

**Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des  
Gemeinderates Schneizlreuth vom 21.03.2017**

Tagesordnungspunkt: 04

**Bauleitplanung –Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Nr. 16 „Saalachsee“,  
4 .Änderung des Flächennutzungsplanes;  
-Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen  
Beteiligung-  
-Billigungs- und Auslegungsbeschluss-**

Bürgermeister Simon erteilt dem zur Sitzung beigeladenen Dipl.-Ing. Alexander Plötzeneder das Wort.

Herr Plötzeneder stellt dem Gemeinderat den Entwurf der Bauleitpläne „Saalachsee“ vor.

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Schneizlreuth hat in seiner Sitzung vom 18.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 16 „Saalachsee“ und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.03.2015 bis 29.04.2015 nach einem Scopingtermin im LRA am 25.02.2015 statt.

Die Bauleitplanung berührt den Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 42, 42/3, 42/4 und 42/13 der Gemarkung Jettenberg. Hier soll die bereits bestehende Gewerbeansiedlung bauplanerisch geordnet werden. Der bestehende Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes ist Dipl.-Ing. Alexander Plötzeneder beauftragt.

Über die eingegangenen relevanten Stellungnahmen, wurde der Gemeinderat während der Sitzung informiert. Auf diese wird vollinhaltlich Bezug genommen.

**Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden**

Mit Schreiben vom 19.03.2015 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgefordert, frühzeitig zur Planung Stellung zu nehmen und deren Belange mitzuteilen.

**Folgende Träger wurden beteiligt:**

1	Wasserwirtschaftsamt Traunstein
2	Landesjagdverband
3	Regierung von Oberbayern –Brandschutz-
4	Landratsamt - Naturschutz
5	Landratsamt - Wasserrecht
6	Landratsamt - Straßenverkehr
7	Landratsamt - Immissionsschutz
8	Landratsamt - Bauleitplanung
9	Landwirtschaftsamt Traunstein –Bereich Landw.-
10	Landwirtschaftsamt Traunstein –Bereich Forsten-
11	Bayernwerk AG –Netzbau-
12	E.Plus Mobilfunk GmbH & Co KG
13	Höhere Landesplanungsbehörde
14	DB Energie GmbH
15	Kreisheimatpfleger
16	Kreisbrandrat
17	Telekom Deutschland
18	Bayerischer Bauernverband
19	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Berchtesgadener Land
20	Kabel Deutschland GmbH
21	Gemeinde Ramsau
22	Gemeinde Inzell
23	Gemeinde Unken
24	Gemeinde Ruhpolding
25	Stadt Bad Reichenhall
26	Gemeinde Bischofswiesen
27	Gemeinde Bayerisch Gmain
28	Landesverband für Vogelschutz
29	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
30	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München
31	Bayerisches Landesamt für Bodenpflege
32	Bayerisches Landesamt für Umwelt
33	Landesamt für Umweltschutz – Geodienst-
34	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
35	Staatliches Bauamt Traunstein –Straßenbauamt-
36	Industrie- und Handelskammer München –Oberbayern-
37	Handwerkskammer für Oberbayern
38	Fachberatung für Fischerei
39	Regierung von Oberbayern –Gewerbeaufsichtsamt-
40	Regierung von Oberbayern –Bergamt-
41	Bundesanstalt für Infrastruktur
42	DB Service Immobilien GmbH
43	Deutscher Alpenverein

**Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:**

1	Landesamt für Umweltschutz –Geodienst-
2	Bayer. Landesamt für Boden- u. Denkmalpflege
3	Regierung von Oberbayern –Gewerbeaufsicht-
4	E-Plus Mobilfunk GmbH
5	Bayerischer Bauernverband
6	Gemeinde Bischofswiesen
7	Landesjagdverband

**Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Einwände:**

1	Amt für Landwirtschaft –Bereich Forsten-
2	Bayer. Landesamt für Umwelt
3	Bundesanstalt für Infrastruktur
4	Amt für ländliche Entwicklung
5	Kreisheimatpfleger
6	Industrie- und Handelskammer Oberbayern
7	Kabel Deutschland
8	Gemeinde Ramsau
9	Gemeinde Bayerisch Gmain
10	Gemeinde Inzell
11	Gemeinde Unken
12	Gemeinde Ruhpolding
13	Handwerkskammer für Oberbayern

**Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Anregungen und Einwände:**

1	Wasserwirtschaftsamt Traunstein
2	Regierung von Oberbayern –Brandschutz-
3	Amt für Landwirtschaft –Bereich Landwirtschaft-
4	Fachberatung für Fischerei Oberbayern
5	DB Service Immobilien GmbH
6	Regierung von Oberbayern –Bergamt-
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8	Staatliches Bauamt –Straßenbauamt-
9	Deutscher Alpenverein
10	Regierung von Oberbayern –Höhere Landesplanung-
11	Kreisbrandrat
12	Deutsche Telekom
13	Bund Naturschutz in Bayern
14	Landratsamt - Naturschutz

15	Landratsamt - Wasserrecht
16	Landratsamt - Immissionsschutz
17	Landratsamt – Bauleitplanung
18	Landratsamt - Straßenverkehrsbehörde
19	Amt für Digitalisierung und Vermessung
20	DB Energie GmbH
21	Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing

In nachfolgender tabellarischen Übersicht sind die Einwendungen der frühzeitigen Beteiligung aufgeführt und in Stichpunkten die Lösung bzw. Abwägung genannt.

TÖB	Einwendungen und Anmerkungen	Lösung
Immissionsschutz	Textliche Änderung Pkt 10" von einem anerkannten schalltechnischen Beratungsbüro"	Die textliche Änderung wurde in der Begründung unter dem Punkt 11 aufgenommen und eingearbeitet
Wasserrecht	Umgrenzung einer Fläche für Aufschüttung im Nordosten des Einfahrtsbereichs, Errichtung einer LKW Straße, Errichtung eines Unterhaltungsdammes der DB-Energie, Hochwasserschutz (Auswirkungen der Leitdämme auf das Hochwassergeschehen) Fehlender Abwasserkanal	Die Umgrenzung der Fläche wurde dargestellt und eingearbeitet. Das Areal ist bereits mit einer Einbahnregelung für LKW erschlossen. Abwasserkanal ist aufgrund der Nutzung nicht erforderlich (siehe Umweltbericht) Planfeststellungsverfahren der Bahn für die Leitdämme ist noch nicht abgeschlossen deshalb ist noch keine Einarbeitung möglich. Hochwasserschutz wird baulich dargestellt.
Naturschutz	Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Absetzbecken, GE- Darstellung, Begründung, Umweltbericht	Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurde als Wortlaut festgelegt und entspricht nicht der planlichen Darstellung. Begründung und Umweltbericht wurden ausgearbeitet.
Gesundheitsamt	Keine Bedenken	keine Veranlassung, da keine Bedenken geäußert wurden.

Bau und Planungsrecht	Keine GE- Darstellung, Erläuterungsbericht ist überholt, Umweltbericht fehlt, Verfahrensvermerke fehlen, GI- Ausweisung definieren, Auswahl der Nutzungen sind in der Begründung plausibel zu erläutern, Reduktion der Bauhöhe, Abstufung der Höhe am Rande des Baugebietes, GRZ und GR Festlegung GRZ auf 0,8, Straßenerschließung für GI auf 5,50m , Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen sind in der Begründung städtebaulich zu rechtfertigen, Maßstab B-Plan 1:1000	GE Darstellung wurde überarbeitet, Umweltbericht liegt vor, Verfahrensvermerke, Definition der GI Ausweisung erfolgte nach Heilquellenschutzverordnung und Baunutzungsverordnung. Begründung wurde erarbeitet, Reduktion der Bauhöhe aufgrund technischer Anforderungen nicht möglich. Abstufung der Höhe durch die Vorgaben der Regierung bereits erfüllt. GRZ und DR in der Nutzungsschablone festgesetzt, Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht der Baunutzungsverordnung. Bauweise wurde ebenso wie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt und eingearbeitet. Der überarbeitete Plan wurde im Maßstab 1:1000 übergeben.
Bund Naturschutz	Gegen Umwandlung von Gewerbe- in Industriegebiet, Begründung fehlt und Platzprobleme, Umweltbericht fehlt	Begründung und Umweltbericht wurde erarbeitet und sind Teil des Bebauungsplanes.
Bay. Landesamt für Denkmalpflege	Sichtbeziehung zu Baudenkmalern	Sichtbeziehung zu den Baudenkmalern ist aufgrund der Topologie nicht möglich
DB-Netze	räumlicher Geltungsbereich auch auf Flurstück 42 Jettenberg Eigentum DB- Energie: Baugrenze soll auf Flurstück 42/3 verschoben werden . Fahrweg für PKW und LKW eintragen	Baugrenze wurde verschoben. Fahrweg für PKW und LKW sind bereits privatrechtlich gesichert, eine nachrichtliche Darstellung befindet sich auf den Plänen
WWA TS	Wasserversorgung mit Trink-und Brauchwasser durch die Kommune ist sicherzustellen. Heilquellenschutzgebietsverordnung beachten. Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen. Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Niederschlagswasser wird über wasserrechtliches Erlaubnisverfahren geregelt, Keine Zufahrtmöglichkeit im Hochwasserfall, Nachweis über Hochwassersicherheit ist zu führen. Altwasserfläche ist nicht korrekt dargestellt. Baugrenze im Abstand zum Gewässer 5m breit. Wasserrechtliche Genehmigung für die Bauvorhaben.	Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Bad Reichenhall gesichert, ansonsten wäre das Grundstück nicht erschlossen. Bereits jetzt bestehen mehrere Mehrkammerklärgruben die im wasserrechtlichen Verfahren die Abwasser klären. Das Areal befindet sich im Heilquellenschutzgebiet und unterliegt somit strengen Auflagen. Kanalisation geht nur bis Kibling, somit wäre eine Kanalisation mit hohem Aufwand verbunden. Zufahrt wird hochwassersicher errichtet. Altwasserfläche wurde entsprechend des aktuellen Luftbildes eingearbeitet. Baugrenze entlang des Gewässers wurde eingearbeitet mit 5m Abstand zum Gewässer.

DAV	Umweltbericht fehlt, Begrenzung der Gebäudehöhe, Absetzbecken liegt im Landschaftsschutzgebiet	Umweltbericht wurde erarbeitet. Aus technischen Gründen ist eine Begrenzung der Gebäude nicht möglich bereits jetzt existieren sehr hohe Industrieanlagen.
ADBV	keine Bedenken	keine Veranlassung, da keine Bedenken geäußert wurden.
Bergamt Südbayern	Nur Hinweis auf Heilquellenschutzgebiet Zone B	Hinweise wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.
ROB Raumordnung	Die nördlichen und südlichen Bereiche sollen nicht als Industriegebiet sondern als Sondergebiet (ggf Lagerflächen) dargestellt werden. Landschaftsschutzgebietproblematik ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären.	Sondergebiete wurden eingearbeitet. Landschaftsschutzgebietsdarstellung in den Planunterlagen bezieht sich auf Wortlaut im Amtsblatt.
Amt für Landwirtschaft und Forsten	als Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen	Laut Umweltbericht keine Ausgleichsflächen erforderlich
STBA Traunstein	Anbauverbotszone im 20m Bereich, Sichtdreiecke einzeichnen 5m parallel zur Bundesstraße 200m, Einfriedungen und Bepflanzung nicht höher als 0,80m über Oberkante der Fahrbahn	Anbauverbotszonen, Sichtdreiecke Festsetzungen für Bewuchs wurde im Bebauungsplan eingearbeitet
Bayernwerk AG	20kV Einfachfreileitung Schutzzone je 8m beiderseits der Leitungs-bzw. Trassenachse	Einwendungen wurden eingearbeitet
Deutsche Telekom	Telekommunikationslinien dürfen nicht berührt werden. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.	Bei eventuell anstehenden Bauarbeiten werden die Hinweise berücksichtigt
Bezirk Fischerei	will im wasserrechtlichen Verfahren gehört werden	Sollte ein wasserrechtliches Verfahren notwendig werden, wird Bezirksfischereiverein gehört
Kreisbrandinspektion BGL	Löschwasserzisternen oder Grundwasserbrunnen zur Löschwasserentnahme in textlichen Festsetzungen mit aufnehmen. Löschwasserrückhaltung, hochwasserangepasste Bauweise Erreichbarkeit des Industriegebietes sollte durch Fahrversuche der Feuerwehr nachgewiesen werden	Bereits jetzt existieren zwei wasserrechtlich genehmigte Grundwasserbrunnen auf dem Areal bei denen eine entsprechende Löschwasserentnahme möglich wäre. Löschwasserrückhaltung ist mit zugelassenen mobilen Luftschlauchsystemen möglich (beisp. System Ökotec).

ROB Brandschutz	Hydrantennetz ausbauen, Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16t Achslast 10 t, Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 50m. Wendehammer in Sackgassen für Feuerwehrfahrzeuge. Bauliche Rettungswege im Gebäude über zwei von einander unabhängige Rettungswege. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss direkt anleiterbar	Das Grundstück ist bereits jetzt für LKW`s erschlossen und deshalb befinden sich genügend Bewegungsflächen auf dem Grundstück. Die allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz sind erfüllt.
-----------------	--	---

Dem Gemeinderat wurde der überarbeitete Planentwurf mit Begründung vorgestellt zusammen mit dem neu erstellten Umweltbericht und dem Schallschutztechnischem Gutachten.

**Beschluß:**

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

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Saalachsee“ mit Begründung und Umweltbericht einschließlich dem schalltechnischem Gutachten in der überarbeiteten Fassung sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung und Auslegung beauftragt.

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit beglaubigt.

Schneizltreuth, den 25.04.2017

Michael Faber