

Bebauungsplan Nr.18 „Jochbergstraße“

Gemeinde Schneizlreuth
Landkreis Berchtesgadener Land

Begründung

Stand: 16.01.2018

Verfasser Begründung:
Architekt Michael Duffer, Samerweg 15, 83458 Schneizlreuth

Verfasser Umweltbericht (im Anhang):
Landschaftsarchitekt Martin Grandl, Gabelsbergerstraße 21, 83278 Traunstein

Inhaltsverzeichnis

A) Begründung gem. §2a BauGB.....	3
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes.....	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation und bestehende Planungen.....	3
3. Geltungsbereich und Flächen	5
4. Bauungskonzept für das Plangebiet.....	6
4.1 Umgebung.....	6
4.2 Ortsplanerischer Entwurf, Art der baulichen Erweiterung bzw. Nachverdichtung.....	6
5. Erschließung.....	7
6. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
8. Immissionsschutz.....	9
B. Allgemeine Grundlagen / Kostenübernahme.....	11
1. Planungsgrundlagen.....	11
2. Verfahren.....	11
3. Kostenübernahme des Verfahrens.....	11
Anhang: Umweltbericht.....	12

A) Begründung gem. §2a BauGB

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Parallel zur Jochbergstraße existiert, etwas abgesetzt vom Ortsmittelpunkt Weißbachs, eine Bebauung, welche bislang aus zwei reinen Wohnhäusern sowie einem Wohn- und Verwaltungsgebäude besteht und die durch den denkmalgeschützten Gruberhof mit seinen Nebengebäuden geprägt ist. In dem gemischt genutzten Gebäude ist die Baufirma Zach ansässig. Inmitten dieser heterogenen Ansiedlung unterhält die Baufirma noch ihren Lagerplatz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll durch folgende Maßnahmen die bestehende Situation aufgewertet und die städtebauliche Entwicklung der Ansiedlung geordnet werden:

- a) Der inmitten der vorhandenen Bebauung befindliche Lagerplatz für das ansässige Baugeschäft soll ausgelagert und auf der Fl.Nr. 332 in der Nähe der Bundesstraße B305 angesiedelt werden. Die Auslagerung des Lagerplatzes ist aus mehreren Gründen anzustreben:
 - Aufwertung der vorhandenen Wohnsituation
 - Verbesserung der verkehrlichen Situation an der Jochbergstraße, Entfall einer potenziellen Gefahrenquelle (Rangierverkehr auf der Straße)
 - die Fa. Zach benötigt künftig deutlich mehr Lagerfläche, weil der Betrieb in der Vergangenheit expandierte und dieser Prozess, ein Fortbestehen der derzeitigen Konjunktur vorausgesetzt, noch nicht abgeschlossen ist.

- b) Dem landwirtschaftlichen Betrieb der Fa. Hopf (Gruberhof) soll eine maßvolle bauliche Entwicklungsmöglichkeit in westlicher Richtung eröffnet werden. Der Betrieb ist derzeit auf Mutterkuhhaltung ausgerichtet und soll in dieser Form aufrecht erhalten werden. Die denkmalgeschützten Nebengebäude (Stadel bzw. ehem. Waschhaus und Backstube) sollen durch die Planung gesichert werden.

- c) Im Norden der bestehenden Bebauung soll eine zusätzliche Bauparzelle für den künftigen Betriebsnachfolger der Fa. Zach geschaffen werden. So kann für diesen eine betriebsnahe Wohnmöglichkeit geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation und bestehende Planungen

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die vorgesehene Planung umfasst Außenbereichsflächen gemäß §35 BauGB. Die Gemeinde Schneizlreuth besitzt einen eigenen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Weißbach in der Alpenstraße aus dem Jahr 1952, welcher seitdem mehrfach geändert wurde. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist - bis auf den Lagerplatz auf Fl.Nr. 332 - zum größten Teil bebaut. Der Bebauungsplan widerspricht allerdings dem Flächennutzungsplan insofern, als

dass dieser die gewachsene Bebauungsstruktur aufgrund seines Alters nicht zusammenfassend abbildet, sondern das landwirtschaftlichen Anwesen sowie die einzelnen Häuser als Splitterbebauung darstellt - ohne bauliche Entwicklungsmöglichkeit. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

2.2 Bestehende Planungen

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

2.3 Vorgaben der Landesplanung LEP

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

2.4 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).

Die vorgesehene Planung widerspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung.

3. Geltungsbereich und Flächen

Flurnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flurnummer	Gemarkung	Anmerkung/Eigentümer
332/0	Weißbach a.d.A.	Freistaat Bayern (Forstverwaltung)
331/0 Teilfläche	Weißbach a.d.A.	Gemeinde Schneizreuth
4/0 Teilfläche	Karlsteiner Forst	Gemeinde Schneizreuth
104/10 Teilfläche	Weißbach a.d.A.	Gemeinde Schneizreuth
104/0 Teilfläche	Weißbach a.d.A.	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)
137/0 Teilfläche	Weißbach a.d.A.	Hopf Adolf und Elisabeth
138/2	Weißbach a.d.A.	Öttl Martin und Gimpl Adelheid
138/0 Teilfläche	Weißbach a.d.A.	Hopf Adolf und Elisabeth
332/2	Weißbach a.d.A.	Öttl Martin
132/0 Teilfläche	Weißbach a.d.A.	Hopf Adolf und Elisabeth
331/1	Weißbach a.d.A.	Gemeinde Schneizreuth
133/1	Weißbach a.d.A.	Holzner Maximilian, Holzner Andrea Maria, Rieder Gertraud
335/0 Teilfläche	Weißbach a.d.A.	Freistaat Bayern (Forstverwaltung)

Fläche	Größe
Neubauparzelle auf Fl.Nr. 131 Teilfläche	ca. 700 qm
Verkehrsflächen	ca. 3700 qm
Bestehende Bebauung	ca. 8100 qm
Lagerfläche (eingeschränktes Gewerbegebiet)	ca. 1000 qm
Biotopfläche (Wald)	ca. 1800 qm
Insgesamt	ca. 1,53 ha

4. Bebauungskonzept für das Plangebiet

4.1 Umgebung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des durch den Weißbach geteilten Weißbacher Talraumes. Südwestlich schließt sich etwas abgesetzt kleinteilige Wohnbebauung an, welche zur Ortsmitte hin in ein Mischgebiet übergeht. Im Nordwesten steigen sanft die hügeligen Ausläufer der „Bichler-Mahdern“ an.

Im Osten befindet sich Wald, welcher durch den Stabach von den unbewaldeten Bereichen getrennt ist.

Klimatisch liegt die Ansiedlung auf der „Sonnenseite“ von Weißbach, daher ist auch im Winter mit verhältnismäßig langer Besonnung zu rechnen.

Am vorgesehenen neuen Standort des gewerblichen Lagerplatzes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 332 existiert bereits seit mehreren Jahrzehnten eine Holzlagerfläche. Diese wird an der östlichen Seite durch eine Biotop-kartierte Fläche umfasst sowie durch den Stabach räumlich abgegrenzt.

4.2 Ortsplanerischer Entwurf, Art der baulichen Erweiterung bzw. Nachverdichtung

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil bebaut. Ausgangspunkt des Erweiterungsentwurfes war die vorhandene kleinmaßstäbliche heterogene Einzelhausbebauung sowie die ortsbildprägende Wirkung des Gruberhof-Ensembles. Die -einzelnen- neuen Gebäude sollen sich in Größe und Form in den ländlichen Maßstab der umgebenden Bebauung einfügen.

Die vorliegende Planung sieht dazu lediglich eine Erweiterung der vorhandenen lockeren Wohnbebauung um eine Parzelle im Norden des Plangebiets in Form eines Einzelhauses vor. Die Parzellengröße bewegt sich für eine Einzelbebauung mit rund 700 qm im üblichen Bereich der umgebenden Bebauung. Die maximale Grundfläche der Bebauung (Hauptbaukörper) beträgt 140 qm.

Zudem wird für das landwirtschaftliche Anwesen eine Erweiterungsmöglichkeit in Form eines Baufensters an der Westseite des Gehöfts geschaffen. Die maximale Grundfläche der Bebauung beträgt hier für Wohnnutzung 150 qm. Sofern an dieser Stelle ein dem Betrieb – als maßvolle Erweiterung - dienendes landwirtschaftlich genutztes Gebäude errichtet werden soll (z.B. Freilaufstall), ist im Bebauungsplan vorgesehen, dass die zahlenmäßige Beschränkung der Baukörpergrundfläche ausnahmsweise überschritten werden kann.

Diese Bebauung steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle. Der Eindruck einer abgesetzten Bauparzelle soll hier vermieden werden. Der Gruberhof als Baudenkmal wird dabei in seiner ortsbildprägenden Wirkung nicht eingeschränkt, 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 separate Erschließung für diese Erweiterungsmöglichkeit wird nicht vorgesehen.

Der Stabach bildet eine topographische Grenze nach Osten und vermittelt dadurch eine städtebauliche Trennung. Aus diesem Grund wird das bereits bebaute, randständig gelegene Grundstück mit der Fl.Nr. 333 nicht als Bestandteil des Dorfgebiets gesehen. Es ist daher auch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

5. Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Lagerplatzes und der etwas weiter nördlich liegenden Bebauung erfolgt direkt von der Jochbergstraße (Gemeindestraße).

Der Gruberhof ist über die im Gemeindebesitz befindliche Fl.Nr. 331/1 an die Jochbergstraße angebunden.

Abwasserentsorgung

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut und an die gemeindliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Kapazität des Abwasserkanals reicht für die vorgesehene Erweiterung der Bebauung um 1 Parzelle aus.

Wasserversorgung, Strom

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.

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

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans, welcher fast vollständig bebaut ist, sind folgende Nutzungen vorzufinden: Landwirtschaft, Baugewerbe, Wohnnutzung.

Aufgrund dieser Nutzungsmischung wird die Fläche der Ansiedlung als Dorfgebiet festgesetzt.

Gemäß BauNVO §1 Abs.5 wird festgesetzt, dass folgende sonst allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig sind:

a) für das Dorfgebiet:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Begründung: Die genannten Nutzungen sind nicht gebietstypisch. Die bestehende Nutzungsmischung würde durch die Ansiedlung der genannten Nutzungen „Gartenbaubetrieb, Tankstelle“ eine erhebliche Störung erfahren. Einen Einzelhandelsbetrieb (Dorfladen) sowie Schank- u. Speisewirtschaften gibt es bereits in der Ortsmitte Weißbachs. Hierfür besteht kein weiterer Bedarf, zudem ist die räumliche Lage, bezogen auf den Ort, für eine solche Nutzung nicht vorteilhaft.

b) für das Gewerbegebiet:

Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke

Begründung: Für das Gewerbegebiet (bereits bestehender Holzlagerplatz, welcher künftig bauseitig durch die Baufirma Zach genutzt werden soll), sollen keine dauerhaft errichteten Hochbauten zugelassen werden, sondern lediglich für eine Nutzung als Lagerplatz typische Einrichtungen (z.B. Baucontainer, Unterstände, demontierbare Leichtbauhallen, Regalanlagen), welche je-

derzeit wieder entfernbar sind. Optisch soll der Charakter bestehen bleiben, dass die Fläche nicht dauerhaft bebaut ist.

Innerhalb dieser Fläche für Nebenanlagen auf Fl.Nr. 332 wird die Nutzung auf folgende Anlagen beschränkt: Nicht dauerhaft ortsfeste Lageranlagen wie z.B. Container, Regalanlagen, demontierbare Leichtbauhallen (Bogenhallen), Unterstände. Zulässig ist die Lagerung von zum Betrieb eines Bauunternehmens dienenden Betriebsmitteln, Baustoffen, Fahrzeugen usw.

Geschlossene, dauerhaft errichtete Garagenanlagen sind nicht zulässig.

Dementsprechend erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet GEe“.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der Grundflächen der bestehenden und der zu errichtenden baulichen Anlagen ist durch die Angabe von Baugrenzen im Planteil festgelegt.

Aufgrund der überwiegend bebauten und unterschiedlich großen Grundstücke wird auf die Festsetzung von Verhältniszahlen zur baulichen Dichte verzichtet und stattdessen eine absolute Obergrenze der Grundfläche für die Hauptbaukörper, bezogen auf das jeweilige Baufenster, festgesetzt.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Es gibt nur Festsetzungen zu Baukörper- und Dachform sowie für die zulässige Farbgebung der Dachdeckungsmaterialien. Damit sollen einerseits die ortstypischen Charakteristika der vorhandenen Bebauung aufgenommen werden, andererseits eine weitgehende Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Vorhaben ermöglicht werden.

Die Dachneigung ist für Hauptgebäude im Bereich von 16°-24° zulässig. Untergeordnete Anbauten sowie Garagen sind in einem Neigungsbereich von 8°-24° zulässig. Für die Hauptgebäude werden Satteldächer festgesetzt. Damit werden die für das Ortsbild typischen geneigten Dachformen festgesetzt. Bei den Nebengebäuden wird auf eine Festsetzung der Dachform allerdings verzichtet, so dass auch andere Dachformen (z.B. Pultdach) zulässig sind.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung anzuwenden sind.

Aufgrund des bereits überwiegend bebauten Plangebietes wird auf Regelungen zu Anzahl und Lage von Stellplätzen verzichtet. Die Anlage von Stellplätzen soll auch außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig sein. Die Gemeinde Schneizlreuth besitzt keine Stellplatzsatzung. Die Zahl der im Bauantrag nachzuweisenden Stellplätzen ist deshalb nach den Richtzahlen der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu ermitteln. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Immissionsschutz

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans, welcher fast vollständig bebaut ist, sind folgende Nutzungen vorzufinden: Landwirtschaft, Baugewerbe, Wohnnutzung.

Aufgrund dieser Nutzungsmischung wird die Fläche als Dorfgebiet festgesetzt. Den schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen) innerhalb des Plangebiets ist damit der folgende schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ für den Beurteilungspegel zuzuordnen: dieser beträgt für gewerblich bedingten Lärm für ein Dorfgebiet zur Tagzeit 60 dB(A) und zur Nachtzeit 45 dB(A).

Bislang war das Gebiet dem Außenbereich zuzuordnen. Der landwirtschaftliche Betrieb des Grubehofs (Fam. Hopf) ist auf Mutterkuhhaltung ausgelegt. Der Betrieb soll in dieser Form aufrecht erhalten werden, Umstellungen in Größe und Form der Tierhaltung sind derzeit nicht geplant. Die Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan in direkter Nachbarschaft zur Hofstelle wäre aus immissionsschutzrechtlichen Gründen problematisch. Daher wird ein Dorfgebiet festgesetzt. Die im Plangebiet vorzufindenden baulichen Nutzungen entsprechen diesem Gebiets-typ. Die landwirtschaftliche Hofstelle ist aus diesem Grund in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen worden. Das Dorfgebiet lässt für die schutzbedürftigen benachbarten Nutzungen höhere Beurteilungspegel zu als beim allgemeinen Wohngebiet. Eine neu heranrückende Wohnbebauung an das landwirtschaftliche Anwesen wird durch die vorgesehene Planung nicht bedingt.

Das neue Baurecht im mit Nr. 1 bezeichneten Baufenster dient ausschließlich dem landwirtschaftlichen Anwesen „Grubehof“, es ist also nicht „betriebsfremd“. Eine Grundstücksteilung mit Veräußerung ist nicht vorgesehen und kann für die Zukunft ausgeschlossen werden, weil hierfür die Voraussetzungen der wegemäßigen Erschließung fehlen. Wird von dem neuen Baurecht Gebrauch gemacht, wird sich das neu entstehende Gebäude also auch in Zukunft im Familienbesitz der Familie Hopf befinden. Ein Konflikt mit bei der landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit entstehenden Gerüchen oder Geräuschen entsteht hier also nicht.

Die neue Bauparzelle Nr. 2 befindet sich, nördlich abgewandt ca. 70m von der Hofstelle entfernt, hinter einem bereits bestehenden Wohnhaus. Aufgrund der von der landwirtschaftlichen Hofstelle abgeschirmten Lage hinter einer bereits bestehenden Wohnbebauung wird hier kein Nutzungskonflikt zur Landwirtschaft gesehen. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Gerüche und Geräusche (z.B. Mäh- und Düngearbeiten) sind hinzunehmen. Dieser Sachverhalt kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, wird aber als Hinweis aufgenommen.

Der bisherige Holzlagerplatz auf Fl.Nr. 332 soll künftig als Lagerfläche für die nahegelegene Baufirma Zach dienen. Eigentümer dieser Fläche sind die Bayerischen Staatsforsten. Bereits heute wird ein Teil dieser Fläche durch die ortsansässige Baufirma Zach genutzt. Diese Nutzung soll, durch ein entsprechendes Pachtverhältnis der Baufirma mit den Bayerischen Staatsforsten, weitergeführt und geringfügig erweitert werden. Die Fläche des Lagerplatzes (ca. 1000qm) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und damit langfristig gesichert.

Die Nutzung des Lagerplatzes durch die Baufirma stellt sich wie folgt dar: Lade- und Entladetätigkeiten von Baufahrzeugen erfolgt nur in den Tagstunden, beginnend frühestens um 6.00h und endend in der Regel um 19:00h. An Sonn- und Feiertagen erfolgt kein Betrieb. Die Auswirkungen des Lagerplatzbetriebes wurden in einem schalltechnischen Gutachten durch das Ingenieurbüro „Hock Farny Ingenieure“ aus Landshut untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass eine zeitlich auf die Tagstunden beschränkte Nutzung umgebungsverträglich ist.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Nutzung des Lagerplatzes auf Werktage und die Tagzeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) zu beschränken ist.

Nach BauGB §9 Abs.2 Nr.1 kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bauliche Nutzungen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind. Ob dies nur für einen zusammenhängenden Zeitraum gilt oder auch tageweise (also periodisch) anwendbar ist, ist im BauGB nicht näher konkretisiert. Es wird also daher davon ausgegangen, dass die zeitliche Beschränkung möglich ist.

B. Allgemeine Grundlagen / Kostenübernahme

1. Planungsgrundlagen

Die Planung wurde auf der Grundlage eines Katasterauszuges in Form einer DXF-Datei des Vermessungsamtes Freilassing erstellt.

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

2. Verfahren

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gem. § 10 BauGB. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

3. Kostenübernahme des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens werden von der Familie Öttl, wohnhaft in der Jochbergstraße 11, getragen.

Schneizlreuth, den

.....

(Simon, 1. Bürgermeister)

Anhang: Umweltbericht

Gemeinde Schneizlreuth

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan Nr 18 „Jochbergstraße“

Umweltbericht
mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Gemeinde Schneizlreuth

Verfasser:

Martin Grandl Landschaftsarchitekt
Gabelsbergerstr. 21
83278 Traunstein
Tel. 0861 – 6821

Datum: 28.03.2017

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 Nr 18 „Jochbergstraße“:

- Verlagerung des Baulagers der Fa. Zach, dadurch Aufwertung der vorhandenen Wohnsituation und Verbesserung der verkehrlichen Situation an der Jochbergstraße
- Schaffung einer neuen Bauparzelle
- maßvolle Entwicklungsmöglichkeit der best. Landwirtschaft und des best. Gewerbebetriebes

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Schneizlreuth daher die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

1.2 Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplanes sowie der überörtlichen Planung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „landwirtschaftliche Nutzungsfläche“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird daher in einem Parallelverfahren geändert.

1.3 Räumliche Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt an der Jochbergstraße in Weißbach.

1.4 Vorhaben

Es ist vorgesehen, den bestehenden Lagerplatz am südlichen Ende des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu sichern.

Im Norden des Planungsgebietes soll eine Bauparzelle für Wohnbebauung mit einer Grundfläche der Bebauung von 140 qm entstehen. Im Westen des Planungsgebietes soll ein zusätzliches Bau- fenster als Erweiterungsmöglichkeit des Gruberhofes mit einer Grundfläche der Bebauung von 150 qm entstehen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 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.

2.1.1 Arten und Lebensräume

Das Plangebiet besteht im südlichen Teil aus einer kartierten Biotopfläche mit einem Lagerplatz, der schon seit vielen Jahren durch die Forstwirtschaft als Holzlagerplatz genutzt wird. Da hier keine wesentliche Veränderung erfolgt, bleibt der Lagerplatz bei den weiteren Betrachtungen und der Bilanzierung unberücksichtigt.

Lagernutzungen, die über die festgesetzte Fläche hinausgehen, werden aufgelassen.

Der nördliche Teil des Plangebietes besteht aus Privatgrundstücken mit Gartennutzung und landwirtschaftlichen Anwesen mit fließenden Übergängen von Gartennutzungen auf landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland. Die beiden neu entstehenden Bauparzellen liegen jeweils im Bereich von Intensivgrünland.

Es handelt sich um Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Kategorie I

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.

2.1.2 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.

2.1.3 Wasser

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

Dass bei entsprechenden heftigen Starkniederschlagsereignissen vom Stabach eine Überschwemmungsgefahr für das Siedlungsgebiet ausgehen kann, kann naturgemäß aber nicht vollständig 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 bekannten entsprechenden Überschwemmungsereignisses in der Vergangenheit ist eine Nachverdichtung der Ansiedlung um 1-2 zusätzliche Gebäude bei Beibehaltung des Ist-Zustandes vermutlich zu vertreten.

Ein höchstmöglicher Grundwasserstand ist für das Baugelände nicht bekannt.

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

Im Bereich des Lagerplatzes auf der Fl.Nr.332 wird für die Aufnahme eines Hochwasserabflusses eine 8 Meter breite Bauverbotszone ab Ufer des Stabachs vorgesehen.

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

2.1.4 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.

2.1.6 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.

2.1.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

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

2.1.8 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.

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 oder ersetzt 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

Intensive Wiesennutzung

Größe 140qm (Gebäudegrundfläche) + 150 qm (Gebäudegrundfläche) + 310 qm (Erschließungsflächen)

Gesamte Eingriffsfläche 600qm

Anzusetzender Faktor lt Matrix bei Typ B (geringe Bebauungsdichte GRZ <0,35),
mittlerer Wert, Kategorie I: Faktor 0,35
Errechnete Ausgleichsfläche:
600 qm x 0,35 210,00 qm

Summe Ausgleichsflächengröße 210,00 qm

3.2. Ausgleich / Ersatz

Der o.g. Eingriff wird in ermittelter Größe als Ersatzmaßnahme ausgeglichen.

Zum Ausgleich werden 4 Obstbäume, vorzugsweise Apfelbäume, als Hochstamm, Stammumfang 14-16cm, gepflanzt. Die darunterliegende Fläche werden extensiv als Wiesenfläche ohne Düngung mit 2-maliger Mahd genutzt. Je Baum wird eine Fläche von ca 55 qm angerechnet. Gesamtfläche somit 220qm.

Die Fläche ist bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

Es ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von 220 qm.

Ergebnis:

Dem erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf von 210 qm stehen 220 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 verbalargumentativ.

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 der Gemeinde Schneizlreuth überwacht werden müssen.

Schneizlreuth, den

Simon (1. Bürgermeister)