

Bebauungsplan Nr. 17  
„Weißbach-Mitte-Feuerwehr“

Gemeinde Schneizlreuth  
Landkreis Berchtesgadener Land

Begründung mit Umweltbericht

---

**ENTWURF / Stand: 14.09.2016**

Verfasser Begründung Teil A, Teil C:  
Architekt Michael Duffer, Samerweg 15, 83458 Schneizlreuth

Verfasser Begründung Teil B (Umweltbericht):  
Landschaftsarchitekt Martin Grandl, Gabelsbergerstraße 21, 83278 Traunstein

Der Umweltbericht wurde nachrichtlich in die Begründung integriert.

# Inhaltsverzeichnis

A. Begründung gem. §2a BauGB.....	4
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes.....	4
2. Bestehende Planungen.....	4
3. Geltungsbereich.....	5
4. Bebauungskonzept für das Plangebiet.....	6
4.1 Bauplatz und Umgebung.....	6
4.2 Art der vorgesehenen Bebauung .....	6
5. Auswirkungen der Planung auf die Entwicklung des Nachbargrundstücks.....	6
6. Immissionsschutz.....	7
7. Erschließung .....	8
7.1 Verkehr.....	8
7.2 Entwässerung, Kanalanschluss.....	8
7.3 Medien Strom und Wasser.....	8
8. Wasserwirtschaftliche Belange.....	9
9. Erläuterung der wichtigsten Festsetzungen .....	9
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
9.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksfläche.....	9
9.3 Abstandsflächen und örtliche Bauvorschriften.....	9
9.4 Stellplätze.....	10
B. Umweltbericht.....	11
1. Einleitung.....	11
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsrechtliche Situation.....	11
1.2 Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplanes sowie der überörtlichen Planung.....	11
1.3 Räumliche Beschreibung des Plangebietes.....	11
1.4 Vorhaben.....	11
2. Bestandsaufnahme und Bewertung.....	11
2.1 Arten und Lebensräume.....	12
2.2 Boden.....	12
2.3 Wasser.....	12
2.4 Luft / Klima.....	13
2.6 Mensch / Landschaftsbild, Erholung.....	13
2.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter.....	13
2.8 Wechselwirkungen.....	13
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	14
3.1 Vermeidung, Minderung / Grünordnung.....	14
3.2 Ausgleich / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
3.3 Ausgleich / Ersatz.....	15
3.4 Ergebnis.....	15
4. Methodisches Vorgehen, Datengrundlagen, Schwierigkeiten.....	16
5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	16
C. Allgemeine Grundlagen.....	17

1. Planungsgrundlagen.....	17
2. Verfahren.....	17
3. Kostenübernahme der Maßnahme.....	17
Anhänge.....	18

## A. Begründung gem. §2a BauGB

### 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Feuerwehr ist eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes. Für den Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses besteht demzufolge ein überwiegendes öffentliches Interesse.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus für den Gemeindeteil Weißbach, bisher in der Auenstraße 38 angesiedelt, erfüllt die von der gesetzlichen Unfallversicherung vorgeschriebenen Mindestanforderungen nicht mehr. Die Räumlichkeiten sind für die Anzahl der aktiven Feuerwehrmänner mittlerweile deutlich zu klein (fehlende Umkleiden und Sanitäreinrichtungen etc.). Zudem ist die Stellplatzsituation für die anrückenden Einsatzkräfte in der Auenstraße insbesondere im Winter problematisch. Das alte Feuerwehrhaus befindet sich in einem Wohngebiet, was hinsichtlich des Immissionschutzes problematisch ist.

Daher entschloss sich die Gemeinde, einen neuen Standort für den Neubau eines Feuerwehrhauses für den Gemeindeteil Weißbach zu suchen.

Hierfür wurden durch ein externes Ingenieurbüro zwei Standortalternativen untersucht:

Auf der Fl.Nr. 332 Gemarkung Weißbach nahe der Einfahrt von der B305 zur Jochbergstraße sowie alternativ auf den Fl.Nrn. 310/2; 310/15; 310/16 neben einer bereits vorhandenen Gemeinbedarfsfläche in der Ortsmitte.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile des jeweiligen Standortes entschied sich der Gemeinderat von Schneizlreuth für die letztgenannte Alternative.

Dieser Standort liegt unmittelbar an der Bundesstraße 305, gegenüber dem Restaurations- und Beherbergungsbetrieb „Hotel Alpenglück“. Der Bereich grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan „Weißbach-Mitte-Erweiterung“ an. In diesem ist die Fl.Nr. 102/2, welche an den geplanten Standort direkt im Nordwesten anschließt, bereits als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Mischgebiet nach §6 BauNVO.

Der vorgesehene Standort liegt derzeit im Außenbereich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht bzw. die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des neuen Feuerwehrstandortes geschaffen werden.

### 2. Bestehende Planungen

#### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei der Fläche des Geltungsbereiches handelt es sich vollständig um Flächen des Außenbereiches gemäß §35 BauGB. Die Gemeinde Schneizlreuth besitzt einen eigenen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Weißbach in der Alpenstraße aus dem Jahr 1952, welcher seitdem 9-mal geändert wurde. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist größtenteils als „Grünfläche – landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan widerspricht damit dem Flächennutzungsplan.

Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsaufstellung mit Festsetzung von „Gemeinbedarfsfläche“ schließt an den bestehenden Bebauungsplan „Weißbach-Mitte-Erweiterung“ unmittelbar an.

**2.2 Flächennutzungsplan „Weißbach a.d. Alpenstraße“** aus dem Jahr 1952.

**2.3 Bebauungsplan Nr. 9 „Weißbach-Mitte-Erweiterung“:**

#### **2.4 Vorgaben der Landesplanung LEP**

Im LEP (Landesentwicklungsprogramm) ist die Gemeinde Schneizlreuth als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, eingestuft.

#### **2.5 Vorgaben der Regionalplanung**

Die Gemeinde Schneizlreuth ist raumordnerisch der Region Südostoberbayern (18) zugeordnet. Schneizlreuth gehört zum regionalen Gebiet für Tourismus und Erholung Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land (1).

### **3. Geltungsbereich**

Flurnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Fl.Nr. 310/2. Eigentümer ist die Gemeinde Schneizlreuth

Fl.Nr. 310/15. Eigentümer ist die Gemeinde Schneizlreuth

Fl.Nr. 310/16. Eigentümer ist die Gemeinde Schneizlreuth

Fl.Nr. 104 Teilfläche. Eigentümer ist die Bundesstraßenverwaltung.

Verlauf des Geltungsbereiches:

im Nordwesten:

an der Südostgrenze der Fl.Nr. 102/2 verlaufend

im Nordosten

im Bereich der Fl.Nr. 104 (B305); ein 140m langes Sichtfeld umfahrend

im Südosten:

entlang der Südostgrenze der Fl.Nr. 310/2

im Südwesten:

an der Südwestgrenze der Fl.Nrn. 310/2 und 310/15 verlaufend

Flächen im Geltungsbereich

<b>Fläche</b>	<b>Größe</b>
Gemeinbedarfsfläche/Wald (Fl.Nrn. 310/2; 310/15; 310/16)	2776 qm
Verkehrsflächen/Sichtbereiche (Fl.Nr. 104 Teilfläche)	ca. 880 qm
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 156, Gemarkung Ristfeucht	2100 qm
<b>Insgesamt</b>	<b>ca. 0,58 ha</b>

## **4. Bebauungskonzept für das Plangebiet**

### **4.1 Bauplatz und Umgebung**

Die geplante Baufläche befindet in der Ortsmitte Weißbachs auf den Fl.Nrn. 310/2; 310/15; 310/16. Bisher wird die vorgesehene Fläche lediglich extensiv landwirtschaftlich gepflegt. Nordwestlich schließt sich entlang der Bundesstraße B305 eine Gemeinbedarfsfläche an. Diese ist mit zwei Gebäuden bebaut: dem sog. „Haus des Gastes“ (Verkehrsamt) und dem Trachtenvereinsheim.

Direkt an das Baugrundstück grenzt im Nordosten die Bundesstraße 305 (Alpenstraße) an. Ein Freihalten der Sichtbereiche bei den geplanten Grundstückseinfahrten ist zwingend erforderlich.

Gegenüber der Bundesstraße existiert ein nahezu vollständig bebautes Mischgebiet. Neben einigen Wohnhäusern gibt es im Mischgebiet einen Beherbergungs- und Restaurationsbetrieb (Hotel Alpenglück) sowie zwei Wohn- und Geschäftshäuser.

Im Südosten des Baugrundstücks ist in ca. 100m Abstand eine Tankstelle vorhanden.

Die Südwestgrenze des Baugrundstücks wird durch den Weißbach gebildet.

Das Gelände für den vorgesehenen Bauplatz ist weitgehend eben. Zum Niveau der Bundesstraße ist ein leichter Höhenunterschied.

### **4.2 Art der vorgesehenen Bebauung**

Die Planung sieht vor, am oben beschriebenen Bauplatz ein Feuerwehrgerätehaus mit zwei Einstellplätzen als Ersatzbau für das alte, nunmehr nicht mehr für die aktuellen Nutzungsanforderungen geeignete Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Die überbaubare Fläche wird 15m von der Bundesstraße abgerückt. Die von Bebauung freibleibende Fläche zwischen Straße und Gebäude soll als Fläche für Stellplätze und als Übungsfläche genutzt werden. Zudem ist vor den Stellplatztoren die erforderliche Stauraumtiefe für die Einsatzfahrzeuge, welche nach DIN14092 mindestens der vorgeschriebenen Stellplatztiefe entsprechen muss, unterzubringen.

Das Baugrundstück ist parallel zum Weißbach durch einen vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Mindestabstand von der Böschungsoberkante - zur Gewässerpflege und Hochwassersicherheit - von 5m beschränkt. Somit ergibt sich ein längsgerichteter bebaubarer Korridor. Dieser Bauraum reicht für die Unterbringung der Stellplatzhalle mit einer lichten Stellplatztiefe von 12,5m aus.

## **5. Auswirkungen der Planung auf die Entwicklung des Nachbargrundstücks**

Der für den Bebauungsplan vorgesehene Bereich ist eine bisher unbebaute Grün- bzw. Waldfläche.

Durch den Neubau der Feuerwehr auf den Fl.Nrn. 310/2, 310/15 u. 310/16 könnte unter Umständen für die - zwischen der künftigen Feuerwehr und der Tankstelle liegende - Fl.Nr. 310/5 (Grundstückseigentümer Pletschacher) Baurecht nach §34 BauGB dann entstehen, wenn nach vollzogener Bebauung mit dem Feuerwehrhaus diese Zwischenfläche als Baulücke zu betrachten wäre.

Dies hätte zur Folge, dass sich eine potenzielle Bebauung in diesem Bereich nach dem Einfüegebot des §34 BauGB richten würde. Eine Steuerbarkeit von Nutzungsart und Bebauungs-

dichte durch die Gemeinde wäre dann nicht mehr bzw. nur eingeschränkt gegeben.

Um eine heranrückende Wohnnutzung direkt in die Nähe der Grundstücksgrenze des Feuerwehrhauses und damit verbundene Nutzungskonflikte aufgrund von Lärmemissionen aus dem Betrieb der Feuerwehr zu verhindern, sollte zumindest der nordwestliche Teilbereich der Fl.Nr. 310/5 von heranrückender Wohnbebauung frei bleiben.

Dies ist derzeit in erster Linie durch folgenden Umstand gesichert: Ein großer Teil der Fl.Nr. 310/5 ist als kartierte Biotopfläche eingetragen. Diese Kartierung hat gesetzlichen Schutzcharakter. Solange die Kartierung fortbesteht, kann eine Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Es sei ergänzend darauf hingewiesen, dass die Beurteilung, ob die Fläche der Fl.Nr. 310/5 als Baulücke betrachtet werden könnte, von mehreren Faktoren abhängt, die gegebenenfalls in einer gerichtlichen Einzelfallentscheidung gewichtet und bewertet werden müssten. Derzeit sprechen folgende Umstände gegen eine Einordnung als potenzielle Baufläche:

- der Abstand zwischen den beiden Gebäuden Feuerwehrgerätehaus (geplant) und Tankstelle erscheint in erster Abschätzung mit ca. 90m zu groß, um als zusammenhängende Bebauung betrachtet werden zu können
- die Bundesstraße B305 unterbricht den Zusammenhang zur nordöstlich vorhandenen Umgebungsbebauung (Mischgebiet mit Hotel Alpenglück)
- eine wesentliche Teilfläche der Fl.Nr. 310/5 ist als Biotopfläche gesetzlich gegen Zerstörung geschützt
- eine Zufahrt für ein Einzelbauvorhaben direkt in die Bundesstraße B305 erscheint problematisch
- im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt

## 6. Immissionsschutz

Aufgrund der nordöstlich gelegenen Bundesstraße B305 wirken Immissionen auf die umliegende Bebauung durch Verkehrslärm ein. Bauliche Schallschutzmaßnahmen gegen einwirkende Immissionen aus Verkehrslärm werden für das Feuerwehrgerätehaus nicht erforderlich sein.

Die Nutzung des Grundstückes als Feuerwehrstandort wirkt auf die umgebende Bebauung als zusätzlicher Lärmemittent. Es ist ein Feuerwehrhaus mit 2 Einstellplätzen vorgesehen, als Übungsbetrieb kann eine Zeitdauer von ca. 2 Stunden ein- bis zweimal pro Woche angenommen werden. Übungen werden üblicherweise zwischen 18.00 und 21.00 Uhr vorgenommen. Für die Einsatzkräfte werden für PKW ca. 28 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Um die Auswirkung des geplanten Feuerwehrgerätehauses auf die umliegende Bebauung genauer festzustellen, hat die Gemeinde durch das Sachverständigenbüro

- "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut -

mit Datum vom 20.09.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die in der schutzbedürftigen Nachbarschaft der Planung durch den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs zu erwarten sind. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt I zu Teil I der DIN 18005 genannten Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Misch- bzw. Dorfgebiet

(MI/MD) verglichen, um zu überprüfen, ob der (Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem geplanten Betrieb des Feuerwehrgerätehauses zu erwarten ist. Insbesondere während der Nachtzeit mögliche Richtwertverletzungen durch den Einsatz von Martinshörnern oder durch die Alarmierung mit der geplanten ortsfesten Sirene sind vor dem Hintergrund der hoheitlichen Aufgaben der Feuerwehr und der damit verbundenen Sozialadäquanz dieser Geräusche grundsätzlich zumutbar.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Die Verkehrserschließung für das Baugrundstück erfolgt direkt von der Bundesstraße B305 aus. Es werden innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzbereiches zwei Einfahrten vorgesehen: Für ausrückende Einsatzfahrzeuge sowie für mit Privat-PKW ankommende Einsatzkräfte. Im Ortsmittebereich von Weißbach ist die Höchstgeschwindigkeit auf 50km/h beschränkt. Es werden aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtfelder festgesetzt, mit einer Schenkellänge von 70m und einer Stauraumtiefe von 5m ab Fahrbahnkante.

Der bestehende Bebauungsplan „Weißbach-Mitte-Erweiterung“ weist bisher bei der Festsetzung des Straßenraumes parallel zur geplanten Bebauung eine Planungslücke auf: Eine Straßenbegrenzungslinie fehlt, es ist lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, allerdings nur im Fahrbahnbereich. Der Streifen zwischen Fahrbahn und künftigem Baugrundstück ist nicht überplant. Die Erschließung grenzt demzufolge nicht an das Baugrundstück der Feuerwehr an. Diese Planungslücke wird durch den neuen Bebauungsplan behoben, indem die betreffende Fläche nun als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Das ist ohne weiteres möglich, weil die betreffende Teilfläche im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung ist.

### **7.2 Entwässerung, Kanalanschluss**

Der gemeindliche Kanal ist bereits an das benachbarte Vereinsheim des Trachtenvereins angeschlossen. Die Aufnahmekapazität des Kanals reicht in erster Abschätzung aus, um auch die Anbindung der neuen Feuerwehr zu gewährleisten.

### **7.3 Medien Strom und Wasser**

Die Versorgung mit Trink-/Brauchwasser sowie Elektrizität durch die örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger ist vorhanden. An die entsprechenden Sparten kann ohne erheblichen Aufwand angebunden werden, da das benachbarte Grundstück mit der Fl.Nr. 102/2 vollständig erschlossen ist.

Die Stromversorgung obliegt der Stromgenossenschaft Inzell eG. Der Träger für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Schneizlreuth.

## 8. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Baugrundstück ist durch einen vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Mindestabstand von 5m ab der Böschungsoberkante des Weißbachs zur Gewässerpflege beschränkt. Somit ergibt sich ein bebaubarer Korridor von ca. 17m Tiefe. Dieser Bauraum reicht für die Unterbringung der Stellplatzhalle mit einer lichten Stellplatztiefe von 12,5m aus.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch eine Baugrenze nun so festgelegt, dass der geforderte 5m-Abstand ab Böschungsoberkante des Weißbaches gesichert wird. Bauteile von Gebäuden dürfen in diesen Abstand grundsätzlich nicht hineinragen. Um die Tiefe des Bauraums ausnützen zu können, soll im Bebauungsplan eine Ausnahme für Dachüberstände vorgesehen werden, sofern sich diese in einer Höhe von mind. 4m über Gelände befinden.

Im Feuerwehrgerätehaus werden an wassergefährdenden Stoffen im wesentlichen gelagert: Diesel und Benzin (Lagerung in eigenem Treibstofflagerraum oder Sicherheitsschrank), Schaummittel, Öle. Die Mengen an gelagertem Benzin und Diesel dienen lediglich dem Betrieb von Fahrzeugen, Pumpen und Kleingeräten. Bei der vorgesehenen Feuerwehrhausgröße kann die Lagermenge mit einer Obergrenze von maximal 400 Litern benannt werden. Schaummittel und Öle werden in Kleinmengen vorgehalten (max. 150 Liter).

Für die bei der Fahrzeugreinigung in der Fahrzeughalle anfallenden Abwässer muss bauseitig ein Ölabscheider vorgesehen werden. Das kann im Bebauungsplan aufgrund der Vorgaben im BauGB nicht per Festsetzung geregelt werden. Diese Forderung wird deshalb unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9. Erläuterung der wichtigsten Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige Lage der Grundflächen der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Baugrenzen im Planteil festgelegt.

Es werden max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Diese Höhenfestsetzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Gemeinbedarfsfläche durch die Angabe der GRZ von 0,35 und der GFZ von 0,40 festgelegt. Die BauNVO lässt für Stellplatzflächen eine Überschreitung der GRZ um 50% zu, so dass sich für diese Flächen eine GRZ von 0,525 ergibt.

### 9.3 Abstandsflächen und örtliche Bauvorschriften

Eine Festsetzung im Bebauungsplan für die Anwendung von Abstandsflächen erfolgt nicht, d.h. die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu Abstandsflächen gelten unverändert. Bauplanungsrechtliche Anforderungen stehen neben den bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Durch BayBO Art.6 Abs. 5 Satz 3 wird allerdings dem Bauplanungsrecht Vorrang eingeräumt. Diese Regelung soll auch für diesen Bebauungsplan gelten: Wenn durch den Bebauungsplan Außenwände zugelassen werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach BayBO Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 dieser Vorschrift keine Anwendung.

Die Lage der Außenwände ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen beschrieben, die Höhenentwicklung der Außenwände durch die Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Im Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften gem § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO getroffen, um die äußere Gestaltung der Gebäude in den wesentlichsten Punkten zu regeln und damit ortsbildtypische Eigenheiten zu wahren.

Die Regelungsdichte beschränkt sich allerdings auf das hierfür notwendige Mindestmaß. Es werden daher nur Vorgaben zu folgenden Gestaltungskriterien gemacht:

- Baukörperform
- Dachform und -gestaltung

#### **9.4 Stellplätze**

Die Fläche für Stellplätze wird im Planteil festgesetzt. Stellplätze dürfen sich auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur Bundesstraße befinden, allerdings keine Garagen. Diese Flächenbereiche erhalten in den Festsetzungen daher die Beschränkung auf Stellplätze.

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes kann die DIN14092 herangezogen werden. Der Stellplatzbedarf orientiert sich auch an der Zahl der Sitzplätze der Einsatzfahrzeuge.

## B. Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

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

#### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsrechtliche Situation

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weißbach - Mitte - Feuerwehr“ ist die Notwendigkeit für den Gemeindeteil Weißbach ein neues Feuerwehrhaus zu errichten

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Schneizreuth die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

#### 1.2 Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplanes sowie der überörtlichen Planung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

#### 1.3 Räumliche Beschreibung des Plangebietes

Die betroffenen Grundstücke, 310/2, 310/15 und 310/16, liegen unmittelbar an der B 305 und werden auch von dort her erschlossen.

Nördlich grenzen die Grundstücke 102/2 und 310/9 an, die mit Verkehrsamt und Trachtenverein öffentlich genutzt werden.

Die westliche Begrenzung stellt der Weißbach dar, dessen Uferbereich ebenso wie der größte Teil des südlich angrenzenden Flurstückes 310/5 unter der Nummer A8242-0176-003 in der Biotopkartierung als zu schützender Sumpfwald erfasst sind.

#### 1.4 Vorhaben

Es ist vorgesehen ein Gebäude mit ca 28 x 14m für die Feuerwehr mit dazu gehörigen Stellplätzen (voraussichtlich 28 Stück) und Übungsflächen im Freien zu errichten.

Gegenüber der Fassung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange wurde das Gebäude um 8m nach Nordwesten verschoben und der Abstand zur Böschungsoberkante des Weißbachs auf 5m festgelegt.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung

## Schutzgüter/Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

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

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

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

### **2.1 Arten und Lebensräume**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Extensivgrünland mit breitem Artenspektrum.

Die Fläche genießt keinen gesetzlichen Schutzstatus.

Eine Beeinträchtigung ist durch die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 305 gegeben.

Die Einstufung erfolgt in Kategorie III; es ist der untere Wert anzusetzen.

In der südlichen Ecke ist ein Sumpfwald vorhanden, der unter der Nummer A8242-0176-003 in der Biotopkartierung erfasst ist.

Die Einstufung erfolgt in Kategorie III; es ist der obere Wert anzusetzen.

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

### **2.2 Boden**

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs

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

Die Auswirkung ist von geringer Erheblichkeit.

### **2.3 Wasser**

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

Ein höchstmöglicher Grundwasserstand ist für das Baugelände nicht bekannt.

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

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

## **2.4 Luft / Klima**

Die geplante Bebauung hat keine Auswirkung auf Klima / Luft.

Die Einstufung erfolgt in Kategorie I, unterer Wert.

Die Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

## **2.6 Mensch / Landschaftsbild, Erholung**

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

Kategorie II, unterer Wert, geringe Erheblichkeit.

## **2.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter**

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

## **2.8 Wechselwirkungen**

Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen  
Schutzgütern.

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

#### 3.1 Vermeidung, Minderung / Grünordnung

Vermeidung / Minderung:

- Die Gebäude werden in der Bebauungsplanung bezüglich der Höhenlage dem Geländeverlauf angepasst.
- Die Beläge der Stellplätze werden in versickerungsfähiger Bauweise festgesetzt.
- Die Gestaltung der Gebäude hat sich am Ortsbild der Gemeinde und an dem speziellen naturnahen -Standort zu orientieren. Näheres regeln die Festsetzungen des B-Planes.
- Erhalt des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens entlang Weißbach
- Die Festsetzungen zur grünordnerischen Einbindung begrenzen die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: Pflanzung von standortgerechten großkronigen Laubbäumen, z.B. Bergahorn, Esche
- zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nachtaktiven (z.B. Fledermäuse) erfolgt keine Außenbeleuchtung in dem Streifen zwischen Gebäude und Weißbach
- Erweiterung des Abstandes zur Böschungsoberkante des Weißbachs auf 5m, dadurch Verringerung der Eingriffsfläche in den kartierten Sumpfwald

#### 3.2 Ausgleich / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Umfang des Eingriffs:

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

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

Eingriffsfläche I:

Extensive Wiesennutzung

Größe 1500 qm

Anzusetzender Faktor It Matrix bei Typ B (geringe Bebauungsdichte GRZ 0,35), unterer Wert, Kategorie III: Faktor 1,0

Errechnete Ausgleichsfläche:

1500 qm \* 1,0

**1500,0 qm**

Eingriffsfläche II:

Sumpfwald, erfasst unter Nummer A8242-0176-003 in der Biotopkartierung

Schutzstatus nach § 30 Abs.2 BNatSchG

Eine Ausnahme nach § 23 BayNatSchG wird beantragt

Größe 175 qm

Anzusetzender Faktor lt Matrix bei Typ A (geringe Bebauungsdichte, GRZ 0,35),

oberer Wert, Kategorie III: Faktor 3,0

Errechnete Ausgleichsfläche:

175 qm \* 3,0

**525,0 qm**

**Zwischensumme Ausgleichsflächengröße I -II: 2025,0 qm**

### **3.3 Ausgleich / Ersatz**

Für die Errichtung eines Feuerwehrhauses in Weißbach wird das überwiegende öffentliche Interesse nachgewiesen. (s.a. Begründung zum B-Plan). Der o.g. Eingriff wird in ermittelter Größe als Ersatzmaßnahme ausgeglichen. Zum Ausgleich ist eine Fläche in Schneizreuth auf Flnr 156, Gemarkung Ristfeucht vorgesehen (sh. Lageplan im Anhang).

Die Fläche ist bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt; die Fläche wird durch Schnittmaßnahmen vermagert und durch Bepflanzung mit Obstbäumen zur Streuobstwiese weiterentwickelt. Als Abgrenzung zur Bundesstraße 21 wird eine naturnahe Strauchhecke als Habitatangebot für Vögel, Insekten und Kleinsäuger angelegt.

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

Bei einer Flächengröße von 2.100 qm ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von 2.100qm

### **3.4 Ergebnis**

Dem erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf von 2025 qm stehen 2100 qm an gesicherter Ausgleichsfläche gegenüber.

Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

#### **4. Methodisches Vorgehen, Datengrundlagen, Schwierigkeiten**

Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der Auswirkungen des Eingriffs erfolgen verbal-argumentativ.

Es ergaben sich bei der Bearbeitung keine speziellen Schwierigkeiten oder Unklarheiten. Die Auswirkungen des Vorhabens sind überschaubar.

Neben einer Ortsbegehung stützen sich die vorliegenden Aussagen auf folgende Grundlagen:

- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2006: Biotopkartierung Bayern, Alpen
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1993: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Berchtesgadener Land
- Auskünfte der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Berchtesgadener Land und der Gemeinde Schneizlreuth, Bauamt

- 

Des Weiteren wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2006: Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

#### **5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Für die Durchführung des Vorhabens nach dem Bebauungsplan gilt, dass die in der Satzung festgeschriebenen Auflagen, insbesondere auch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen von den zuständigen Fachbehörden überwacht werden müssen.

## C. Allgemeine Grundlagen

### 1. Planungsgrundlagen

Die Planung wurde auf der Grundlage einer DXF-Datei des Vermessungsamtes Freilassing erstellt.

Für sich durch Vervielfältigung ergebende Maßungenauigkeiten oder entstehende Verzerrungen wird keine Gewähr übernommen.

### 2. Verfahren

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gem. § 10 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### 3. Kostenübernahme der Maßnahme

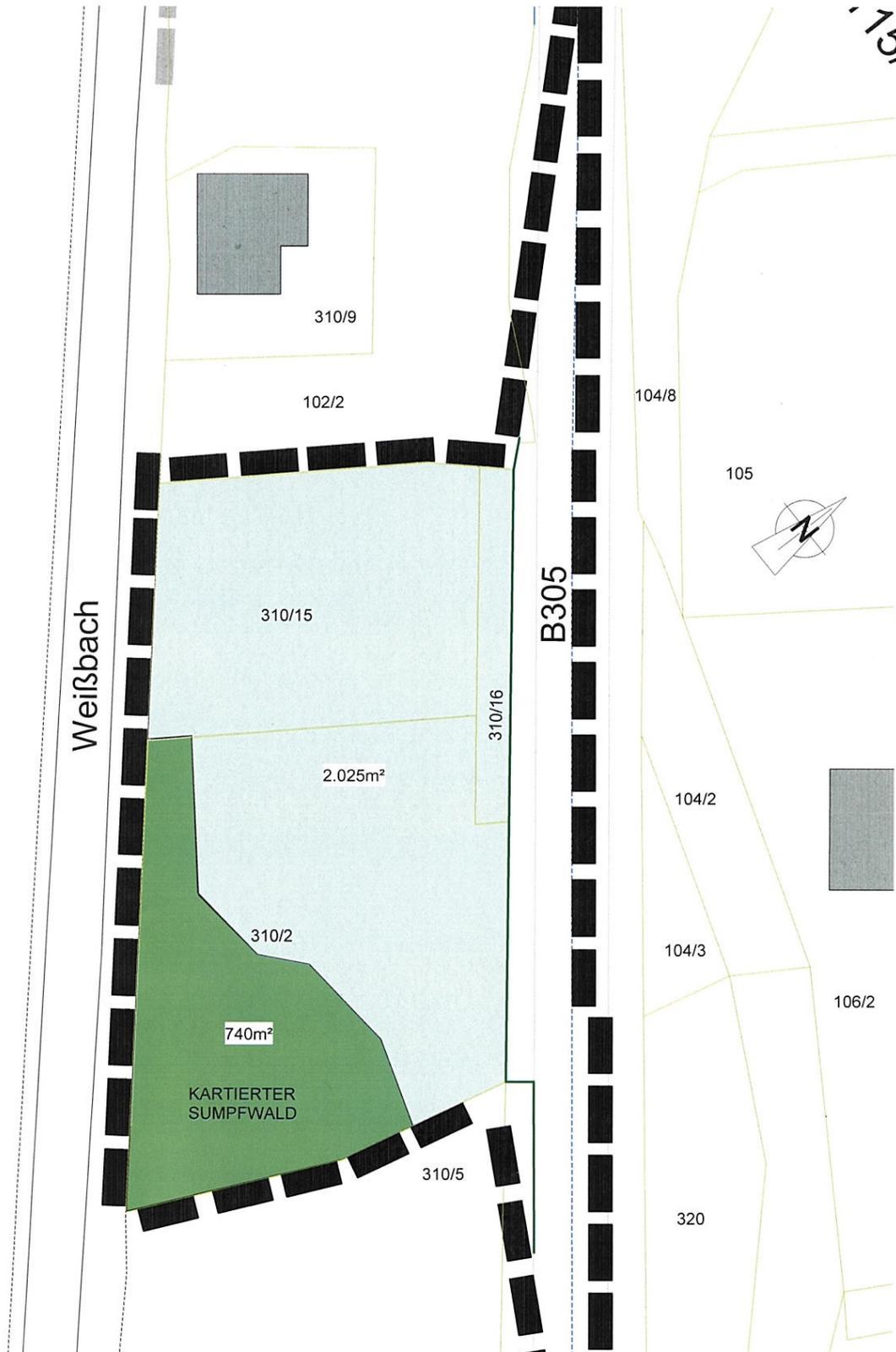
Die Kosten des Verfahrens sowie die bauliche Realisierung der Erschließungsmaßnahmen trägt die Gemeinde Schneizlreuth.

Schneizlreuth, den .....

.....  
(Simon, 1. Bürgermeister)

# Anhänge

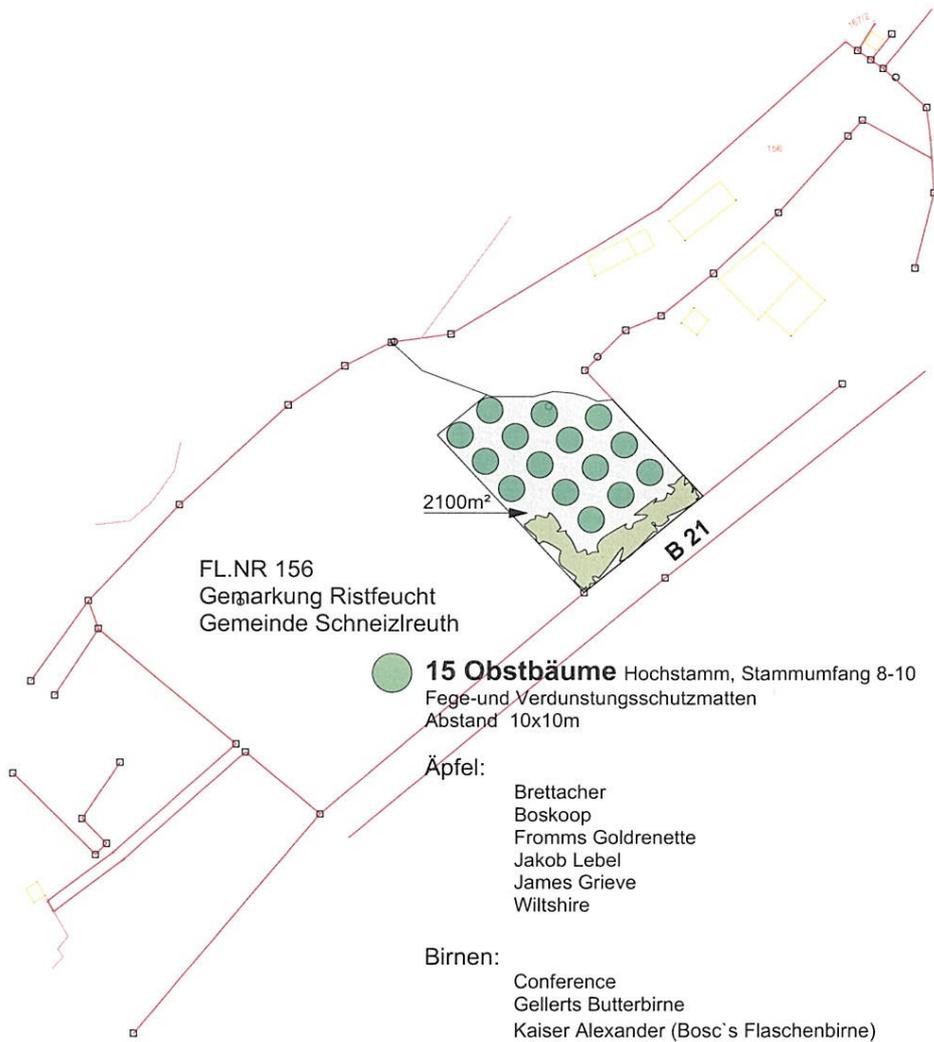
Bestandsflächen (unmaßstäblich)



# Eingriffsflächen (unmaßstäblich)



## Ausgleichsflächen/Maßnahmen



**Zwetschgen:**  
Hauszwetschge  
Wangenheimer Frühzwetschge



**Hecke aus:**  
Grataegus monogyna Weißdorn  
Rosa arvensis Feldrose  
Rosa canina Heckenrose  
Prunus spinosa Schlehe

Sträucher mind. 2xv. 4-6 Tr. 60-100  
aus autochthoner Herkunft  
Pflanzabstand 1,5x1,5m zwei bis drei Reihen versetzt



**Magerwiese**  
2malige jährliche Mahd (Ende Juni und nach Ende August )bis 2019  
dann jährliche Mahd nach Ende August.  
Schnittgut entfernen