

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Schneizlreuth vom 18.07.2017

Tagesordnungspunkt: 07

**Gegenstand und Inhalt: Bauleitplanung
Bebauungsplan Nr. 18 „Jochbergstraße“, 11. Änderung
des Flächennutzungsplanes;**

**- Abwägung der frühzeitigen Beteiligung
nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung
nach § 4 Abs. 1 BauGB;**

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schneizlreuth hat in seiner Sitzung vom 21.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Jochbergstraße“ und die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Die Bauleitplanung berührt den Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 132, 133/1, 138/2, 332/2 und 333 der Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße besteht derzeit eine Wohnbebauung, ein landwirtschaftliches Anwesen sowie einem Gewerbebetrieb (Baufirma). Im weiteren Verlauf der Jochbergstraße Richtung Süden beim Bereich der Einmündung in die B 305 befindet sich auf Fl. Nr. 332 ein Lagerplatz der Baufirma. Um eine weitere Wohnbebauung sowie eine Erweiterungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Anwesens schaffen zu können, sollte hier ein Bebauungsplan festgesetzt werden. Desweiteren sollte planerisch der bestehende Lagerplatz geordnet werden. Der bestehende Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22.06.2016 bis 21.07.2016 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Bauleitplanung Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Jochbergstraße“, sowie 11. Änderung der Flächennutzungsplanes wurde vom 01.06.2017 bis 03.07.2017 durchgeführt. Die Durchführung wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land vom 23.05.2017 Nr. 21 öffentlich bekannt gemacht.

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

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

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Beteiligung der Fachbehörden (Bebauungsplan)

Mit Schreiben vom 17.05.2017 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und deren Belange mitzuteilen.

Folgende Träger wurden beteiligt:

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

Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

1	Bezirk Oberbayern Fachberatung für Fischerei Oberbayern
2	Deutsche Post AG Direktion München
3	Deutscher Alpenverein Ressort Natur- und Umweltschutz
4	Freistaat Bayern -Immobilien-
5	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
6	Landesjagdverband Bayern e.V.
7	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
8	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
9	Regierung von Oberbayern -Luftfahrtamt Südbayern-
10	Regierung von Oberbayern -Gewerbeaufsichtsamt-
11	Staatliches Bauamt Traunstein
12	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-
13	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Einwände:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
3	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5	Gemeinde Inzell
6	Handwerkskammer für München und Oberbayern
7	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
8	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
9	Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Anregungen und Einwände:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4	Bayerisches Landesamt für Umwelt
5	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
6	Deutsche Telekom Technik GmbH
7	Kreisbrandrat Josef Kaltner
8	Landratsamt – Naturschutz
9	Regierung von Oberbayern –Brand- und Katastrophenschutz-
10	Regierung von Oberbayern –Höhere Landesplanungsbehörde-
11	Stromversorgung Inzell
12	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

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

1. Schreiben vom 12.06.2017, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing

Anmerkungen zur Begründung Ziff. 3 Geltungsbereich:

Flurstück 137 Teilfläche fehlt in der Aufzählung. Die Neubauparzelle liegt auf Flurstück 132 der Gemarkung Weißbach, (Flurstück 131 nicht beteiligt ?) Ansonsten keine Bedenken und Anregungen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis. Die Planung wird hinsichtlich der betroffenen Flurnummern überprüft. Eventuell fehlende Flurnummern werden in die Begründung aufgenommen.

2. Schreiben vom 03.07.2017, Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein

2.5 sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Wichtig ist das durch die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes eine mögliche, künftige Erweiterung des betreffenden Landwirtschaftlichen Betriebs gewährleistet bleibt.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis. Eine mögliche Erweiterung des landwirtschaftl. Betriebes in westlicher Richtung ist in der Planung vorgesehen.

3. Schreiben vom 19.06.2017, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Zuständiger Gebietsreferent: Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Martin Pietsch

Bodendenkmalpflegerischer Belange:

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.

Ergebnis der Abwägung:

Der1 Gemeinderat nimmt Kenntnis.

4. Schreiben vom 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 vermischt 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 Traunstein. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis. Die Hinweise werden entsprechend in die Planung aufgenommen.

5. Schreiben vom 30.06.2017, BUND Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Bad Reichenhall

Wie im Umweltbericht richtig festgestellt wurde, sind im Plangebiet weder Biotope noch Artenschutzkartierungen eingezeichnet bzw. betroffen. Grundsätzlich weisen wir jedoch darauf hin, dass ungezügelter Flächenverbrauch die Natur, gewachsene Kulturlandschaften und Landwirtschaft zerstört.

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.“

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.“

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.

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“.

Wir appellieren daher an die Gemeinde Schneizlreuth, diesem Maßnahmenpaket der Landesregierung Folge zu leisten.

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.

Wir bitten Sie daher, diese Überlegungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Ergebnis der Abwägung:

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 merkbaren Einschränkung von landwirtschaftl. Nutzflächen gesprochen werden.

6. Schreiben vom 17.05.2017, Deutsche Telekom Technik GmbH

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:

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.

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.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

7. Schreiben vom 21.05.2017, Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land

Als Träger öffentlicher Belange wiese 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.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

8. Schreiben vom 20.06.2017, Landratsamt Berchtesgadener Land

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

AB 321 Immissionsschutz:

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.

Im Umfeld des festzusetzenden Dorf- und Gewerbegebietes sind in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans Wohnhäuser sowie Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt.

Es sind folgende Konfliktpotentiale erkennbar:

- Landwirtschaft - Wohnen (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereichs)
- Gewerbe (inkl. der Ausweisung der GE-Fläche) - Wohnen (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes)

Im Umweltbericht sind bisher noch keine Ausführungen zum Belang Immissionsschutz ersichtlich.

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.

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.

AB 322 Wasserrecht:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist beachten.

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.

TB 23 Straßenverkehrswesen:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

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.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen:

Auf Fl.Nr. 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.

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.

Der Hinweis Nr. 1 zu den Abstandsflächen ist als Festsetzung aufzunehmen, für MD (bzw. Wohnen) ist Satz 1 anzuwenden (1 H), für das GEe kann auch Satz 2 zu Anwendung geregelt werden (0,25 H).

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

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).

Die Firstrichtung des westlich vom Gruberhof befindlichen Baufensters 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 und somit weiterhin voll im Ortsbild sichtbar bleiben. Eine -maßvolle- bauliche Erweiterungsmöglichkeit des Gruberhofs in westlicher Richtung wird daher in der Planung beibehalten.

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 Stabachs 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. Die Kompensationsmaßnahmen werden räumlich auf zwei Teilbereiche im Bebauungsplan beschränkt. Darüber hinaus wird die Kompensation mit der T-Linie im Plan gekennzeichnet.

9. Schreiben vom 31.05.2017, Regierung von Oberbayern -Brand- und Katastrophenschutz-

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

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

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 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.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis

10. Schreiben vom 21.06.2017, Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde-

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

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 gewerblichen 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 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.

Bewertung:

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Weißbach an der Alpenstraße sowie der Bebauungsplan Nr. 18 „Jochbergstraße“ sehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

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.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

11. Schreiben vom 08.06.2017, Stromversorgung Inzell

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Beabsichtigte BV können aus bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

12. Schreiben vom 05.07.2017, Wasserwirtschaftsamt Traunstein

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- entfällt –

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt –

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet (Schutzgebietsbelange)
Wasser- oder Heilquellenschutzgebietsbelange sowie Vorrang- und Vorbehalts-gebiete für die Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- entfällt -

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet
- entfällt -

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung
- entfällt -

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zu-ständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

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.

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.

4.1.3 Lage im Wasserschutzgebiet (gilt nur bei Außenbereichssatzungen):

- entfällt –

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

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.

4.2.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQ_{extrem})
- entfällt -

4.2.3 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet
- entfällt -

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 Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG)

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.

4.3.2 Kleinkläranlagen

- entfällt -

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Sofern 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.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung für die öffentlichen Flächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

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.

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.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

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.

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.

c) Freihaltezone beim Lagerplatz wg. Hochwasserabfluss

Im Bereich des Gewerbegebiets (Lagerplatz) wird eine 8 Meter breite Bauverbotszone ab Ufer des Stabachs vorgesehen.

d) Niederschlagswasserbeseitigung bei Neubauvorhaben

Die vom WWA aufgelisteten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden, ohne den letzten Punkt der Liste (Tiefgaragen), in den Bebauungsplan entsprechend übernommen.

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.

Beteiligung der Fachbehörden (Änderung Flächennutzungsplan)

Mit Schreiben vom 17.05.2017 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und deren Belange mitzuteilen.

Folgende Träger wurden beteiligt:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
4	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
5	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bezirk Oberbayern Fachberatung für Fischerei Oberbayern
10	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
12	Deutsche Post AG Direktion München
13	Deutsche Telekom Technik GmbH
14	Deutscher Alpenverein Ressort Natur- und Umweltschutz
15	Freistaat Bayern -Immobilien-
16	Gemeinde Inzell
17	Handwerkskammer für München und Oberbayern
18	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
19	Kreisbrandrat Josef Kaltner
20	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
21	Landesjagdverband Bayern e.V.
22	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
23	Landratsamt Berchtesgadener Land
24	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
25	Regierung von Oberbayern -Luftfahrtamt Südbayern-
26	Regierung von Oberbayern -Brand- und Katastrophenschutz-
27	Regierung von Oberbayern -Gewerbeaufsichtsamt-
28	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-
29	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
30	Staatliches Bauamt Traunstein
31	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-

32	Stromversorgung Inzell
33	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
34	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
35	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
3	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
4	Bayerisches Landesamt für Umwelt
5	Bezirk Oberbayern Fachberatung für Fischerei Oberbayern
6	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
7	Deutsche Post AG Direktion München
8	Deutsche Telekom Technik GmbH
9	Deutscher Alpenverein Ressort Natur- und Umweltschutz
10	Freistaat Bayern -Immobilien-
11	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
12	Kreisbrandrat Josef Kaltner
13	Landesjagdverband Bayern e.V.
14	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
15	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
16	Regierung von Oberbayern -Luftfahrtamt Südbayern-
17	Regierung von Oberbayern -Gewerbeaufsichtsamt-
18	Staatliches Bauamt Traunstein
19	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-
20	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
21	Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Einwände:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
2	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
4	Gemeinde Inzell
5	Handwerkskammer für München und Oberbayern
6	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
7	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Anregungen und Einwände:

1	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
2	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3	Landratsamt Berchtesgadener Land
4	Regierung von Oberbayern –Brand- und Katastrophenschutz-
5	Regierung von Oberbayern –Höhere Landesplanungsbehörde-
6	Stromversorgung Inzell

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

1. Schreiben vom 03.07.2017, Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein

2.5 sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Wichtig ist das durch die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes eine mögliche, künftige Erweiterung des betreffenden Landwirtschaftlichen Betriebs gewährleistet bleibt.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis. Eine mögliche Erweiterung des landwirtschaftl. Betriebes in westlicher Richtung ist in der Planung vorgesehen.

2. Schreiben vom 19.06.2017, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Zuständiger Gebietsreferent: Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Martin Pietsch

Bodendenkmalpflegerischer Belange:

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.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

3. Schreiben vom 20.06.2017, Landratsamt Berchtesgadener Land

AB 321 Immissionsschutz:

Es wird ein Dorfgebiet und ein Gewerbegebiet dargestellt. Im Umfeld dieser Flächen sind Wohnhäuser bzw. Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt.

Es wird angegeben, dass ein Umweltbericht auf Ebene des Bebauungsplans „Jochbergstraße“ aufgestellt wird und u.a. der Belang Immissionsschutz dabei abgehandelt wird.

Es wird daher auf die Ausführungen zum Bebauungsplan verwiesen.

AB 322 Wasserrecht:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

FB 33 Naturschutz:

Die Gemeinde Schneizlreuth plant die 11. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Weißbach a. d. Alpenstraße“. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Bauleitplanung geschaffen werden.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schneizlreuth besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

FB 23 Straßenverkehrswesen:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

AB 311.7 Denkmalschutz:

Der Flächennutzungsplan 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 zur Gestaltung des zusätzlichen Gebäudes äußern kann.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen:

1. Ortsplanerische und ortsgestalterische Einwände bestehen hinsichtlich der Bauflächenausweisung für ein neu geplantes Wohnhaus westlich des ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gruberhofs, welcher mit seinem ebenfalls denkmalgeschützten Nebengebäude ein „einzigartiges Ensemble“ (Begründung, S. 3) in Weißbach darstellt. Städtebauliches Ziel sollte sein diese schützenswerte Ansicht der Hofstelle langfristig ohne störende Siedlungsbebauung zu erhalten. Diesbezüglich darf an die Aufstellung des Bebauungsplans „Weißbach-Mitte II“ erinnert werden, der genau dieses städtebauliche Ziel, nämlich die Freihaltung des Gruberhofs von zusätzlicher Wohnbebauung, zum Gegenstand hatte, indem für die Eigentümer des Gruberhofs zusätzliches Baurecht für zwei Wohnhäuser nicht an der Hofstelle, sondern am Grubenweg am Nordostrand von Weißbach geschaffen wurde. Davon ist ein Grundstück mittlerweile bebaut, das zweite Grundstück ist noch frei. Aus ortsplannerischer Sicht wäre jedenfalls als Planungsalternative eine dortige Fortführung der Siedlungsentwicklung zu präferieren.

2. Da die Grundlage dieser Änderung der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1952 ist, also noch vor Inkrafttreten des BbauG, sollte die gesamte Gemeinde Schneizlreuth zeitnah einer Gesamtbetrachtung unterzogen werden. Das Landratsamt bietet hierbei rechtliche und fachliche Beratung an.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Die Bedenken hinsichtlich der westlich des Gruberhofs vorgesehenen baulichen Erweiterung zielen darauf ab, dass der Gruberhof als Baudenkmal in seiner ortsbildprägenden Wirkung eingeschränkt wird. Das ist nicht der Fall, weil sowohl die Vorder- als auch die Traufseiten des Wohntraktes (nur dieser wirkt als Denkmal) von der möglichen Erweiterung freigestellt und somit weiterhin voll im Ortsbild sichtbar bleiben. Eine -maßvolle- bauliche Erweiterungsmöglichkeit des Gruberhofs in westlicher Richtung wird daher in der Planung beibehalten.

4. Schreiben vom 31.05.2017, Regierung von Oberbayern –Brand- und Katastrophenschutz-

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

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

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 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.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

5. Schreiben vom 21.06.2017, Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde-

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

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 gewerblichen 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 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.

Bewertung:

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Weißbach an der Alpenstraße sowie der Bebauungsplan Nr. 18 „Jochbergstraße“ sehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

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.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

6. Schreiben vom 08.06.2017, Stromversorgung Inzell

Beabsichtigte BV können aus bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

7. Schreiben vom 05.07.2017, Wasserwirtschaftsamt Traunstein

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- entfällt –

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt –

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet (Schutzgebietsbelange)
Wasser- oder Heilquellenschutzgebietsbelange sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- entfällt -

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet
- entfällt -

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung
- entfällt -

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

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.

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.

4.1.3 Lage im Wasserschutzgebiet (gilt nur bei Außenbereichssatzungen):

- entfällt –

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

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.

4.2.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)
- entfällt -

4.2.3 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet
- entfällt -

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 Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG)

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.

4.3.2 Kleinkläranlagen

- entfällt -

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.
- 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.
- Sofern 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.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung für die öffentlichen Flächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

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.

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.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

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.

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.

c) Freihaltezone beim Lagerplatz wg. Hochwasserabfluss

Im Bereich des Gewerbegebiets (Lagerplatz) wird eine 8 Meter breite Bauverbotszone ab Ufer des Stabachs vorgesehen.

d) Niederschlagswasserbeseitigung bei Neubauvorhaben

Die vom WWA aufgelisteten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden, ohne den letzten Punkt der Liste (Tiefgaragen), in den Bebauungsplan entsprechend übernommen.

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.

Beschluss:

a) Abwägung aus der frühzeitigen Auslegung

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

b) Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Jochbergstraße“, sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit den dazugehörigen Textteilen entsprechend zu überarbeiten bzw. ergänzen und die Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Abstimmung:	Anwesend: 13	Dafür: 13	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit beglaubigt.

Schneizlreuth, den 24.07.2017

1. Bürgermeister Wolfgang Simon
Gemeinde Schneizlreuth