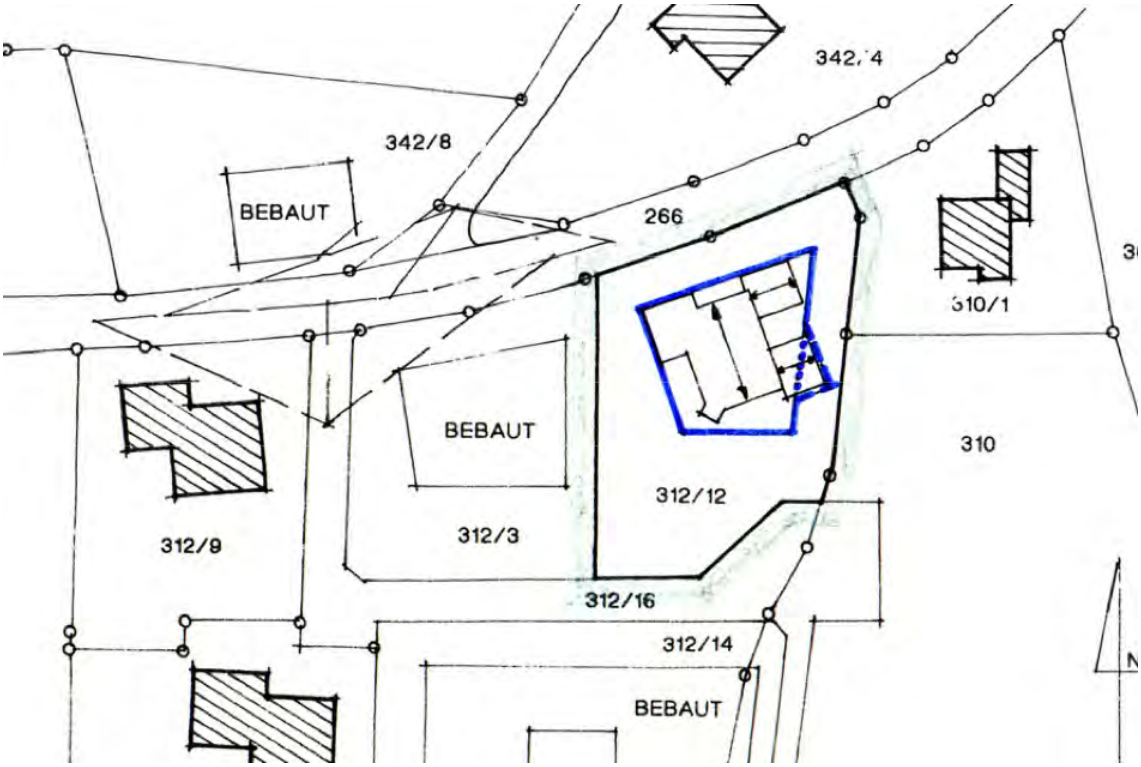
Der Bebauungsplan Nr. 5 für das Teilbaugebiet Fronau wurde 1987 aufbauend auf dem Flächennutzungsplan aufgestellt, um anschließend an die bereits bestehende Wohnbebauung den Mitarbeitern ortsansässiger Betriebe die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen.
Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht mit einer Parzellierung auch der Fl.Nr. 310 wurde dieses Grundstück nicht vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen, jedoch die Fläche für die dazu erforderliche Verkehrserschließung. Diese ist bis heute nur zum Teil errichtet.

Bebauungsplan Nr. 5 für das Teilbaugebiet Fronau, in Kraft getreten am 25.08.1987

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hatte die Erweiterung der Baugrenzen für das Grundstück Fl.nr. 312/12 zum Inhalt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll nun das ursprüngliche Planungskonzept wieder aufgegriffen und in dem durch das Erschließungssystem vorgezeichneten Umfang vervollständigt werden. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung sollen sich dabei am Bestand orientieren, im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind jedoch kleinere Parzellengrößen vorgesehen.

Die im Vorentwurf (01.09.2017) formulierte Absicht, die Festsetzung der bisher nicht errichteten, von der Wendeanlage bis zur Böschung führenden Straßenverkehrsfläche aus dem Bebauungsplan zu entfernen wurde wieder aufgegeben, um die Zugänglichkeit der unterhalb der Böschung liegenden Grundstücke in der Zukunft bei Bedarf sicherstellen zu können.




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Teilbaugebiet Fronau, in Kraft getreten 06.07.1999

## 5. Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wird auch im Geltungsbereich der 2. Änderung unverändert beibehalten. Ebenso bleiben dort die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch höchstzulässige Grundflächen in Quadratmetern zusammen mit der seitlichen Wandhöhe festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche beträgt in Abhängigkeit von der Nutzbarkeit der Grundstückszuschnitte 100 qm bzw. 110 qm und würde damit einer Grundflächenzahl von 0,17 bis 0,22 entsprechen.
Die für eine funktionierende Nutzung der Wohnhäuser nötige Überschreitung der zulässigen Grundflächen wird in zwei Stufen geregelt. Für untergeordnete Bauteile wird eine Überschreitung in Höhe von 20 % zugelassen. Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen darf insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,50 nicht überschritten werden.

| **Parz.** | Grundst. | **zul. GR** | > GRZ | + Überschreitung | = gesamt | > GRZ | **ges. GRZ** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **A** | 656 qm | **110 qm** | (0,17) | + 22 qm + 125 qm | = 257 qm | (0,39) | **0,50** |
| **B** | 613 qm | **110 qm** | (0,18) | + 22 qm + 135 qm | = 267 qm | (0,44) | **0,50** |
| **C** | 503 qm | **100 qm** | (0,20) | + 20 qm + 110 qm | = 230 qm | (0,46) | **0,50** |
| **D** | 456 qm | **100 qm** | (0,22) | + 20 qm + 110 qm | = 230 qm | (0,50) | **0,50** |
| **E** | 518 qm | **100 qm** | (0,19) | + 20 qm + 110 qm | = 230 qm | (0,44) | **0,50** |

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Zahl der Vollgeschoße auf max. 2 begrenzt. In Abhängigkeit von der mittlerweile erstellten Erschließungsplanung sowie zur Angleichung an die

Höhenentwicklung der Bestandsgebäude bei gleichzeitiger Schaffung eines gleichmäßigen Übergangs zu dem an das Plangebiet angrenzenden Gelände sind teilweise Auffüllungen des bestehenden Geländes im Plangebiet erforderlich. Für die Höhenlage der einzelnen Gebäude werden deshalb absolute Höhen für die Erdgeschoßfußböden festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe von 5,50 m über dem Erdgeschoß-Fertigfußboden ermöglicht eine uneingeschränkt zweigeschossige Bauweise. Mit der festgesetzten Höhe der Geländeauffüllung auf mind. 25 cm unterhalb des Erdgeschossniveaus wird eine äußere Wandhöhe von höchstens 5,75 m über Gelände erreicht.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Einzelhäuser in offener Bauweise mit regulären Abstandsflächen festgesetzt. Um deren Einhaltung auf den sparsamen Grundstückszuschnitten nicht zu gefährden, werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Maßzahlen genau festgelegt.

### 5.4 Bauliche Gestaltung

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird ein Mindestmaß an wesentlichen Festsetzungen getroffen, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen oder abgeleitet werden. Um innerhalb dieses Rahmens aber auch ein angemessenes Maß an Flexibilität zu ermöglichen, wird auf allzu detaillierte Festsetzungen zu Einzelheiten der Gestaltung verzichtet.

### 5.5 Verkehr, Erschließung, Stellplätze

Um zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine angemessene Anzahl an Baugrundstücken erschließen zu können, wird der bestehende, mit 5,50 m ausreichend breite Wohnweg verlängert. Die bisher festgesetzte Wendeanlage wird nach Osten verlegt und zur Benutzung durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug geringfügig größer als bisher ausgebildet. Da eine Weiterentwicklung des Wohngebietes im Sinne des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde nicht ausgeschlossen wird, soll eine Verkehrsverbindung vom Ende des Wohnweges nach Osten in ein künftig anschließendes Plangebiet für Fußgänger, Radfahrer und Einsatzfahrzeuge offengehalten werden. Über diese eingeschränkt nutzbare Verkehrsfläche kann auf flächensparende Weise auch eine einzelne Parzelle erschlossen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung der im Gebiet vorhandenen Erschließungseinrichtungen erfolgen. Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt im Freispiegel.

Aus praktischer Erfahrung wird an diesem Ort die Anforderung der Garagen- und Stellplatzverordnung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit für nicht ausreichend erachtet und deshalb die Errichtung von mind. 2 Stellplätzen je Wohneinheit gefordert.

### 5.6 Grünordnung

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Zusätzlich sind weitere Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen, um insgesamt eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Da eine weitere Entwicklung des Baugebietes nach Osten im Sinne des Flächennutzungsplanes nicht ausgeschlossen ist, wird von einer streifenförmigen Ortsrandeingrünung nach Osten hin abgesehen.
Um die neue Bebauung gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet im Süden einzugrünen, ist in Anlehnung an die bereits vorhandene lockere Ortsrandeingrünung der westlich angrenzenden bebauten Grundstücke eine Eingrünung am oberen Rand bzw. oberhalb der offen das Landschaftsbild prägenden Böschung vorgesehen. Damit wird die neue Bebauung zudem harmonisch in das Landschaftsbild des sensiblen Landschaftsraumes eingebunden. Zur Eingrünung ist daher auf einem 5 m breiten Streifen die Pflanzung einzelner heimischer Laub- oder Obstbäume (Hochstamm) und

zudem auf mind. 50 % der Fläche eine gruppenweise Bepflanzung mit heimischen Sträuchern vorzunehmen.

6. Immissionsschutz

a) Gewerbelärm

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein Betriebsgebäude der Fa. Rheinmetall, ein Teil des Gebäudes wird derzeit von der Fa. BMK genutzt. Beide Betriebe beschäftigen zusammen ca. 100 - 120 Mitarbeiter. Während die Fa. BMK auch eine Produktion unterhält, ist die Fa. Rheinmetall ein reiner Bürobetrieb. Aufgrund der Tieflage des Gebäudes und der Entfernung zum bestehenden Wohngebiet sind derzeit keine negativen Auswirkungen des Produktionsbetriebes bekannt. Neben den von der Fa. BMK genannten ca. 2 Lkw-Fahrten pro Tag wirkt sich darüber hinaus nur der Kfz-Verkehr der Beschäftigten auf die Ortsstraße Fronau aus. Der Betriebsparkplatz weist eine kürzeste Entfernung von ca. 160 m zum Rand des Plangebietes auf.

Ein Stützpunkt der Straßenmeisterei des staatlichen Bauamtes Traunstein befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 342/4 in ca. 60 m Entfernung vom Rand des Plangebietes in einer Höhenlage von ca. 5 m über dem Niveau des Plangebietes.

Bestehende Wohnhäuser liegen bereits näher zu den Gewerbebetrieben und zur Straßenmeisterei als das Plangebiet. Deshalb ist zu erwarten, dass im Plangebiet die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1 für ein WA eingehalten werden können.

b) Sportanlagenlärm

In ca. 120 m Entfernung vom Rand des Plangebietes befindet sich südöstlich davon unterhalb der Böschung ein Sportplatz, der vom SC Weißbach bis zu zweimal wöchentlich zum Fußballtraining genutzt wird. Zuschauer nehmen daran nicht teil. Die Spiele des Vereins finden auf dem Sportplatz in Weißbach statt. Der Zugang an der Nordostseite des Sportplatzes, in ca. 210 m Entfernung vom Rand des Plangebietes, erfolgt von der Ortsstraße Fronau, Parkmöglichkeiten befinden sich am sog. Wanderparkplatz (ca. 160 m vom Rand des Plangebietes) auf Höhe des Gewerbebetriebes. Aufgrund der Topographie, der geringen Nutzung des Platzes und der Lage seiner Verkehrserschließung stellt dieser derzeit keine Beeinträchtigung für das bestehende Wohngebiet dar.

Da bestehende Wohnhäuser bereits näher am Sportplatz liegen als das Plangebiet, ist zu erwarten, dass im Plangebiet die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1 für ein WA eingehalten werden können.

c) Straßenlärm

Die Bundesstraße 21 mit einem Kfz-Gesamtverkehrsaufkommen von 6.665 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 848 Kfz/24h (Verkehrsmengenkarte 2015 der Obersten Baubehörde) liegt südlich des Plangebietes jenseits der Saalach. Auf dem mit ca. 190 m Entfernung dem Plangebiet am nächsten gelegene Streckenabschnitt beträgt die Höchstgeschwindigkeit 70 km/h, der mit ca. 5 % Steigung und 100 km/h Höchstgeschwindigkeit anschließende Abschnitt weist bereits einen Abstand von ca. 290 m zum Rand des Plangebietes auf.
Eine überschlägige Berechnung n. RLS-90 (Online-Berechnung der S&P Lärmschutzberatung) ergibt Beurteilungspegel von 47 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für die Strecke mit 70 km/h sowie 46 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts für die Strecke mit 100 km/h Höchstgeschwindigkeit.

Damit werden nicht nur die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein WA von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, sondern auch die Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1 für ein WA von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten.

## 7. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch die Errichtung eines neuen Hydranten im Zuge der Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde Schneizlreuth gewährleistet.

## 8. Denkmalschutz

Boden- oder Baudenkmäler im oder um das Plangebiet sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht n. § 8 des Denkmalschutzgesetzes wird vorsorglich hingewiesen.

## 9. Entwässerung, Niederschlagswasser, Hochwasserschutz

Das Gelände unterhalb der Böschung ist lt. Darstellung in der Hochwassergefahrenkarte des LfU für ein Hochwasser HQ 100 von Hochwassergefahren betroffen. Von einer Betroffenheit des Geländes oberhalb der Böschung durch Hochwassergefahren ist aufgrund des Höhenunterschiedes derzeit nicht auszugehen.

Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, Hochwassergefahrenkarte HQ 100

Abwasser wird im Trennsystem erfasst und über eine Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes entsorgt. Niederschlagswasser soll grundsätzlich vor Ort versickert werden.

Ein Mindestmaß an Schutz vor Schäden durch Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Wasser wird durch eine geeignete Ausbildung von Quer- und Längsgefälle im Straßenprofil sowie durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Garagen von min. 12 cm und der Hauptgebäude von i.d.R. min. 25 cm über der Straßenoberkante erreicht. Zudem wird empfohlen, Kellerlichtschächte so einzubauen, dass ihre Oberkante min. 15 cm über der der angrenzenden Straße liegt.

## 10. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von zwei Schutzgebietsverordnungen:

a) Entschließung des StMI Nr. 9105 b 8 vom 11. März 1939 für die Solequellen in Bad Reichenhall:

Danach sind im Unterbezirk f, in dem sich das Plangebiet befindet, Tiefbohrungen, Schächte und Stollenanlagen, die zu bergbaulichen Zwecken erstellt werden sollen, verboten. Die Erschließung und Ableitung von Wasser bedarf der Erlaubnis nach Art. 20 WG.

b) Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über das Quellenschutzgebiet in der Gemarkung Bad Reichenhall für die staatlich anerkannte Heilquelle „Solebohrung Bad Reichenhall 9“ vom 14. Januar 1999:

Danach sind in der Zone B (Einzugsgebiet), in der sich das Plangebiet befindet, Tiefenaufschlüsse (tiefer als 50 m) verboten sowie im Einzugsgebiet von Dolinen die Verwendung von mineralischem Handelsdünger und Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Heilquellenschutzgebiet gemäß § 1 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnispflichtig.

Auf das Verbot von Tiefbohrungen von mehr als 50 m Tiefe sowie auf die Notwendigkeit eines Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser beim Landratsamt wird deshalb hingewiesen.

## 11. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

## 12. Artenschutz

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt, besondere Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten nach europäischem oder nationalen Naturschutzrecht ist daher nicht zu erwarten.

## 13. Klimaschutz, Klimaanpassung

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

## 14. Alternativen zur Planung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden keine grundsätzlichen Alternativen zur Planung geprüft, da die Möglichkeit der Vervollständigung des Wohngebietes nur am konkreten Standort gegeben ist. Mit einer Bebauungsstudie wurde die bestmögliche Parzellierung und Gebäudeanordnung ermittelt.

## 15. Auswirkungen der Planung

Durch die Erweiterung wird das Wohngebiet im ursprünglich konzipierten Rahmen abgerundet, die bisher nur in Teilen hergestellte Verkehrserschließung kann in diesem Zug vervollständigt werden. Die Verkehrsbelastung des Wohnweges wird zunehmen, einem solchen jedoch in jeder Hinsicht angemessen bleiben.
Orts- und Landschaftsbild werden sich verändern; von Osten gesehen unerheblich, von Süden gesehen deutlich, aber gegenüber dem bereits bebauten Gebiet nicht wesentlich erheblicher.

Alternativ wäre die Ausweisung eines Wohngebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet erforderlich, die u.U. weniger günstige Voraussetzungen bieten würde. Bisher nicht baulich genutzte Fläche wird nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.
Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist an dieser Stelle hinnehmbar, andernorts könnte u.U. günstiger gelegene und wertvollere Fläche beansprucht werden müssen.

16. Flächenbilanz

| qm | Bestand | qm | Fl.Nr. | qm | Planung | qm |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 | Bauland | 24 | 312/2 | 24 | Bauland | |
| 2.934 | Außenbereich | 2.934 | 310 | 2.746 | Bauland | 2.770 |
| | Verkehrsfläche | 114 | 310 | 417 | Verkehrsfläche | |
| 333 | Verkehrsfläche | 219 | 312/16 | 104 | Verkehrsfläche | 521 |
| 3.291 | gesamt | 3.291 | | 3.291 | gesamt | 3.291 |

17. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizlreuth wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für das Gebiet des Geltungsbereiches dieser Änderung im Wege der Berichtigung angepasst.

## B Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13b BauGB. Ein Umweltbericht n. § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Schneizlreuth, den .....

.....
Wolfgang Simon, Erster Bürgermeister

**Büro für Bauleitplanung**
Josef Brüderl Moosstr. 19
Dipl.-Ing. Univ. 83417 Kirchanschöring
Architekt 08685.7787900
Stadtplaner bp@josefbruederl.de