# Gemeinde Schneizlreuth

Landkreis Berchtesgadener Land



# Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

## Begründung

**März 2023** 

Auftraggeber:

**Gemeinde Schneizlreuth** 

Berchtesgadener Str. 12 D-83458 Schneizlreuth Auftragnehmer:



Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0 Fax: 08669/ 78 69 50

info@ing-ingenieure.de www.ing-ingenieure.de

#### Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
2.1	Verwaltungsraum	4
2.2	Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme	4
2.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
3	Beschreibung des Gemeindegebiets	9
3.1	Rahmenbedingungen der Gemeinde	9
3.1.1	Charakterisierung des Gemeindegebiets	9
3.1.2	Geschichte (einschließlich Landschaftsgeschichte)	10
3.1.3	Geologie und Lage im Naturraum	12
4	Konzeptionen und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	12
4.1	Planungsrahmen und Planungsziele	12
4.2	Entwicklungskonzeption mit Leitbild, Zielen und Maßnahmen	13
4.3	Ortsplanerische Entwicklung	14
4.3.1	Bedarfsbegründung	14
4.3.2	Herausnahmen und Neuausweisungen von Flächenwidmungen	22
4.3.3	Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung gewerblich genutzter Flächen	29
4.3.4	Gemeinbedarfsflächen	31
4.4	Naturschutz und Landschaftspflege	31
4.5	Land- und Forstwirtschaft	32
4.6	Wasserwirtschaft	32
4.7	Erholung und Landschaft	32
4.8	Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen, Denkmalschutz	33
4.9	Verkehr	33
4.10	Energie- und Abfallwirtschaft / Ver- und Entsorgung	33

#### 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitende Bauleitplanung für die städtebauliche Entwicklung maßgebend und legt die Grundzüge der geplanten räumlichen Ordnung fest. Hierbei berücksichtigt er die räumlichen Bedürfnisse einer Gemeinde für einen bestimmten Zeitraum. Aufgrund gesellschaftlicher, demographischer, sozialer, ökologischer, verkehrspolitischer und wirtschaftlicher Veränderungen ergibt sich in der Regel alle zehn bis fünfzehn Jahre die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan einer Gemeinde zu überarbeiten.

In der Gemeinde Schneizlreuth existierten bisher zwei getrennte Flächennutzungspläne (Weißbach und Schneizlreuth) da diese vor der Eingemeindung von Weißbach nach Schneizlreuth im Jahr 1978 entstanden sind. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizlreuth stammt für den Ortsteil Schneizlreuth aus dem Jahr 1963 und für den Ortsteil Weißbach a.d.Alpenstraße aus dem Jahr 1958. Zwischenzeitlich erfolgten in Weißbach a.d.Alpenstraße 12 Änderungen und in Schneizlreuth drei Änderungen. Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll nun ein einheitliches, alle Ortsteile umfassendes Konzept erarbeitet werden.

Die tatsächliche Bestandssituation stellt sich inzwischen anders als in den rechtsgültigen Flächennutzungsplänen dargestellt dar, auch entsprechen potenzielle Entwicklungsflächen nicht mehr den heutigen Anforderungen oder dem Willen der Gemeinde. Dennoch benötigt die Gemeinde neue Flächen für eine bedarfsgerechte Siedlungs- und Gewerbeentwicklung.

Seine vorbereitende Funktion hinsichtlich eines zukünftigen Bodennutzungskonzepts kann der Flächennutzungsplan daher nicht mehr zur Gänze erfüllen. Um weitere einzelne Änderungen der rechtsgültigen Pläne zu vermeiden, ist eine Zusammenschau und ganzheitliche Überarbeitung sinnvoll. Deshalb soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizlreuth neu aufgestellt werden. Da bereits ein großer Teil des Gemeindegebiets durch Fachplanungen zum Natur- und Landschaftsschutz und zu Gefahrenflächen überplant ist, sollen für den integrierten Landschaftsplan im Wesentlichen diese Fachplanungen nachrichtlich übernommen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schneizlreuth hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Anforderungen neu aufzustellen. Mit der Ausarbeitung wurde das Büro

ing Traunreut GmbH Georg-Simon-Ohm-Str. 10 D-83301 Traunreut beauftragt.

#### 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

#### 2.1 Verwaltungsraum

Die Gemeinde Schneizlreuth liegt im Südosten des Freistaats Bayern im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört zum Landkreis Berchtesgadener Land. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 107 km². Die Gemeinde Schneizlreuth ist damit flächenmäßig die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Berchtesgadener Land.

Die Gemeinde gliedert sich in sieben Gemarkungen. Dies sind die drei ehemaligen Gemeinden Jettenberg, Ristfeucht und Weißbach an der Alpenstraße, sowie vier ehemalige unbewohnte gemeindefreie Gebiete oder deren Teile, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingemeindet wurden: Karlsteiner Forst, Weißbacher Forst, Jettenberger Forst und Forst St. Zeno.

Die Gemeinde Schneizlreuth besteht aus insgesamt elf amtlich benannten Ortsteilen, die sich auf die drei Gemarkungen Jettenberg, Ristfeucht und Weißbach aufteilen:

- Baumgarten
- Fronau
- Jochberg
- Kibling
- Melleck
- Oberjettenberg

- Ristfeucht
- Schneizlreuth
- Ulrichsholz
- Unterjettenberg
- Weißbach a.d.Alpenstraße

#### 2.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Im Westen grenzt die Gemeinde an das Staatsgebiet von Österreich (Gemeinde Unken) mit der Landesgrenze am Steinpass. Nachbargemeinden sind im Osten der Gemeinde die Große Kreisstadt Bad Reichenhall und die Gemeinde Bayerisch Gmain. Südöstlich grenzt die Gemeinde Bischofswiesen, südlich die Gemeinde Ramsau an. Im Norden ist die Gemeinde Inzell der nächste Nachbar, im Nordwesten die Gemeinde Ruhpolding, die beide dem Landkreis Traunstein angehören.

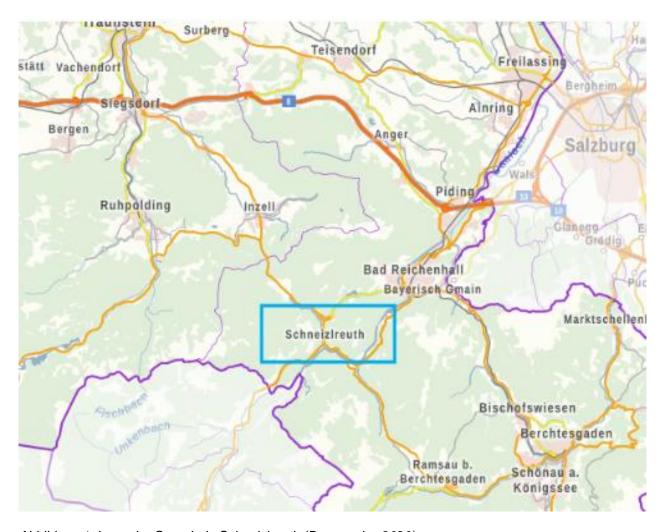


Abbildung 1: Lage der Gemeinde Schneizlreuth (Bayernatlas 2020)

Das Gemeindegebiet gehört zum Bayerischen Alpenraum gemäß Alpenplan (LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3). Seine letzte geologische Ausgestaltung erfuhr dieses Gebiet während der Eiszeit.

Zwei überregional bedeutende Straßenzüge, die Bundesstraße 21 (B 21) und die Deutsche Alpenstraße (B 305) durchziehen und erschließen die Gemeinde. Die B 21 ist Bestandteil des sogenannten kleinen deutschen Ecks, das eine verkehrsgünstige Straßenverbindung zwischen dem Großraum der Stadt Salzburg und dem westlichen Österreich über das deutsche Staatsgebiet darstellt.

Eine Autobahnanbindung besteht über Bad Reichenhall oder Inzell an die A 8. Nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in Bad Reichenhall (Bahnverbindung Freilassing-Berchtesgaden) oder Traunstein (Bahnverbindung München-Salzburg).

#### 2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Region Südostoberbayern (Region 18) geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Schneizlreuth als "allgemeiner ländlicher Raum" festgelegt. Das nächste Mittelzentrum ist der Markt Berchtesgaden, das nächstgelegene Oberzentrum die Stadt Bad Reichenhall.

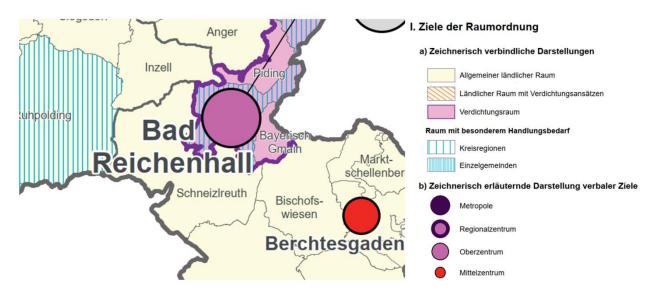


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsplans Bayern

Auch im Regionalplan Nr. 18 "Südostoberbayern" kommt der Gemeinde Schneizlreuth keine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde liegt einige Kilometer westlich einer regionalen Entwicklungsachse, die sich von Berchtesgaden über Bad Reichenhall und Freilassing nach Norden zieht. Nächstgelegenes Kleinzentrum ist die Nachbargemeinde Inzell im Norden.

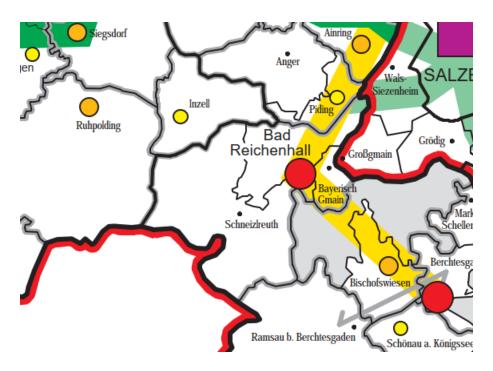


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Südostoberbayern

Gemäß LEP 2.2.5 (G) ist es jedoch anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln.

Im LEP und im Regionalplan sind zusätzlich Festlegungen speziell zum Alpenraum verankert.

So soll gemäß LEP 2.3.1 (G) der Alpenraum so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass u. a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben sowie alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden. Diesem Grundsatz kommt die Planung dahingehend entgegen, dass die betreffenden Flächen dargestellt und von weiteren Ortsentwicklungen ausgeschlossen werden.

Daneben soll im Alpengebiet (Regionalplan 6.5 G) die Wirtschaftsentwicklung ausgewogen und umweltverträglich vollzogen werden. Der Grundsatz wurde in der Planung insofern berücksichtigt, dass die zukünftige Gewerbeentwicklung größtenteils auf einer Konversionsfläche erfolgt.

Damit entsprechen die geplanten Entwicklungen hinsichtlich Siedlung und Gewerbe in der Gemeinde Schneizlreuth dem LEP Bayern bzw. dem Regionalplan der Planungsregion Nr. 18 Südostoberbayern.

Das Gemeindegebiet von Schneizlreuth liegt komplett im **Alpenplan**, welcher auch ein Bestandteil des LEP ist.

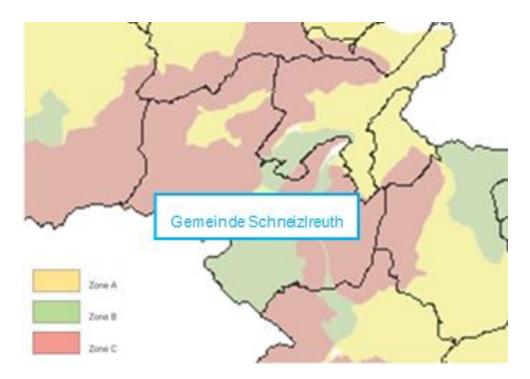


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Alpenplan für die Gemeinde Schneizlreuth

Im Alpenraum sollen die Wälder und ihre Schutzfunktion sowie die Pflege der Kulturlandschaft insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden. Erhaltenswürdige Almen und Alpen sollen saniert und – soweit ökologisch vertretbar – erschlossen werden. Die Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben wie Seilbahnen, Skigebiete, öffentliche und private Straßen, Flugplätze etc. soll derart geordnet werden, dass die ausgewogenen Lebens- und Arbeitsbedingungen ihrer Bewohner gewährleistet bleiben, die Naturschönheiten und die Eigenarten als Erholungsgebiet sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und der Erholung suchenden Bevölkerung der Zugang zu diesem Gebiet gesichert ist.

Zu diesem Zweck wurde das Alpengebiet in 3 Zonen (A, B und C) untergliedert. In der Zone A – in der Gemeinde Schneizlreuth sind dies die Hauptsiedlungsgebiete in den Tallagen um Weißbach a.d. Alpenstraße und Schneizlreuth – sind Verkehrsvorhaben landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. In der Zone B — in der Gemeinde Schneizlreuth sind dies die Gebiete des Gebersberg, das Saalachtal zwischen Unterjettenberg und Saalachsee sowie der Großteil der Reiter Alm — sind Verkehrsvorhaben landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung im Einzelfall ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen. In der Zone C — in der Gemeinde Schneizlreuth sind dies die Ostabbrüche der Reiter Alm, der Müllnerberg, das Lattengebirge sowie die Bergregion rund um Weißbach a.d.Alpenstraße —

sind Verkehrsvorhaben landesplanerisch unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige landeskulturelle Maßnahmen.

Die Gemeinde Schneizlreuth hat Anteil an drei landschaftlichen Vorbehaltsgebieten:

- Nr.: 01 Reiter Alm und Lattengebirge
- Nr.: 07 Östliche Chiemgauer Alpen zwischen Grassau und Inzell, bzw. Bad Reichenhall
- Nr.: 08 Hochstaufen und nördliche Ausläufer

In diesen Gebieten sollen die ökologische und landschaftspflegerische Bedeutung insbesondere bei der Abwägung über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Einzellfall besonders berücksichtigt und gewichtet werden. Wenn für Planungen verschiedene Standorte in Frage kommen, sollen grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb der landschaftlichen Vorbehaltgebiete in Betracht gezogen werden. Durch den großräumigen Zuschnitt sollen diese Gebiete allerdings nicht als Tabuzonen angesehen werden, in denen notwendige Entwicklungen vollkommen ausgeschlossen wären.

In Oberjettenberg befindet sich je ein Vorranggebiet für Bodenschätze (Festgestein, Nr. 213 F2) und ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (Festgestein, Nr. 213 F4). Südlich des Saalachsees befinden sich zwei Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze (Festgeststein, Nr. 213 F3; Kies / Sand, Nr. 213 K1).

Als Vorranggebiete für Bodenschätze werden solche Rohstoffgebiete ausgewiesen, in denen aus regionalplanerischer Sicht andere Nutzungsansprüche gegenüber der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen zurücktreten müssen.

Als Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze werden solche Rohstoffgebiete ausgewiesen, in denen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

#### 3 Beschreibung des Gemeindegebiets

#### 3.1 Rahmenbedingungen der Gemeinde

#### 3.1.1 Charakterisierung des Gemeindegebiets

Das Gemeindegebiet wird durch seine Lage in den Chiemgauer und Berchtesgadener Alpen charakterisiert. Es wird von zwei größeren Tälern durchzogen. Dies sind zum einen das von West nach Ost verlaufende Saalachtal und zum anderen das von Nord nach Süd verlaufende Weißbachtal, das bei Schneizlreuth auf das Saalachtal trifft. Die beiden Täler stellen in der

reliefreichen Landschaft die Hauptsiedlungsräume dar. Durch das Schwarzbachtal, das von der Passhöhe der Schwarzbachwacht im Süden hinunter nach Unterjettenberg im Saalachtal verläuft, führt zwar die Bundesstraße 305, es ist jedoch kaum besiedelt.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 10.728 ha. Von dieser Fläche sind nur 115 ha (dies entspricht lediglich 1,1 % der Fläche) besiedelt. Die Siedlungen teilen sich auf elf, überwiegend kleine, Ortsteile auf. Die größte Ortschaft ist Weißbach a.d.Alpenstraße. Insgesamt ist die Gemeinde mit einer Bevölkerungsdichte von 13 Einwohnern je km² sehr dünn besiedelt. Die Tallagen sind überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt, wobei sich die Landwirtschaft ausschließlich aus Grünland- und Weidenutzung (überwiegend Rinder) zusammensetzt. Die Berghänge sind mit Bergwald bestockt, welcher eine wichtige Schutzfunktion vor Lawinen und Erosion erfüllt. In den Hochlagen sind auch heute noch bewirtschaftete Almen erhalten. Aufgrund der reliefreichen Struktur und den schwer zu bewirtschaftenden Hanglagen ist die gesamte Region geprägt von wertvollen Natur- und Landschaftsstrukturen, welche u. a. in Form von Natura-2000-Gebieten, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Biotopen und Ökoflächen ausgewiesen, geschützt und erhalten werden.

#### 3.1.2 Geschichte (einschließlich Landschaftsgeschichte) der Region

Während der letzten Eiszeit (Würmeiszeit) waren große Teile des Berchtesgadener Landes vom Salzachgletscher bedeckt. Der mächtige Gletscher setzte sich aus den inneralpinen Eisströmen im Salzachtal und Saalachtal zusammen. Die Gletscherzunge im Saalachtal prägte das Landschaftsbild maßgebend, sie bildete das Trogtal der Saalach oder auch das Weißbachtal. Relikte der Vergletscherung (Gletscherschliffe) sind heute noch gut im Gletschergarten nördlich von Weißbach a.d.Alpenstraße zu sehen.

Die ersten Siedlungen im Gemeindegebiet entstanden auf dem früher eisfrei gewordenen Gebiet des Jochbergs und der Höllenbachalm. Aufgrund von Wassermangel begannen die damaligen Bauern weiter talwärts, sonnseitig im Weißbachtal neue Flächen zu roden. Über die Jahrhunderte entwickelte sich aus den einzelnen Rodungsinseln das Dorf Weißbach a.d.Alpenstraße.

Der Jochberg war bereits zur Römerzeit um 300 n. Chr. durch Wege erschlossen, welche möglicherweise sogar bereits auf die Kelten (1800 v. Chr.) zurückgehen. Die Kelten und später auch Römer nutzten diese Wege, um vom Reichenhaller Kessel ins westliche Voralpenland zu gelangen. Säumer und Kaufleute benutzten die beiden Alpentäler (Weißbach und Saalach) um Waren zu transportieren. Entlang der Wege siedelten sich Wach- und Verteidigungsleute,

Zimmerleute, Schmiede und Stellmacher/Wagner an. Nach und nach entwickelten sich entlang der Täler kleine Dörfer.

Weißbach wurde erstmals im August 1349 urkundlich erwähnt. Von einem Landgut Schnaezenreut war bereits 1258 die Rede.

Die Lage der Gemeinde an der "güldenen" Salzstraße trug maßgeblich zu ihrer Entwicklung bei. Holz aus dem Pinzgau wurde über die Saalach nach Reichhall transportiert, Holz aus dem Ruhpoldinger und Inzeller Becken über die Wildbäche der Gemeinde. Da das Wasser meist nicht ausreichte, wurden Sperrenbauwerke, sogenannte Klausen, errichtet. Einige davon sind noch heute im Gemeindegebiet erhalten. Die heutige B 305 (Deutsche Alpenstraße) wurde zwischen 1580 und 1590 angelegt und diente als wichtiger Transportweg für das in Reichenhall produzierte Salz. Als im 17. Jahrhundert die Wälder um Reichenhall nicht mehr genug Brennholz zur Salzgewinnung lieferten, wurde eine Soleleitung ins waldreiche Traunstein gebaut, die auch durch das Gemeindegebiet von Schneizlreuth führte. Dem hohen Holzbedarf der Salzgewinnung ist geschuldet, dass große Teile der natürlichen Bewaldung gerodet wurden. Aufgrund ihres leichten Holzes (Trift) wurde die Fichte besonders geschätzt und gepflanzt, was zu der zum Teil bis heute bestehenden "Verfichtung" der ursprünglichen Bergmischwälder führte.

Die zweite prägende Nutzungsform der Gemeinde stellt die Almwirtschaft dar, die besonders im Weißbachtal und im Schwarzbachtal ausgeprägt ist. Die urban gemachten Talgründe reichten schnell nicht mehr für die Ernährung der Bevölkerung aus und so wurden in den Hochlagen und abgelegenen Tälern neue Weideflächen geschaffen. Wo keine dauerhafte Besiedelung möglich war, wurden Almen angelegt. Kulturlandschaftlich sind aus dieser Zeit Tratten, Ötzen und Freien (verschiedene Formen aufgelichteter, vielfach genutzter Laubwaldbestände) entstanden.

Mit der Zusammenlegung der Gemeinden Melleck und Jettenberg wurde am 1. Juli 1909 die Gemeinde mit dem amtlichen Namen Schneizlreuth gebildet. Diese umfasste das Saalachtal ab der Kiblinger Sperre (Saalachsee) mit wesentlichen Teilen der Gebirgsstöcke Lattengebirge, Reiteralpe (Reiteralm) bis zur Aschau, Landesgrenze Salzburg (ehemals Jettenberg) und links am Ufer der Müllnerberg, Gebersberg, Ristfeuchthorn und Wendelberg bis zum Steinbach, Gemeinde Unken, Land Salzburg.

Die Gemeinde Weißbach wurde am 25. September 1883 gebildet. Diese deckte das Weißbachtal mit den beidseits aufsteigenden Bergen bis zur Landkreisgrenze Traunstein (Nachbargemeinde Inzell) ab.

Mit der Gebietsreform 1978 wurden die beiden Gemeinden zur neuen jetzigen Gemeinde mit dem amtlichen Namen Schneizlreuth vereinigt.

#### 3.1.3 Geologie und Lage im Naturraum

Das nördliche Gemeindegebiet Schneizlreuth liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D67 "Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen" mit der Naturraumeinheit 027 "Chiemgauer Alpen" und den Untereinheiten 027-14 "Hochstaufen", 027-11 "Rauschberg", 027-12 "Sonntagshorn", 027-16 "Weissbach", 027-17 "Thumsee". 027-28 "Ristfeuchthorn", 027-19 "Müllnerberg", 027-18 "Bad Reichenhaller Backen", 027-29 "Wendelberg".

Die Chiemgauer Alpen setzen sich aus vielen kleineren Bergstöcken zusammen, die als naturräumliche Untereinheiten ausgewiesen sind. Bezogen auf den Landkreis Berchtesgadener Land liegen in diesem Naturraum nur 2,5 % Siedlungs- und Verkehrsflächen, in Siedlungsnähe gibt es auf etwa 8 % der Naturraumfläche Grünlandnutzung. Etwa 10 % der höheren Lagen werden von alpinen Lebensräumen eingenommen. Überwiegend vorherrschend sind Waldflächen.

Das südliche Gemeindegebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D68 "Nördliche Kalkalpen" mit der Naturraumeinheit 016 "Berchtesgadener Alpen" und den Untereinheiten 016-09 "Kienberg", 016-02 "Reiter Alpe" und 016-03 "Lattengebirge". (Daten LfU 2019, ABSP).

Die Berchtesgadener Alpen sind im Gemeindebereich Schneizlreuth geprägt durch die selbstständigen Gebirgsstöcke Reiteralm und Lattengebirge. Dabei handelt es sich um von tiefen Tälern umgebenen Plateaus. Die Berggipfel und Hochflächen bestehen durchwegs aus sehr mächtigem, flach lagerndem Dachsteinkalk über krustig zerfallendem und von Runsen durchzogenem Ramsaudolomit.

Der Gemeindebereich ist aufgrund seiner Lage im Alpenraum durch starke topographische Unterschiede geprägt, wonach die Höhenlage stark variiert. Der niedrigste Punkt ist am Saalachsee mit ca. 475 m ü. NN zu finden, während die Berggipfel bis über 1.780 m ü. NN aufragen. Das Gemeindegebiet ist geprägt durch zwei größere Fließgewässer, die Saalach und Weißbach und deren ausgeprägten Täler.

## 4 Konzeptionen und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

#### 4.1 Planungsrahmen und Planungsziele

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

Rechtsgültige Änderungen des Flächennutzungsplans werden in die Neuaufstellung integriert und in Zusammenschau dargestellt. Neue Flächenwidmungen sollen dabei aber ausschließlich im Anschluss an bestehende Ortsbereiche erfolgen.

Ferner werden im Zuge der Neuaufstellung die bestehenden Wehrerprobungsstandorte im Ortsteil Oberjettenberg als Sonderbauflächen dargestellt.

Für den integrierten Landschaftsplan soll, auf den nicht gewidmeten Flächen im Gemeindegebiet im Wesentlichen nur eine nachrichtliche Darstellung amtlicher Fachdaten erfolgen (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS, Schutzgebiete, Ökoflächen, Biotopflächen, Naturgefahrenflächen), da das Gemeindegebiet bereits großflächig amtlich überplant ist.

#### 4.2 Entwicklungskonzeption mit Leitbild, Zielen und Maßnahmen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen die Schwerpunkte auf eine geordnete und bedarfsgerechte Siedlungs- und Gewerbeentwicklung gelegt werden.

#### Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Schneizlreuth möchte das Gemeindegebiet als Wohnstandort mit einem attraktiven und qualitativ hochwertigen Wohnumfeld stärken.

Durch die Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebiete möchte die Gemeinde der negativ prognostizierten Bevölkerungsentwicklung entgegenwirken. Bei der Vergabe von Bauflächen sollen vor allem einheimische junge Familien den Vorrang erhalten, um ein Abwandern der jüngeren Bevölkerung einzudämmen und somit den Altersdurchschnitt der Gemeinde zu reduzieren.

Eine geordnete Siedlungsentwicklung ist der Gemeinde sehr wichtig. Demnach soll eine Erweiterung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gewerbeflächen nur in den Ortschaften Weißbach a.d.Alpenstraße, Melleck / Ristfeucht und Unterjettenberg erfolgen, um die größeren Ortschaften zu stärken und einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Darüber hinaus soll ein Zusammenfließen der Ortsteile verhindert werden.

Bereits bebaute Flächen innerhalb oder in räumlichem Zusammenhang der größeren Ortschaften, welche bisher nicht gewidmet sind, sollen gemäß der Art ihrer Nutzung gewidmet werden. Bei langjährig unbebauten Flächen mit bestehenden Widmungen sollen hingegen diese Widmungen herausgenommen werden, wenn diese Flächen keine Eignung als solche aufweisen.

#### Gewerbeentwicklung

Schneizlreuth möchte neue Gemischte / Gewerbliche Bauflächen bereitstellen, um damit die Gemeinde auch als Arbeitsraum bewahren und stärken zu können.

Diesbezüglich ist es der Gemeinde aber wichtig, dass diese wirtschaftliche Entwicklung möglichst ausgewogen und umweltverträglich erfolgt (Ziel des Regionalplans für das Alpengebiet). Dazu sind, wenn verfügbar, bereits vorbelastete Landschaftsbereiche heranzuziehen.

Dieses Bedürfnis der Gemeinde entspricht auch den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsprogramms, welches anstrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln.

#### Landschaftsplanerische Aspekte und Berücksichtigung von Naturgefahren

Die neu ausgewiesenen Flächen sollen **bestmöglich in die Landschaft eingegliedert** werden. Dabei sind topographische Gegebenheiten zu beachten. Um einen harmonischen Übergang zwischen den neu geplanten Siedlungs- und Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen, soll eine Ortsrandeingrünung dargestellt werden.

Die Erweiterung von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen sowie Sondergebieten soll nur auf Flächen erfolgen, auf denen **Naturgefahren weitgehend ausgeschlossen** werden können. Darüber hinaus sollen **amtlich festgesetzte Schutzgebiete nicht beeinträchtigt** werden.

#### 4.3 Ortsplanerische Entwicklung

#### 4.3.1 Bedarfsbegründung

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, ist im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" (StMWi vom 07. Januar 2020) die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G).

#### 4.3.1.1 Strukturdaten

#### Bevölkerungsentwicklung

Bei einer ersten Volkszählung im Jahr 1840 lebten in der Gemeinde Schneizlreuth 577 Menschen. Im Jahr 2017 beträgt die Bevölkerungszahl 1.313 Menschen. Damit ist die Gemeinde die einwohnerärmste Gemeinde im Landkreis Berchtesgadener Land. Die Entwicklung der Bevölkerung schwankt in den letzten Jahren leicht durch Zuzug und Abwanderung.

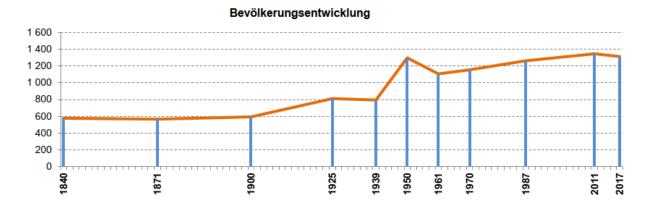


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schneizlreuth (Statistik Bayern 2018)

Aus der Statistik geht hervor, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde seit Anfang des 20. Jahrhunderts stetig steigt. Auffallend ist eine Spitze in den Nachkriegsjahren (um 1950), welche als sogenannte "Baby-Boomer"-Zeit häufig zu beobachten ist. Diese Zeit gilt in Deutschland als geburtenreichste Zeit des 20. Jahrhunderts. Danach setzte der sogenannte "Pillenknick" ein. Auch dieser ist in Schneizlreuth erkennbar. Zwischen 1961 und 2011 stieg die Einwohnerzahl kontinuierlich an. Seit 2011 hat eine leicht rückläufige Tendenz eingesetzt. Im Mittel beträgt die Bevölkerungszahl die letzten 5 Jahre relativ konstant ca. 1.320 Einwohner mit einer leicht rückläufigen Tendenz (im Schnitt etwa -0,7 % / a). Die Bevölkerungsdichte liegt in Schneizlreuth bei lediglich 13 Einwohnern pro km². Im Vergleich mit der durchschnittlichen Bevölkerungsdichte des Landkreises Berchtesgadener Land (126 EW/ km²) ist dies sehr niedrig.

#### Altersstruktur

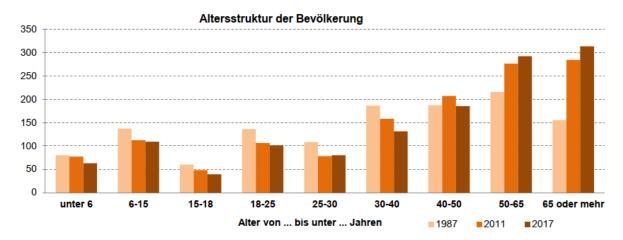


Abbildung 6: Altersstruktur in der Gemeinde Schneizlreuth (Statistik Bayern 2018)

In Schneizlreuth zeigt sich, typisch für den demographischen Wandel in Bayern, eine Zunahme der älteren Bevölkerung. 1987 betrug der Anteil der über 65-jährigen 12,3 % (bayernweit 15,0 %), im Jahr 2017 liegt dieser Anteil bereits bei 25,2 % (bayernweit 22,5 %). Dem gegenüber steht eine sinkende Anzahl an unter 18-jährigen von 21,8 % im Jahr 1987 auf 15,0 % im Jahr 2017 und damit knapp unter dem bayernweiten Durchschnitt von 15,8 %. Die Bevölkerung in Schneizlreuth altert somit schneller als im bayernweiten Durschnitt.

#### Bevölkerungsbewegung

Die Bevölkerungsbewegung hängt neben der natürlichen Bevölkerungsbewegung von den Wanderungen ab.

Schneizlreuth ist im Zeitraum zwischen 1960 und 2017 die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburtenüberschuss) Grund für das Ansteigen der der Einwohnerzahl.

Während im Zeitraum zwischen 1985 und 2000 deutlicher Wanderungsgewinn (mehr Zuwanderungen wie Abwanderungen) verzeichnet wurde, ist seit 2000 im Verhältnis zur Zuwanderung eine stärkere Abwanderung zu beobachten.

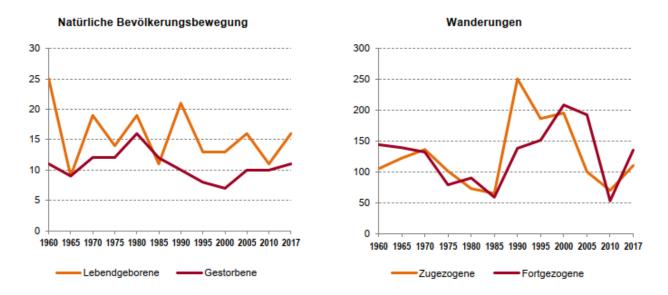


Abbildung 7: Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Schneizlreuth (Statistik Bayern 2018)

#### Bevölkerungsvorausberechnung bis 2031

Nach einer Berechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik ist in der Gemeinde Schneizlreuth von einer negativen Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

Berechnet wird eine Entwicklung von derzeit 1.320 auf 1.280 Einwohner, was eine Abnahme von ca. 3 % bedeutet.

Dieser negative Entwicklungstrend ist auf einen Rückgang der jüngeren Bevölkerung (0-64 Jahre) zurückzuführen. Dabei ist die Gruppe der unter 18-jährigen mit einem prognostizierten Rückgang von beinahe 15 % besonders stark betroffen.



Abbildung 8: Veränderung der Bevölkerung zwischen 2017 und 2031 (Bayerisches Landesamt für Statistik 2018)

Mit dieser Entwicklung geht eine weitere Zunahme des Durchschnittsalters der Bevölkerung einher, welches gemäß Berechnung von 45,5 Jahren (2017) auf 47,0 Jahren (2031) ansteigen wird.

In den restlichen Gemeinden des Landkreises Berchtesgadener Land ist, mit Ausnahme von Bayerisch Gmain mit einer erwarteten deutlichen Zunahme der Bevölkerung, von einer höchstens schwach abnehmenden bis mäßig zunehmenden Bevölkerung auszugehen. Die Gemeinde Schneizlreuth ist errechneten Abnahme 3 % die mit einer von entwicklungsschwächste Gemeinde im Landkreis. Mit diesem Rückgang liegt sie aber nur sehr knapp in der darunterliegenden Kategorie (Veränderung -7,5 bis -2,5 %). Allerdings ist auch das Durchschnittsalter im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bundesland höher, was sich auch bis 2031 nicht ändern wird.

#### 4.3.1.2 Bestehende Flächenpotenziale

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" (StMWi vom 07. Januar 2020) zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

#### Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind einige Flächen als Wohn- und Mischgebiete dargestellt, für die kein Bebauungsplan ausgewiesen wurde.

In mehreren Besprechungen mit der Gemeinde und Sitzungen des Gemeinderats wurden die einzelnen Flächen diskutiert und auf deren Eignung hinsichtlich einer potenziellen Bebauung geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass diese Flächen aufgrund von Naturgefahren, der Lage in Schutzgebieten oder anderer ungünstiger Gegebenheiten für eine Bebauung zum Teil ungeeignet sind und daher in Zukunft nicht mehr als solche dargestellt werden sollen (Herausnahmen von Flächenwidmungen). Diese Flächen werden im Punkt 4.3.2.1 im Detail erläutert.

Die beiden bisher unbebauten Flächen in der Fronau (WA Fl. Nr. 301/1) und Ristfeucht (MI Fl. Nr. 75/17) bleiben im Flächennutzungsplan erhalten bzw. werden vergrößert (MI) da eine Bebauung in den nächsten Jahren absehbar ist.

# <u>Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht; Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich</u>

Unbebaute Flächen mit Baurecht oder Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich bzw. mit Baurecht nach § 34 BauGB sind vereinzelt in den Ortsbereichen Weißbach a.d.Alpenstraße, Ulrichsholz, Fronau, Unterjettenberg, Ristfeucht und Melleck vorhanden.

Diese Grundstücke befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen der Gemeinde als Flächenpotenzial daher grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Die Baulücken im Ulrichsholz sowie in Melleck werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gewidmet, um eine Bebauung im Innenbereich zu fördern und um dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' gerecht zu werden. Im Bereich der Kirchensiedlung und in der Fronau befinden sich die Baulücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Insbesondere im Ortsteil Weißbach sind im unbeplanten Innenbereich der Auenstraße sogenannte Handtuchgrundstücke auffällig, die einer städtebaulichen Entwicklung bedürfen. Es werden Anreize zur Nachverdichtung gesetzt.

#### Möglichkeiten der Nutzung leerstehender und ungenutzter Gebäude

Leerstände und versteckte Leerstände sind nur vereinzelt anzutreffen.

Pläne für das Wohnhaus, Fl.-Nr. 255, Gemarkung Ristfeucht in der Fronau wurden vom Bauamt abgelehnt. Für leerstehende Altbauten der Kirche sowie des Forsts bestehen Pläne zum Abriss und Neubau. Bei den festgestellten Leerständen im Ortsteil Weißbach a.d.Alpenstraße (Auenstraße 35, Fl.Nr. 366/0; Auenstraße 36, Fl.Nr. 367/0; Auenstraße 37, Fl.Nr. 350/2) handelt es sich jedoch ausschließlich um Privateigentum, wodurch der Handlungsspielraum für Nachverdichtungsmaßnahmen durch die Gemeinde stark eingeschränkt sind.

#### Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

2017 bestanden in der Gemeinde 370 Wohngebäude mit 585 Wohneinheiten, woraus sich eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,2 Personen ergibt. Die Zahl der Wohngebäude ist in den letzten Jahren nur leicht gestiegen. Im Schnitt entsteht pro Jahr etwa ein neues Wohngebäude mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten.

In folgender Tabelle ist ein Bautenverzeichnis, welches von der Gemeinde im Zeitraum zwischen 2009 und 2020 geführt wurde, in gekürzter Form aufgeführt.

Tabelle 1: Bautätigkeiten im Gemeindegebiet, nach Gemarkungen im Zeitraum von 2009-2020

Gemarkung	Neubau	Nachverdichtung	Bautätigkeiten gesamt
Jettenberg	4	5	9
Ristfeucht	6	3	9
Weißbach a.d.Alpenstraße	16	11	27

	26	19	45

Bei 42 % der Bautätigkeiten seit 2009 handelte es sich demnach um **Nachverdichtungen**, wie beispielsweise Anbauten oder Einbau weiterer Wohneinheiten. Möglichkeiten zur Nachverdichtung wurde also bereits in erheblichem Umfang genutzt.

#### **Aktivierungsstrategie**

Die Gemeinde hat sich im Zuge der BayBO-Novelle den Gesetzesänderungen angeschlossen und auf eine Satzung zum Beibehalt der bisherigen Abstandsflächenregelung verzichtet, um eine dichtere Bebauung zu fördern. Die Ansiedlung von Familien soll hier weiterhin die Zielsetzung sein.

Als Strategie zur Vermeidung von Baulücken wird der Käufer eines Baugrundstückes von der Gemeinde verpflichtet, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig zu bebauen.

Die Gemeinde unterstützt Anfragen von ortsansässigen Bauwerbern zur Nachverdichtung, um Mehrgenerationenhäuser zu ermöglichen und Abwanderung zu verhindern.

#### 4.3.1.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Gemäß dem Demographiespiegel ist für die Gemeinde Schneizlreuth von einem negativen Bevölkerungstrend auszugehen. Dieser ist auf den starken Rückgang der jüngeren Bevölkerung, vor allem bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren zurückzuführen. Darüber hinaus wird erwartet, dass mehr Abwanderungen als Zuwanderungen erfolgen, was im

Zusammenhang mit dem Rückgang der jungen Bevölkerung bedeutet, dass vor allem junge Menschen die Gemeinde verlassen.

Dem durch den negativen Bevölkerungstrend abzuleitenden geringeren Bedarf an Bauflächen begegnet die Gemeinde in der Planung durch Herausnahme von langjährig nicht genutzten, für Natur und Landschaft konfliktreichen, mit Naturgefahren behafteten, schlecht erschließbaren, einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegenlaufenden oder wegen anderer ungünstiger Gegebenheiten für eine Bebauung ungeeigneten Flächen und infolgedessen mit einer negativen Bilanz der Flächenausweisungen.

Im Rahmen der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) wurde aber auch deutlich, dass sich der Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Schneizlreuth aufgrund der besonderen Standortsituation und Entwicklung (u.a. abgelegene Randlage, extreme topographische Bedingungen, hoher Anteil an Zweitwohnungen, ...) nicht allein aus der demographischen Entwicklung ergeben kann. Ungeachtet der demographischen Entwicklung sind dringend Wohnraum und Arbeitsmöglichkeiten vor allem für einheimische junge Familien zu schaffen, um überhaupt ein funktionierendes Gemeinwesen langfristig zu erhalten. Im Rahmen der Videokonferenz wurde der Gemeinde auch bestätigt, dass vor allem in Weißbach eine Entwicklung von Misch- und Wohnbauflächen denkbar und wünschenswert sei.

Daneben ist festzuhalten, dass es auch den Zielen des Landesentwicklungsprogramms entspricht, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln.

#### 4.3.1.4 Flächenbilanz

In folgender Tabelle werden die im Zuge der Neuaufstellung herausgenommenen gegenüber neu hinzukommenden Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen (Anrechnung 50 %) bilanziert.

Während im Ortsteil Weißbach mehr Flächen neu ausgewiesen als herausgenommen werden, können in den anderen Ortsteilen Flächendarstellungen erheblich reduziert werden. Vor allem durch die Herausnahme der Flächenwidmungen für Mischgebiete (M) und Wohngebiete (W) in den Ortsteilen Schneizlreuth / Ulrichsholz und Unterjettenberg kann im Gemeindegebiet insgesamt eine **Flächeneinsparung** von Wohn- und Mischbauflächen erzielt werden:

Tabelle 2: Flächenbilanzen für die einzelnen Ortsteile und das gesamte Gemeindegebiet, Widmungen W und M (M Anrechnung 50 %), Angaben in m²

	Weißbach a.d.Alpenstraße	Schneizlreuth und Ulrichsholz	Melleck / Ristfeucht	Unterjettenberg	Neuausweisung gesamt
Wohnbauflächen (W)					
Neuausweisung	14.186		1.376		
Herausnahme Widmung	-3.857	-16.200		-13.865	
Flächenänderung gesamt	10.329	-16.200	1.376	-13.865	-18.360
Gemischte Bauflächen (M)					
Neuausweisung		493	7.148	1.940	
Herausnahme Widmung	-527,5	-8.002		-2.112	
Flächenänderung gesamt	-527,5	-7.508	7.148	-172	-1.059
Neuausweisung gesamt	9.802	-23.708	8.524	-14.037	-19.419

Insbesondere durch die erfolgten Herausnahmen von Flächenwidmungen wird somit im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die bisher gewidmete Außenentwicklung deutlich reduziert und damit den Zielen des Flächensparens des Landesentwicklungsprogramms (LEP 3.2) entsprochen, gleichzeitig aber eine geordnete Siedlungsentwicklung und die Schaffung von Wohnraum vor allem für einheimische junge Familien ermöglicht.

#### 4.3.2 Herausnahmen und Neuausweisungen von Flächenwidmungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind zahlreiche Flächen als Wohn- und Mischgebiete dargestellt, welche seit langer Zeit noch unbebaut sind und für die keine Bauanfragen gestellt bzw. kein Bebauungsplan ausgewiesen wurde.

In mehreren Besprechungen mit der Gemeinde und Sitzungen des Gemeinderats wurden die einzelnen Flächen diskutiert und auf deren Eignung hinsichtlich einer potenziellen Bebauung geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass diese Flächen aufgrund von Naturgefahren, der Lage in Schutzgebieten oder anderer ungünstiger Gegebenheiten für eine Bebauung zum Teil ungeeignet sind und daher in Zukunft nicht mehr als solche dargestellt werden sollen (Herausnahmen von Flächenwidmungen).

Im gleichen Zuge wurden potenzielle Erweiterungsstandorte für Wohn- und Mischnutzung analysiert, welche einer geordneten Siedlungsentwicklung entsprechen und außerhalb schutzwürdiger Bereiche oder Gefahrenflächen liegen.

#### 4.3.2.1 Herausnahmen von Widmungen aus dem Flächennutzungsplan

Herausnahmen im Ortsteil Weißbach a.d.Alpenstraße

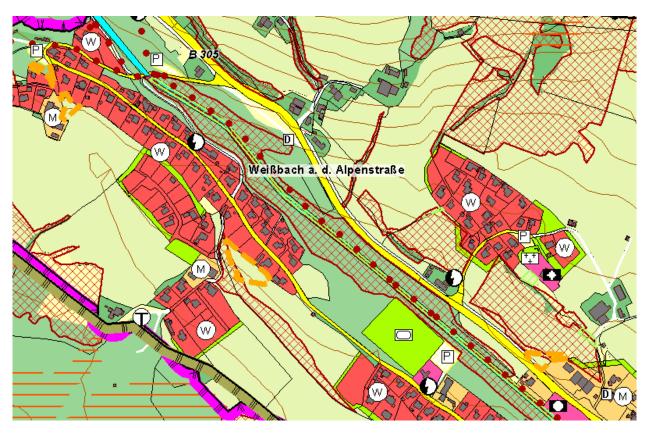
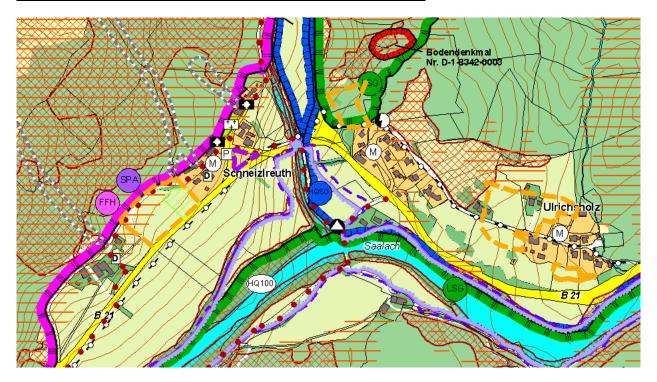


Abbildung 9: Bisher rechtsgültige Misch- und Wohnbauflächen in Weißbach a.d.Alpenstraße (orange umrandet), welche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

In Weißbach a.d.Alpenstraße werden drei Wohnbauflächen und eine Gemischte Baufläche aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Diese Flächen stehen der Gemeinde entweder nicht zur Verfügung (die drei Wohnbauflächen) oder weisen ungünstige Standortbedingungen (Schutzflächen) auf. Die Mischbaufläche, sowie die südliche Wohnbaufläche liegen zum Teil in einem biotopkartierten Bereich. Die nördliche Wohnbaufläche ist zum Einem mit alten Bäumen bestockt, zum anderen weist sie durch eine starke Hanglage ungünstige Standortbedingungen auf.



#### Herausnahmen in den Ortsteilen Schneizlreuth und Ulrichsholz

Abbildung 10: Bisher rechtsgültige Misch- und Wohnbauflächen in Schneizlreuth und Ulrichsholz (orange umrandet), welche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

In den Ortsbereichen Schneizlreuth und Ulrichsholz werden drei Wohn- und Mischbauflächen aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Diese Flächen stehen der Gemeinde entweder nicht zur Verfügung oder weisen ungünstige Standortbedingungen (Gefahrenflächen, Schutzflächen) auf. Die Mischbaufläche im Ortsbereich Schneizlreuth war Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schneitzlreuth-West" (rechtskräftig 18.07.2006). Im Rahmen einer Normenkontrollklage im Jahr 2008 wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB (sog. Heilungsverfahren) eröffnet. Gegenstand dieses Verfahrens war in erster Linie die problematische Lage des Mischgebiets im Georisikogebiet (Steinschlag- und Lawinengefahr). Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde schließlich aufgrund der wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Errichtung eines ausreichenden Schutzwalles im Jahr 2017 aufgehoben. Nun wird diese Fläche zum Teil als Ökokontofläche verwendet. Die Mischbaufläche in Ulrichsholz liegt in einem Landschaftsschutzgebiet sowie einem Georisikogebiet und weist somit ungünstige Standortbestimmungen auf. Die Wohnbauflächen in Ulrichsholz stehen der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.

# 

#### Herausnahmen im Ortsteil Unterjettenberg

Abbildung 11: Bisher rechtsgültige Misch- und Wohnbauflächen in Unterjettenberg (orange umrandet), welche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

In den Ortsbereichen *Unterjettenberg* werden vier Wohn- und Mischbauflächen aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Diese beiden Wohnbauflächen weisen u. a. ungünstige Standortbedingungen hinsichtlich der Erschließbarkeit auf. Daneben ist zum Teil auch die Immissionsbelastung von der Bundesstraße problematisch. Die Wohnbaufläche gegenüber dem Kindergarten steht der Gemeinde auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Die Mischbaufläche wurde in ihrer Größe reduziert, um Weiderechte zu erhalten.

Trotz der zahlreichen Herausnahmen von Randflächen wird die Siedlungsstruktur im Ortsteil Unterjettenberg aber nicht weniger kompakt wie bisher.

#### 4.3.2.2 Neuausweisungen

#### Neuausweisungen im Ortsteil Weißbach a.d.Alpenstraße



Abbildung 12: Erweiterungsflächen W (lila umrandet, 1 = Seelauer, 2 = Kirchensiedlung, 3 = gegenüber Fußballplatz, 4 = obere Auenstraße) im Ortsteil Weißbach a.d.Alpenstraße

Im Ortsteil Weißbach a.d.Alpenstraße erfolgen Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Umfang von insgesamt 1,4 ha.

Im Bereich Seelauer (1) wird derzeit bereits ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 19 "Seelauer-Süd) aufgestellt. Es sollen dort sieben neue Parzellen entstehen. Im Bereich der Kirchensiedlung (2) soll eine Abrundung der Wohnbaufläche nach Nordwesten erfolgen (drei neue Parzellen). Gegenüber dem Fußballplatz (3) sind vier sowie im Bereich der oberen Auenstraße (4) zwei Parzellen geplant.

Alle Flächen grenzen an bestehende Wohngebiete an. Mit den Erweiterungen soll eine maßvolle Ortsabrundung erzielt werden.

Bei den neu gewidmeten Flächen handelt es sich ausschließlich um bisher landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

#### Neuausweisungen im Ortsteil Schneizlreuth

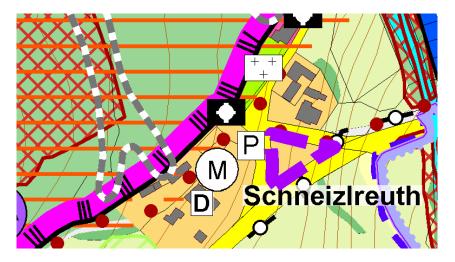


Abbildung 13: Erweiterungsfläche M (lila umrandet) im Ortsteil Schneizlreuth

Im Ortsteil *Schneizlreuth* wird die Freifläche auf Flurnummer 158/4, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird, als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit wird die landschaftlich beeinträchtigte Fläche (begrenzt durch Verkehrsflächen) optimal genutzt.

Weitere Erweiterungen sind im Ortsteil Schneizlreuth, auch im Hinblick auf die Georisiken, nicht vorgesehen.

#### Neuausweisungen in den Ortsteilen Melleck und Ristfeucht

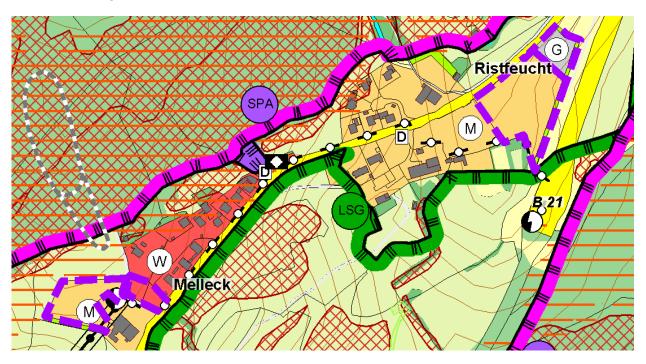


Abbildung 14: Erweiterungsflächen M und W (lila umrandet) im Ortsteil Melleck

Im Ortsteil Melleck erfolgen Neuausweisungen von Wohn- und Mischbauflächen mit einer Fläche von 1,6 ha. Derzeit werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### Neuausweisungen im Ortsteil Unterjettenberg

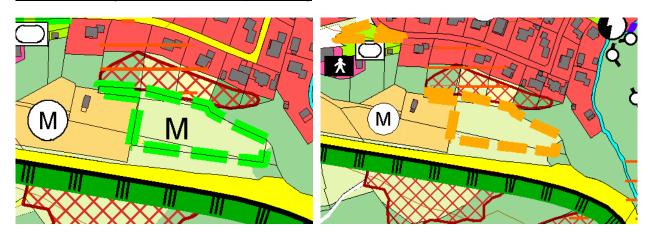


Abbildung 15 und Abbildung 16: Erweiterungsfläche M (lila umrandet) und dafür herausgenommene Fläche (orange umrandet) im Ortsteil Unterjettenberg

In der *Jettenberger Au* im Ortsteil Unterjettenberg soll ein Mischgebiet ausgewiesen (ca. 0,4 ha) werden. Dieses Gebiet gilt als möglichen Standort für ein neues Feuerwehrhaus der Gemeinde.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist in dem Bereich bereits eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese Fläche wird im Zuge der Neuaufstellung jedoch dahingehend angepasst, dass ein östlicher Teil herausgenommen, dafür jedoch die Mischbaufläche nach Süden bis zur B 305 erweitert wird. Durch die Anpassung können Erschließungsmaßnahmen reduziert werden. Ferner kann der landschaftlich vorbelastete Nahbereich zur B 305 optimal ausgenutzt werden. Derzeit werden die Erweiterungsflächen landwirtschaftlich genutzt.

#### 4.3.3 Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung gewerblich genutzter Flächen

#### 4.3.3.1 Wirtschaftliche Struktur

#### Gewerbe

Von den im Jahr 2017 337 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern arbeiten 54,9 % der Arbeiter im produzierenden Gewerbe, 13,9 % im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr und 4,2 % bei Unternehmensdienstleistern. Insgesamt stieg die Zahl der Arbeitnehmer in der Gemeinde in den letzten sechs Jahren um ca. 1,5 % pro Jahr an. Der Zahl der Arbeitnehmer im Gemeindegebiet stehen 467 Beschäftigte am Wohnort gegenüber, also die Zahl der Einwohner die sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind.

#### **Tourismus**

Das Berchtesgadener Land ist eine bekannte touristische Region. Dabei konzentriert sich ein Großteil des Tourismus auf den südlichen Landkreis, insbesondere die Region Schneizlreuth. Obwohl die Berchtesgaden. Hiervon profitiert auch Anzahl der Beherbergungsbetriebe und Bettenzahl in den letzten 6 Jahren gesunken ist, steigen sowohl die Zahl der Gästeankünfte als auch die Übernachtungen an, was sich positiv auf die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten auswirkt. Der Großteil der Touristen kommt aus dem Inland (85,5 %). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Betrieben mit mehr als 10 Gästebetten liegt bei 2,4 Tagen, in Betrieben mit weniger als 10 Gästebetten bei 7,1 Tagen.

#### 4.3.3.2 Bedarf an Gewerbeflächen / Gemischten Bauflächen

Neben der Schaffung von Wohnflächen bedarf es dringend der Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen / gemischten Bauflächen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan existieren keine noch unbebauten / ungenutzten Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

Die besondere Standortsituation, die Entwicklung der Gemeinde und die stattgefundene ausführliche Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) wurde bereits im Kapitel 4.3.1.3 ausführlich beschrieben.

Derzeit sind in der Gemeinde mehrere mittelständische und kleine Unternehmen (z. B. Baugeschäft, Erdbaufirma, Putzfirma) auf der Suche nach Gewerbeflächen. Die bestehende Baufirma an der Jochbergstraße hat derzeit eine unnatürliche und städtebaulich unvertretbare Ausweitung im Bereich der Lagerfläche (Bebauungsplan Jochbergstraße). Auch in diesem Fall ist das Angebot von Gewerbeflächen dringend notwendig.

Aufgrund fehlender geeigneter Gewerbeflächen hat sich beispielsweise 2018 ein bis dahin in der Fronau ansässiges mittelständiges Unternehmen in der Nachbargemeinde angesiedelt.

Im Rahmen der o.g. Videokonferenz wurde der Gemeinde auch bestätigt, dass vor allem in Weißbach eine Entwicklung von Misch- und Wohnbauflächen grundsätzlich denkbar und wünschenswert sei. Jedoch ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit eine Gewerbeentwicklung auch in anderen Ortsteilen in der Gemeinde erforderlich.

#### 4.3.3.1 Neuausweisungen

Im Ortsteil Ristfeucht wird im Anschluss an die geplante gewerbliche Baufläche eine Gewerbefläche (ca. 0,25 ha) neu ausgewiesen. Durch die Lage eingebettet zwischen Verkehrsflächen und der gewerblichen Baufläche im Süden kann ein landschaftlich vorbelasteter Bereich sinnvoll genutzt werden. Bisher wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

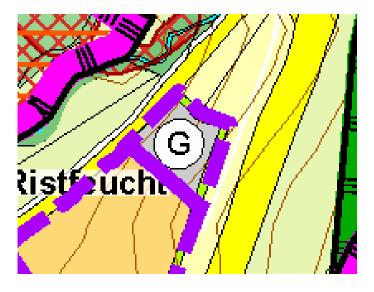


Abbildung 17: Erweiterungsfläche G im Ortsteil Ristfeucht

#### 4.3.3.2 Flächenbilanz

In folgender Tabelle werden die im Zuge der Neuaufstellung herausgenommenen gegenüber neu hinzukommenden gemischten Bauflächen (Anrechnung 50 %) und gewerblichen Bauflächen bilanziert.

Tabelle 3: Flächenbilanzen für die einzelnen Ortsteile und das gesamte Gemeindegebiet, Widmungen G und M (M Anrechnung 50 %), Angaben in m²

	Weißbach a.d.Alpenstraße	Schneizlreuth und Ulrichsholz	Melleck / Ristfeucht	Unterjettenberg	Neuausweisung gesamt
Gemischte Bauflächen M					
Neuausweisung		493	7.148	1.940	
Herausnahme Widmung	-527,5	-8.002		-2.112	
Flächenänderung gesamt	-527,5	-7.508	7.148	-172	-1.059
Gewerbliche Bauflächen G					
Neuausweisung			2.434		
Herausnahme Widmung					
Flächenänderung gesamt			2.434		2.434
Neuausweisung gesamt	-527,5	-7.508	9.582	-172	1.375

Bestehende militärische Anlagen werden bei der Neuaufstellung als Sondergebiete dargestellt. Dadurch ergeben sich keine neuen Flächeninanspruchnahmen.

Durch Herausnahmen von gemischten Bauflächen kann mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Neuausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen insgesamt erheblich reduziert werden. Somit steht die Flächenausweisung im Einklang mit den Zielen des Flächensparens des Landesentwicklungsprogramms (LEP 3.2), gleichzeitig wird aber die Verfügbarkeit von erforderlichen Gewerbeflächen sichergestellt.

#### 4.3.4 Gemeinbedarfsflächen

Hinsichtlich Flächen für den Gemeinbedarf erfolgen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans keine Neuausweisungen. Es werden lediglich bisher ungewidmete Flächen, wie das Sportheim in Weißbach a.d.Alpenstraße oder der Kindergarten im Ortsteil Unterjettenberg, dem derzeitigen Stand entsprechend dargestellt.

#### 4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Für den integrierten Landschaftsplan werden die - einen erheblichen Teil des Gemeindegebiets umfassenden - bestehenden Schutzgebiete und amtlichen Naturschutzflächen nachrichtlich in die Darstellung übernommen.

Detaillierte Beschreibungen der Naturschutzflächen sind im beigefügten Umweltbericht enthalten.

Desweiteren erfolgt bei den neu ausgewiesen Siedlungsflächen im Grenzbereich zur offenen Landschaft eine Darstellung einer Ortsrandeingrünung.

#### 4.5 Land- und Forstwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald werden als Realnutzungsflächen gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS nachrichtlich dargestellt.

Für Siedlungsflächen, welche außerhalb gewidmeter Bereiche liegen, wurde eine gesonderte Kategorie eingeführt. Dabei werden Wohnbauflächen und Flächen gemischter Nutzung gem. ALKIS zusammengefasst und als "Siedlungsflächen im landwirtschaftlichen Bereich (ALKIS)" bezeichnet.

Existierten im Jahr 2003 noch 40 landwirtschaftliche Betriebe, waren es im Jahr 2016 nur noch 26. Dies ist vor allem auf den Rückgang von Betrieben mit einer landwirtschaftlichen Fläche von unter 10 ha zurückzuführen. Im Gemeindegebiet wird lediglich Dauergrünlandnutzung (Wiesen und Weiden, insbesondere Rinder) betrieben, es gibt keine Nutzung als Ackerland.

#### 4.6 Wasserwirtschaft

Im Bereich Wasserwirtschaft werden die im Gemeindegebiet bestehenden Schutzgebiete (Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete) und der Gewässerbestand (Still- und Fließgewässer) gemäß amtlichen Daten nachrichtlich übernommen.

Weiterhin werden die Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> nachrichtlich übernommen.

Sie geben wichtige Hinweise auf die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Im Umweltbericht (Kapitel 5) werden die im Gemeindegebiet vorkommenden Gebiete näher erläutert.

#### 4.7 Erholung und Landschaft

Die Hauptwanderwege im Gemeindegebiet Schneizlreuth werden gewidmet, die weiter oben aufgeführten landschaftswirksamen Schutzgebiete werden nachrichtlich dargestellt.

#### 4.8 Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen, Denkmalschutz

Im Bereich Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen werden folgende im Gemeindegebiet relevanten Flächen nachrichtlich dargestellt:

- Alle bereits vorhandenen Flächen für Abgrabungen (gem. ALKIS);
- Alle entsprechend der Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalatlas) vorhandenen Boden- und Baudenkmäler.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Bekannte Bau- oder Bodendenkmäler werden jedoch durch keine der Neuausweisungen betroffen.

#### 4.9 Verkehr

Im Bereich Verkehr werden alle überörtlichen und örtlichen Verkehrswege einschließlich Parkflächen dargestellt. Eine nähere Beschreibung zur Infrastruktur erfolgt im Umweltbericht.

#### 4.10 Energie- und Abfallwirtschaft / Ver- und Entsorgung

Die punktuelle Darstellung von Einrichtungen der Energie- und Abfallwirtschaft sowie der Verund Entsorgung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung nach Kategorien. Linienhaft werden die ober- und unterirdischen Mittelspannungsleitungen dargestellt.

Schneizlreuth, den	
Wolfgang Simon,	(Dienstsiegel)
Erster Bürgermeister	