

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 SCHNEIZLREUTH-WEST GEMEINDE SCHNEIZLREUTH

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

Bereits Mitte der 90-iger Jahre wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10, Schneizldreuth-West, eingeleitet und nachgehend die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Nachdem der beauftragte Architekt Mitte 2001 den Planungsauftrag an die Gemeinde zurückgegeben hat, wurde das Aufstellungsverfahren ausgesetzt.

Mit einer Neuerstellung des Bebauungsplanentwurfes, welcher bereits die Belange der Fachbehörden aus früheren Stellungnahmen berücksichtigt, soll nun das Aufstellungsverfahren wieder aufgenommen und mit einer erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fortgeführt werden.

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf, der eine mögliche, jedoch noch nicht feststehende Bebauung parzellenscharf fixierte, soll nun ein sog. „schlanker Bebauungsplan“ entstehen, um für die Einteilung der Parzellengrößen je nach Bedarf mit der Situierung der entsprechenden Baukörper mit ihren jeweiligen Firstausrichtungen möglichst individuelle Bewegungsspielräume zu gewähren, nicht zuletzt auch hinsichtlich der Genehmigungen der einzelnen Baugesuche im sog. Freistellungsverfahren.

2. Lage des Baugebietes, Besitzverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im sog. „Pfarrerbauernfeld“ südwestlich der bestehenden Bebauung von Schneizldreuth, unmittelbar nördlich im Anschluß an die Bundesstraße 21.

Es sind die Grundstücke Flst.-Nr. 155 (Privatbesitz) sowie 156 (Eigentum Gemeinde) der Gemarkung Ristfeucht vom Bebauungsplanbereich betroffen.

3. Anlaß zur Aufstellung, Ziele der Planung, Nutzungstrennungen, Bauräume

Die Gemeinde Schneizreuth veranlaßt die Aufstellung des Bebauungsplans einerseits, um die bauliche Entwicklung zwischen dem bestehenden Ortsbereich von Schneizreuth und dem bestehenden, westlichen Weiler mit der Gaststätte städtebaulich zu ordnen und andererseits, um dem gegebenen Bedarf an Wohnbauflächen für einheimische Bürger und an gemischten Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gerecht zu werden.

Nachdem der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet festgesetzt wird, sind neben den wohl im hinterliegenden Bereich entstehenden reinen Wohnnutzungen auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen geboten, um einer entsprechenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO Rechnung zu tragen.

So wurde das westliche Neubaugebiet in zwei Nutzungsbereiche A und B aufgeteilt, wobei der Bereich A im Süden an der B 21 mit mind. 60% mit gewerblichen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2-6 zu belegen sind, während die restlichen 40% und auch der Bereich B im Norden einer reinen Wohnnutzung zugeführt werden kann.

Im Nutzungsbereich C für das Grundstück Flst.-Nr. 155 wird lediglich eine Bestandsicherung vorgenommen, Neubaumaßnahmen sind hierin nicht vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich nördlich der Erschließungsstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Bauhofes und Wertstoffhofes bzw. für sonstige gemeindliche Einrichtungen vorgesehen.

Im gesamten Mischgebiet werden Einrichtungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 7 (Tankstellen) und Ziff. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen, um einerseits ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Baugebietsinnern durch Tankstellenanfahrten zu vermeiden und andererseits hinsichtlich der Rücksichtnahme auf die südwestlich benachbarte, bereits bestehende Gastronomie.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für entsprechende bauliche Maßnahmen, welche in Maß der Nutzung, Höhenentwicklung, etc., maßvoll gehalten werden und welche sich somit, wie auch in der festgelegten Gebäude- und Dachgestaltung, an der bestehenden Umgebungsbebauung und somit an dem Ortscharakter von Schneizreuth orientieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch offene Baugrenzen festgesetzt, um einen gewissen Bewegungsspielraum bei der Aufteilung der Parzellen je nach dem jeweils vorhandenen Bedarf freizuhalten.

Die Grundstücke können demnach individuell je nach Bedarf getrennt werden; die Abstandsflächen richten sich hierbei nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung und im übrigen nach den festgesetzten Baugrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Anzahl der Vollgeschosse, die seitliche Wandhöhe sowie von max. zulässigen Grund- und Geschoßflächen bestimmt.

Die Firstrichtungen wurden wahlweise zwingend gehalten, um den Bauwerbern eine optimale Sonnen-Energienutzung durch Solar- oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu ermöglichen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizreuth weist für das Bebauungsplan-Areal ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch wird somit Rechnung getragen.

Lediglich im Nordosten im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird von den Vorgaben des Flächennutzungsplans geringfügig abgewichen, die hierin geplanten Nutzungen orientieren sich jedoch ebenfalls an einer Mischgebietsstruktur.

5. Naturräumliche Gegebenheiten, Grünordnung

Das Neubaugebiet liegt im Talraum der mittleren Saalach in einer Seehöhe von ca. 515,00 m ü.NN.

Die Topographie des Baugeländes stellt eine größtenteils ebene Fläche dar, welche im Nordwesten im Bereich des geplanten Lawinenschutzwalles in eine Nordhangelage zum Bergfuß des Ristfeuchthornes hin übergeht.

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Dauergrünland bzw. als Weidefläche genutzt.

Erhaltenswerter Laubgehölzbestand ist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 155 und im Gabelungsbereich Erschließungsstraße-Bewirtschaftungsweg vorhanden; entsprechende planliche Festsetzungen zur Erhaltung wurden getroffen.

Für eine Randeingrünung im Norden wird der nördliche Schenkel des Lawinenschutzwalles mit einem standortheimischen Laubstrauchgürtel bepflanzt, welcher nach entsprechendem Aufwuchs auch zum Lawinenschutz beitragen wird.

Die Schallschutzanlage an der Bundesstraße 21 kann entgegen der früheren Planung nicht in einer Wall-Wandkombination, sondern muß aus immissionsschutz- und verkehrstechnischen Gründen als eine senkrechte Schallschutzwand ausgebildet werden.

Einer von der Naturschutzbehörde geforderten Randeingrünung in diesem Bereich kann somit nicht nachgekommen werden, diesbezüglich wird im Zuge der gebotenen naturschutzfachlichen Eingriffsregelung an anderer Stelle Rechnung getragen.

Um zu einer inneren Baugebietsdurchgrünung und somit auch zu einem aufgelockerten Ortsbild beizutragen, werden entsprechende öffentliche Grünflächen geschaffen.

Diesbezüglich wird nördlich der Erschließungsstraße ein verkehrsbegleitender Grünstreifen mit alleeartiger, hochstämmiger Laubbaumbepflanzung, im Baugebietsinnern eine Zentrumsinsel mit Pflanzgeboten, welche auch alternativ durch sickerwasserfähige Beläge zu einem Dorfplatz ausgestaltet werden kann, und im Westen ein Kinderspielplatz mit Pflanzgeboten, angelegt.

Für die privaten Grundstücksbereiche werden flächenbezogene Pflanzgebote für standortheimische, hochstämmige Laubbäume festgesetzt, um den Bauwerbern einen gewissen Bewegungsspielraum bei der Situierung der Pflanzgebote einzuräumen.

Im übrigen wurden als weitere Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der gebotenen naturschutzfachlichen Eingriffsregelung Versiegelungsverbote für Garagenvorplätze und Zufahrts- und Zugangsbereiche sowie Versickerungsgebote für Dach- und Oberflächenwasser in den Untergrund erlassen.

6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund der Festsetzung des Baugebietes als Mischgebiet kann die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nach der sog. vereinfachten Vorgehensweise nicht angewandt werden.

Die Eingriffsregelung gemäß der nachfolgenden Bilanzierung wird somit an anderer Stelle vorgenommen.

Bilanzierung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:

Derzeitiger Zustand: Intensive landwirtschaftliche Nutzung als Dauergrünland.

Bewertung: Kategorie I, geringe ökologische Bedeutung

Ausgleichsfaktor: 0,2 – 0,5 bei GRZ < 0,35 = Nutzungsbereich A und B.

0,3 – 0,6 bei GRZ > 0,35 = Gemeinbedarfsfläche

Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades und der in Ziff. 8 der Textfestsetzungen getroffenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Ausgleichsfaktor für die Nutzungsbereiche A und B mit 0,25 und für die Gemeinbedarfsfläche mit 0,35 festgelegt.

Eingriffsumfang: Nutzungsbereich A und B incl. öffentlicher Verkehrsflächen und Lawinenschutzwall: ca. 11.600 m²
Gemeinbedarfsfläche incl. südl. Verkehrsfläche ca. 2.850 m²
Der Nutzungsbereich C (Flst.-Nr. 155) bleibt außer Ansatz, da hier lediglich eine Bestandssicherung vorgenommen wird und Neubaumaßnahmen nicht vorgesehen sind.

Ausgleichsbedarf: ca. 11.600 m² x Faktor 0,25 = ca. 2.900 m²

ca. 2.850 m² x Faktor 0,35 = ca. 1.000 m²

gesamt ca. 3.900 m²

Gemäß obiger Bilanzierung sind somit insgesamt ca. 3.900 m² Ausgleichsflächen an anderer Stelle zu schaffen.

Nachdem die Gemeinde Schneizreuth derzeit auf hierfür geeignete Flächen nicht zurückgreifen kann, wird sie sich im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde um den Erwerb entsprechender Flächen bemühen. Die zu schaffenden Ausgleichsflächen mit den erforderlichen Maßnahmen werden dann zum nächsten Verfahrensschritt im Bebauungsplanentwurf planlich und textlich festgesetzt.

7. Infrastruktur

Die Erschließung für das Neubaugebiet ist gesichert.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche im Nordosten in eine Gemeindeverbindungsstraße, die an die Bundesstraße 21 angeschlossen ist, mündet. Die Verkehrserschließung erfolgt somit über einen bestehenden Anschluß zur B 21 an den überörtlichen Verkehr, weitere Zufahrten oder Zugänge zur B 21 werden nicht angelegt.

Im Westen wird die Erschließungsstraße aufgeweitet und mit einer ausreichend bemessenen Wendefläche versehen, um hier den Charakter eines Dorfmittelpunktes zu schaffen.

Nach Westen weiterführend wird eine Fußwegverbindung in Richtung Gasthaus geschaffen.

An der Nordgrenze verläuft ein öffentlicher Bewirtschaftungsweg, welcher als Fuß- und Radweg genutzt werden kann, aber auch die Bewirtschaftungsmöglichkeit des bestehenden Lawinenschutzwaldes im Berghangbereich und des Lawinenschutzwalles südlich des Weges sichert.

Die Abwässer werden zentral über die ca. 300 m südöstlich an der Saalach geplante zentrale biologische Nachreinigung für das Baugebiet entsorgt.

Diesbezüglich plant die Gemeinde kurz- bis mittelfristig eine Kanalisation, über welche dann auch die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen des Baugebietes erfolgen soll. Somit kann eine eigene Entwässerungsanlage für das Baugebiet eingespart werden.

Die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung ist über die Anlagen der örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt, wobei noch entsprechende Leitungstrassen in das Neubaugebiet anzulegen sind.

8. Lärmschutz

Aufgrund der von der Bundesstraße 21 und der westlich benachbarten Gaststätte (Biergartenbetrieb) ausgehenden Lärmemissionen sind aktive Schallschutzanlagen an den Randbereichen des Baugebietes und passive Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie für Kinderzimmer in den einzelnen Gebäuden zwingend erforderlich.

Diesbezüglich wurde bereits ein Schallschutz-Gutachten erstellt, woraus die gebotenen Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

So ist im Südwesten zur Gaststätte hin und an der Bundesstraße 21 die Errichtung einer senkrechten Lärmschutzwand nach den einschlägigen Vorschriften in einer Höhe von mind. 3,0 m über fertigem Geländeniveau bzw. Fahrbahnoberkante der B 21 geplant. Straßenseitig wird vor die Schutzanlage eine Entwässerungsmulde zur Aufnahme und Ableitung des Oberflächenwassers angelegt.

In dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf war an der Bundesstraße 21 eine Kombination eines Erdwalles mit aufgesetzter Schutzwand geplant; nachdem jedoch einerseits lt. Gutachten die Beugungsoberkante der Schutzanlage max. 3,00 m vom Fahrbahnrand entfernt sein darf und andererseits das Straßenbauamt Traunstein einen Abstand des Wallfußes von 3,50 m zum Fahrbahnrand forderte, kann hier jedoch nur eine senkrechte Wand diesen beiden Erfordernissen Rechnung tragen.

Nach einem zwischenzeitlich erfolgten Gespräch mit der Naturschutzbehörde hat diese die Forderung einer Randeingrünung an der B 21 zurückgenommen und den immissionsschutzrechtlichen und verkehrstechnischen Belangen Priorität eingeräumt.

Im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 155 wird auf den bestehenden Lärmschutzwall eine Lärmschutzwand bis auf die erforderliche Höhe von 3,00 m über Fahrbahn aufgesetzt.

Für Schlaf- und Aufenthaltsräume und Kinderzimmer sind gemäß Gutachten zusätzliche passive Schutzmaßnahmen erforderlich, welche entsprechend festgesetzt wurden und welche für alle Bereiche im Baugebiet ausreichen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, diese passiven Maßnahmen zu minimieren, wenn dies durch objektbezogene Berechnungen durch anerkannte Institute nachgewiesen wird.

9. Lawinenschutz

Bereits zum ursprünglichen Bebauungsplanentwurf wurden im Zuge der Beteiligung der Fachbehörden zu der Lawinenproblematik eingehende Untersuchungen angestellt, die Gegebenheiten und Erkenntnisse hieraus werden nachfolgend zitiert.

Das Baugebiet liegt am Fuße des Ristfeuchthorns, in dessen Steilflächen zwei Lawenstriche (Lawinenkataster-Nr. 8342/27 und 8342/28) liegen, welche bis an die Nordgrenze des Bebauungsplans bzw. an die bestehende Bebauung im Südwesten heranreichen.

Nach Einschätzung der Lawinenwarnzentrale geht von beiden bekannten Lawenstrichen aufgrund der Geländemorphologie und der randlichen Lage der Lawinengassen keine direkte Gefahr aus.

Mögliche Gefährdungen können sich jedoch aus dem zwischen den Lawenstrichen liegenden Gelände ergeben. Der Hang ist in diesem Bereich zwischen 35° und 45° geneigt. Das Gelände ist durch stark vergraste Teilflächen gekennzeichnet, welche durch kurze Steilstufen und Felsabsätze voneinander getrennt sind. Auf den vergrasteten Flächen sind zahlreiche Hinweise für eine intensive Schneegleit- und Lawinenaktivität zu finden (Stamm- und Astschäden, Säbelwuchs, zerstörte Rohrleitung).

Besonders problematische Flächen sind vor allem am Oberhang in einer Höhenlage zwischen 650 m und 800 m ü.NN. anzutreffen, die Hinweise auf Lawinenabgänge erstrecken sich allerdings auch bis in den Unterhang. Derzeit enden jedoch alle Schnee- und Lawinenbewegungen in einer relativ dichten Fichten-Laubholz-Bestockung am Hangfuß. Da im Unterwuchs des Mischbestandes zahlreiche Erlen- und Haselnußsträucher auftreten, ist der Bremseffekt der Bestockung auch für lockeren Schnee derzeit als besonders gut einzustufen. Dieser Bremseffekt wird örtlich durch die Geländemorphologie, die am Hangfuß einen mehrere Meter hohen natürlichen Wall bildet, unterstützt.

Eine Abschätzung möglicher Lawinenreichweiten anhand der Pauschalgefälle vergleichbarer kleiner Lawinen zeigt, daß für den Fall zunehmender Bestockungsverluste und einer Ausdehnung der Gleitbahnen mit einem Vordringen der Lawinen bis in das geplante Baugebiet gerechnet werden muß. Der angesprochene natürliche Wall stellt ohne die vorhandene Bestockung kein ausreichendes Hindernis dar.

Aus Sicht der Lawinenwallzentrale besteht derzeit für das Baugebiet keine Lawinengefährdung. Die Lawinensicherheit wird allerdings maßgeblich durch den noch vorhandenen Schutzwald gewährleistet. Eine weitere Auflichtung des Bestandes ist deshalb unbedingt zu verhindern. Gleichzeitig ist es erforderlich, die Schneebewegungen auf den vergrasteten Flächen zu reduzieren, um auch dort das Wiederaufwachsen einer Bestockung zu ermöglichen und schädliche Auswirkungen der Schneebewegungen auf den Bestand am Hangfuß auszuschließen.

Die Lawinenzentrale empfiehlt deshalb ein Entwicklungskonzept für die Behandlung des Schutzwaldes.

Nachdem sich die Schutzwaldflächen in Privatbesitz befinden, ist eine geforderte Behandlung des Schutzwaldes wohl rechtlich nicht durchsetzbar.

Die Gemeinde Schneizreuth plant daher als vorbeugende Maßnahme eines evtl. Bestockungsverlustes die Errichtung eines Lawinenschutzwalles mit aufgesetzter Schutzwand am nördlichen Randbereich des Neubaugebietes.

Nach einer lawinendynamischen Berechnung eines anerkannten Salzburger Institutes ist hier die Höhe der Schutzanlage mit 5,20 m zu bemessen.

Zusätzlich wird der Nordschenkel des Walles mit einem dichten Laubstrauchgürtel bepflanzt, was zu gegebener Zeit nach entsprechendem Aufwuchs zu einem zusätzlichen Lawinenschutz beiträgt.

10. Flächenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfaßt ca. 18.900 m² (1,890 ha)
hiervon entfallen auf:

öffentliche Verkehrsflächen ca. 2.600 m² (0,260 ha)

davon Erschließungsstraße	ca. 2.050 m ²
Bewirtschaftungsweg	ca. 500 m ²
Gehwegverbindung	ca. 50 m ²

öffentliche Grünflächen ca. 1.600 m² (0,160 ha)

davon Zentrumsinsel	ca. 450 m ²
Kinderspielplatz	ca. 250 m ²
Wallbepflanzung	ca. 650 m ²
Verkehrsgrünstreifen	ca. 250 m ²

Gemeinbedarfsfläche ca. 1.800 m² (0,180 ha)

überbaubare und sonst. private Grundstücksflächen ca. 12.900 m² (1,290 ha)

davon Nutzungsbereich A	ca. 4.850 m ²
Nutzungsbereich B	ca. 3.700 m ²
Nutzungsbereich C	ca. 4.350 m ²

11. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden nach Erstellung einer Grobkostenschätzung eines qualifizierten Projektierungsbüros auf insgesamt ca. 850.000 € geschätzt.

12. Abschließende orts- und landschaftsplanerische Beurteilung

Aufgrund des gegebenen Bedarfes an Wohnbauflächen für einheimische Bürger sowie an gewerblichen Flächen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Betrieben, der städtebaulichen Ordnung des Areals zwischen dem Ort Schneizlreuth und dem südwestlichen Weiler, der Würdigung der immissionsschutzrechtlichen und verkehrstechnischen Belange sowie der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Einhaltung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan ist die Aufstellung des Bebauungsplans gerechtfertigt.

Hingewiesen wird auch darauf, daß die Schaffung eines Ortskernes zwischen der Kirche und dem Gasthof Schneizlreuth bereits vor vielen Jahren in der überörtlichen Regionalplanung als anzustrebendes Ziel deklariert wurde.

Die hierbei durchaus gegebenen Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch maßvolle, ortstypische Baukörperstrukturen mit behutsamer Einbindung in das Gelände, durch entsprechende, öffentliche Durchgrünungsräume sowie durch die gebotene naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kompensiert.

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten wäre es wünschenswert, wenn eine „Verschachtelung“ des Baugebietes durch relativ hohe, senkrechte Lärmschutzwände vermieden werden könnte.

Eine diesbezügliche Möglichkeit bestünde dahingehend, eine Verlängerung der Geschwindigkeitsbeschränkung nach Südwesten hin bis zur bestehenden Zufahrt zum Gasthaus Schneizlreuth, bei einer ggf. zusätzlichen Beschränkung von 70 km/h auf 60 km/h, zu erwirken.

Es ist anzunehmen, daß in diesem Falle nach einer erneuten gutachterlichen Berechnung des Verkehrslärmes sich die Dimensionen der Lärmschutzanlagen und somit auch deren Kosten deutlich reduzieren würden; ggf. könnte dann auch mit der Schutzanlage weiter von der Bundesstraße abgerückt und wieder eine Wand-Wall-Kombination mit entsprechender Eingrünung geschaffen werden, wodurch wiederum den Belangen der Naturschutzbehörde Rechnung getragen würde.

Die Gemeinde wird entsprechende Veranlassungen treffen. Sollten sich diesbezügliche Möglichkeiten ergeben, werden die entsprechenden Änderungen im laufenden Verfahren in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Schneizlreuth, den 15.04.2002

.....
(1. Bürgermeister)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax:300

0131.07

Ruhpolding, den 15.04.2002

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 SCHNEIZLREUTH-WEST GEMEINDE SCHNEIZLREUTH

B E G R Ü N D U N G 1. FORTSCHREIBUNG

Mit dem Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext und der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 15.04.2002 wurde die öffentliche Auslegung im Verfahren gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Zu den diesbezüglich vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates Schneizlreuth am 23.05.2006 die Beratung, Abwägung und Beschlußfassung.

Daraufhin wurde der Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext gemäß der o.g. Beschlußlage wie nachfolgend beschrieben überarbeitet.

1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Sachgebiet 310, Kreisbauamt

Zunächst wird darauf hingewiesen, daß zu der vorgebrachten Stellungnahme vom 08.10.2003 im Landratsamt Berchtesgadener Land am 05.11.2003 ein ausführliches Abstimmungsgespräch unter Teilnahme der Gemeinde, der Vertreter der relevanten Sachgebiete des Landratsamtes sowie des Planers stattgefunden hat.

Zum Ergebnis dieses Abstimmungsgesprächs wurden vom Gemeinderat nachfolgende Änderungen/Ergänzungen geboten.

Zu den Einwendungen:

Zu Abs. 1: In Textziffer C.1 wurde die Nutzungstrennung für jedes Baugrundstück festgeschrieben, ferner wurde Satz 3 ersatzlos gestrichen, da hierin keine Einschränkungen festgelegt sind.

Zu Abs. 2: Um bei bestimmten Bauweisen die Kappungsgrenze (GRZ 0,35) nicht zu überschreiten, wurden auch für Doppelhäuser in Textziffer C.2 maximale Grund- und Geschoßflächen festgesetzt und in Textziffer C.15 die Mindestgrundstücksgrößen bestimmt; außerdem wurde eine Ergänzung hinsichtlich der anrechenbaren Grundstücksflächen angefügt.

Zu Abs. 3: Die mit 2,0 m die gesetzlich unterschreitende Abstandsfläche für Garagen wird hiermit wie folgt begründet:

„Um einerseits aus ortsplannerischen und gebäudegestalterischen Gesichtspunkten einseitige Grenzbebauungen wegen mangelnder Vordachgestaltung zu unterbinden und andererseits die beengten Verhältnisse im Baugebiet zu berücksichtigen, wurde für Garagen ein von den gesetzlichen Richtlinien abweichender, verminderter Grenzabstand von mind. 2,0 m festgesetzt.“

Zu Abs. 4: Textziffer C.14 wurde redaktionell abgeändert und die einzuhaltenden Abstandsflächen auf Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO abgestellt.

Zu Abs. 5: Hinsichtlich der seitlichen Wandhöhe wurde in Textziffer C.3 der untere Bezugspunkt (= Geländeoberkante) in Abstimmung mit dem Kreisbauamt präzisiert und somit auf die Oberkante der Erschließungsstraße bezogen; die diesbezüglichen Hanglagebestimmungen wurden aufgehoben.

Zu den Anregungen:

Zu Abs. 1: Die bisher in den Textziffern C.2, C.3, C.4, C.7, C.8.1, C.11 und C.16 getroffenen Ausnahmeregelungen werden beibehalten; sie wurden jedoch teilweise redaktionell abgestellt auf „*In begründeten Ausnahmefälle kann die Gemeinde/das Landratsamt...*“. Somit wird der gebotenen Begründung sowie der quantitativen und qualitativen Festlegung der möglichen Abweichungen im jeweiligen Bauantragsverfahren Rechnung getragen.

Zu Abs. 2: Vgl. hierzu Abs. 5 zu den Einwendungen.

Zu Abs. 3: Der Empfehlung zur Festsetzung der Bauweise wurde nicht nachgekommen.

Zu Abs. 4, Satz 1: Eine Beschränkung nach Art 7 BayBO wird nicht vorgenommen da einseitige Grenzbebauungen nicht möglich sind (vgl. hierzu auch Abs. 3 zu den Einwendungen).

Zu Abs. 4, Satz 2: Hinsichtlich der in Textziffer C.5 und C.6 festgelegten Stauraumtiefe von 5,00 m erfolgt keine Änderung.

Zu Abs. 5: Hinsichtlich der festgesetzten Firstrichtungen wurde im Planzeichen für die wahlweise Hauptfirstrichtung der Zusatz „*zwingend*“ gestrichen, um den Widerspruch „*wahlweise-zwingend*“ auszuräumen; Textziffer C.16 wurde sinngemäß redaktionell abgeändert.

2. Landratsamt Berchtesgadener Land - Untere Naturschutzbehörde

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur bisher festgelegten Grünordnung und Freiflächengestaltung im Planteil und in Textziffer C.8 sowie zur Bilanzierung zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in Textziffer C.9 grundsätzliches Einverständnis signalisiert.

Um nun den gebotenen Ausgleichsmaßnahmen Rechnung zu tragen, wurden von Landschaftsarchitekt Martin Grandl, Traunstein, in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde die bisherige Bilanzierung nochmals aktualisiert und die gemeindeeigenen Grundstücke Flst.-Nr. 158/3, 158/4 und 193/3/T unter entsprechender ökologischer Aufwertung als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt.

Neubilanzierung:

Bisher bilanzierte Eingriffsfläche (Nutzungsbereich A und B incl. öffentlicher Verkehrsflächen und Lawinenschutzwall)	11.600 m ²	
abzügl. Bewirtschaftungsweg (bereits vorhanden)	500 m ²	
abzügl. Zentrumsinsel	450 m ²	
abzügl. Anbauverbotszone	<u>1.720 m²</u>	
Eingriffsfläche neu:	8.930 m ²	
x Faktor 0,25 = Ausgleichsbedarf		2.232 m ²
Bisher bilanzierte Eingriffsfläche (Gemeinbedarfsfläche incl. südlicher Verkehrsfläche)	<u>2.850 m²</u>	
abzügl. Ostteil Fl.Nr. 156 (Grünbestand/Ortsgestaltung)	90 m ²	
Eingriffsfläche neu:	2.760 m ²	
x Faktor 0,35 = Ausgleichsbedarf		<u>966 m²</u>
Ausgleichsflächenbedarf insgesamt neu		<u>3.200 m²</u>

Ausgleichsflächen mit Maßnahmen

<u>Ausgleichsfläche 1</u> = Fl.Nr. 158/3, Größe gemäß Kataster	1.536 m ²
Ziel: Entwicklung einer artenreichen Magerwiese	
Maßnahmen: Extensivierung der Nutzung: Keine Düngung, 2 Schnitte/Jahr über einen Zeitraum von 3 Jahren jeweils nach dem 30.06. und 01.09., danach 1 Schnitt/Jahr nach dem 30.06., Abtransport des Mähgutes. Pflanzung von 2 Laubbäumen, Hochstamm 18/20 Festsetzung der Pflege auf 20 Jahre.	
<u>Ausgleichsfläche 2</u> = Fl.Nr. 158/4, Größe gemäß Kataster	985 m ²
+ Fl.Nr. 193/3/Teilfläche, Größe ca.	302 m ²
= bereits bestehender Wiesenstreifen von ca. 5,5 m Breite an der Gemeindezufahrt Ost	
Ziel und Extensivierung der Nutzung wie auf Ausgleichs-	
Maßnahmen: fläche 1, Pflanzung von 5 Laubbäumen, Hoch-	
stamm 18/20, Festsetzung der Pflege auf 20 Jahre	
<u>Nachgewiesene Ausgleichsflächen</u>	<u>2.823 m²</u>
<u>Verbleibender Ausgleichsbedarf</u>	<u>377 m²</u>

Da die festgesetzten Ausgleichsflächen Bestandteil des Bebauungsplans sind, wurden sie mit der Geltungsbereichsgrenze umgrenzt und das entsprechende Planzeichen für „Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ in die Zeichenerklärung übernommen.

Der neu bilanzierte Ausgleichsbedarf mit den festgelegten Maßnahmen wurden in Satzungstextziffer C.9 festgeschrieben.

Der Planteil wurde noch hinsichtlich der Darstellung der öffentlichen Verkehrsgrünfläche im östlichen Mündungsbereich der Erschließungsstraße gemäß dem Bestand abgeändert.

Der Lärmschutzwall sollte gemäß der o.g. Beschlußlage als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Nach Darstellung der Unteren Naturschutzbehörde ist dies jedoch nicht möglich, da die hier vorgesehene Bepflanzung eine Objektgestaltungsmaßnahme darstellt, die auch ohne Ausgleichsbedarf nötig wäre. Außerdem ist der Wall bereits mit der Funktion des Lawinenschutzes belegt, d.h., es wird davon ausgegangen, daß eine darauf errichtete Pflanzung oder sonstige Maßnahme durch Lawinen zerstört wird und sich somit die nach dem Naturschutzgesetz geforderte Steigerung der Wertigkeit nicht einstellen wird.

Somit verbleibt gemäß Bilanzierung ein Fehlbedarf von 377 m² an naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen.

Dies wird von der Unteren Naturschutzbehörde für dieses Bauleitplanverfahren zunächst unter der Voraussetzung akzeptiert, daß die Gemeinde künftig in einer größer angelegten Planung (evtl. über das gesamte Gemeindegebiet), Maßnahmen erarbeitet, die anteilmäßig für die verbleibende Fehlfläche aus dieser Bebauung und dann auch für zukünftige Planungen verwendet werden kann.

Als mögliche diesbezügliche Maßnahme wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Pflege von Buckelwiesen, die im Gemeindebereich (insbesondere im Ortsteil Weißbach) sehr prägend und mit großen Flächen vorhanden sind.

3. Landratsamt Berchtesgadener Land - Untere Immissionsschutzbehörde

Die Untere Immissionsschutzbehörde ist mit der Abrückung der Lärmschutzwand von 3,0 m auf 3,5 m (vgl. Straßenbauamt) vom Fahrbahnrand der Bundesstraße 21 einverstanden. Somit sind Änderungen/Ergänzungen zum Schallschutz nicht geboten.

4. Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Die vorgebrachten Hinweise werden beachtet.

Auch hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers der öffentlichen Erschließungswege wird im Zuge der Erschließungsplanung und -ausführung ein entsprechendes Konzept erarbeitet.

Änderungen/Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht geboten.

5. Straßenbauamt Traunstein

Gemäß den vorgebrachten Erfordernissen wurde im Bereich von Fl.-Nr. 156 die Lärmschutzwand auf 3,50 m (1,50 m Bankett + 2,00 m Entwässerungsmulde) vom Fahrbahnrand der Bundesstraße 21 zurückgesetzt (anstatt bisher 3,00 m).

Die entsprechende Maßzahl wurde im Planeinschrieb und in Textziffer C.10 entsprechend geändert.

Die Detailplanung für die Lärmschutzanlage an der B 21 wird im Zuge der Erschließungsplanung erstellt.

6. Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde

Die Hinweise hinsichtlich der erforderlichen Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde werden beachtet.

Änderungen/Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht geboten.

7. Bayerisches Forstamt Berchtesgaden

Die Begründung wird in Ziff. 9 hiermit insofern berichtigt bzw. ergänzt, daß der geforderte „*künstliche, bepflanzte Lawinenschutzwall*“ errichtet wird.

8. Kreisbrandrat für den Landkreis Berchtesgadener Land

Die vorgebrachten Hinweise werden beachtet.

Änderungen/Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht geboten.

9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Den Verpflichtungen nach Art. 8 Abs.1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird Rechnung getragen.

Änderungen/Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht geboten.

10. Stromversorgung Berchtesgadener Land

Das Stromversorgungsunternehmen weist darauf hin, daß wegen Änderung der Netzbauwerke Hausanschlüsse künftig nicht mehr mittels Hausanschlußsäulen, sondern in Muffentechnik errichtet werden und die in nur sehr geringer Anzahl erforderlichen Kabelverteilerschränke nicht mehr unmittelbar der Hausanschlußerrichtung dienen.

Dem Vorschlag wurde Rechnung getragen und die Texthinweisnummer D.1 ersatzlos gestrichen.

11. Deutsche Telekom AG

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Ausführungen werden beachtet.

Änderungen/Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht geboten.

12. Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Die Ausführungen vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu wird im übrigen auf Abs. 2 zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen zum Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 23.05.2006 im Rahmen der Beratung, Abwägung und Beschlußfassung nicht veranlaßt.

Weiteres Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.05.2006 den Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext und Begründung in der fortgeschriebenen Fassung vom 23.05.2006 inhaltlich der beschlossenen Änderungen/Ergänzungen gebilligt.

Somit wird das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren mit einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.3 Baugesetzbuch mit erneuter Beteiligung der von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange fortgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung wird auf die Dauer von 14 Tagen befristet.

Bedenken und Anregungen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Schneizlreuth, den 23.05.2006

.....
(1. Bürgermeister)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax:300

0131.07

Ruhpolding, den 23.05.2006

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 SCHNEIZLREUTH-WEST GEMEINDE SCHNEIZLREUTH

B E G R Ü N D U N G 2. FORTSCHREIBUNG

Mit dem Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext und der dazugehörigen Begründung in der fortgeschriebenen Fassung vom 23.05.2006 wurde zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Verfahren gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch vorgebrachten Bedenken und Anregungen eine erneute öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der hiervon betroffenen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Zu dieser erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB konnten Bedenken und Anregungen nur zu den gemäß der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Zu den diesbezüglich vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates Schneizlreuth am 11.07.2006 die Beratung, Abwägung und Beschlußfassung.

Daraufhin wurde der Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext gemäß der o.g. Beschlußlage wie nachfolgend beschrieben überarbeitet.

1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Sachgebiet 310, Kreisbauamt

Nachdem nach Feststellung des Amtes für die quantitative Festlegung von 60% Gewerbe und 40% Wohnen die Rechtsgrundlage fehlt, wurde Satz 2 in Satzungstextziffer C.1 ersatzlos gestrichen.

Zu den redaktionellen Änderungen:

Zu 1.3: In der Zeichenerklärung für die Festsetzungen war das Planzeichen für „*Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung*“ doppelt aufgeführt; somit wurde das obere Planzeichen ersatzlos gestrichen.

Zu 1.4: Zur Klarheit wurde das Planzeichen für Mischgebiet (MI) auch in die Nutzungsbereiche A und B eingeschrieben.

Zu 1.5: In den Verfahrensvermerke wurde die „*frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch*“ aufgeführt.

Diesbezüglich ist anzumerken, daß sich diese frühzeitige Bürgerbeteiligung auf den ursprünglichen Bebauungsplanentwurf des Architekten Niederberger, Schneizlreuth, aus dem Jahre 1995 bezogen hat, wonach dann das weitere Bebauungsplanverfahren mit den Grunzügen der damaligen Planung vom Architekten Zeller, Ruhpolding, weiterbearbeitet und zum Abschluß gebracht wurde.

2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Sachgebiet 150, Untere Naturschutzbehörde

Die in der Begründung in Seite 10-11 dargelegte Bilanzierung zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde bestätigt.

Gemäß der vorgebrachten Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird die in Seite 11 der Begründung getroffene Maßnahmenbeschreibung wie folgt geändert:

Ausgleichsfläche 1, Fl.Nr. 158/3, (1.536 m²)

- Die Grünflächen sind nicht mehr zu düngen.
- Mindestens 5 Jahre lang 2 Schnitte/Jahr; der erste Schnitt ab dem 15.06., der zweite Schnitt ab dem 15.08.
- Nach den 5 Jahren regelmäßig ein Schnitt ab Ende Juli.
- Das Schnittgut ist zu entfernen, es darf auf der Fläche nicht gemulcht werden.
- Pflanzung von 2 Hochstamm Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, die Bäume sind ordnungsgemäß zu pfehlen, nicht angewachsene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die jährliche Grünlandpflege ist zeitlich nicht zu befristen, weil der Eingriff in den Naturhaushalt durch Überbauung und Flächenversiegelung ebenfalls weiter wirkt. Die extensive Grünlandpflege ist solange durchzuführen, wie die Eingriffssituation besteht.

Ausgleichsfläche 2, Fl.Nrn. 158/4 (985 m²) und 193/3/T (302 m²)

Maßnahmen wie Ausgleichsfläche 1, jedoch Pflanzung von 5 Hochstamm-Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*), wie oben.

Festsetzungsziffer C.9 des Satzungstextes wurde auf diese neu bestimmten Maßnahmen abgestellt und ein Einschrieb hinsichtlich des Ausführungszeitpunktes und der Anzeigepflicht nach Fertigstellung der Maßnahmen an die Untere Naturschutzbehörde vorgenommen.

Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen zum Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 11.07.2006 im Rahmen der Beratung, Abwägung und Beschlußfassung nicht veranlaßt.

Weiteres Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.05.2006 den Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext und Begründung in der fortgeschriebenen Fassung vom 11.05.2006 inhaltlich der beschlossenen Änderungen/Ergänzungen gemäß § 10 Abs.1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Der Satzungstext wurde im Bebauungsplan integriert.

Mit dem abschließenden Bekanntmachungsverfahren gemäß § 10 Abs.3 Baugesetzbuch wird der Bebauungsplan Nr. 10 „Schneizlreuth-West“ in der Fassung vom 11.07.2006 in Kraft gesetzt.

Schneizlreuth, den 11.07.2006

.....
(1. Bürgermeister)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax:300
Ruhpolding, den 11.07.2006