Flächennutzungsplan „Weißbach a. d. Alpenstraße“

Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Fertigung: 27.06.2018

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung gem. §2a BauGB.....	3
1. Bestehende Planungen.....	3
2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3. Begründung der Planung	3
4. Geltungsbereich.....	4
Flurnummern im Geltungsbereich der 11. Änderung.....	4
5. Immissionsschutz.....	4
6. Erschließung im Bereich von Bauflächen/Baugebieten.....	4
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht.....	5
B. Allgemeine Grundlagen.....	6
1. Planungsgrundlagen.....	6
2. Verfahren.....	6

A. Begründung gem. §2a BauGB

1. Bestehende Planungen

1.1 Flächennutzungsplan „Weißbach a.d. Alpenstraße“ aus dem Jahr 1952.
Dieser wurde seit dem 11-mal geändert.

1.2 Vorgaben der Landesplanung LEP

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

1.3 Vorgaben der Regionalplanung

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

2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die Flächennutzungsplanänderung ist die Einbeziehung eines Grundstücks, das an den Reiterweg angrenzt, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reiterbauer und Forst“. Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist mit einem Wohnhaus bebaut. Auf dem relativ großen Grundstück soll Baurecht für ein zusätzliches Wohnhaus geschaffen werden.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das entspricht weder der derzeitigen noch der geplanten Nutzung. Der südlich angrenzende bereits bebaute Bereich ist im FNP als „Landschaftsgebundene großräumige Wohnbebauung“ dargestellt.

Die Fläche im zu ändernden Plangebiet wird künftig als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Das entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung.

3. Begründung der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in den entsprechenden Bereichen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes „Reiterbauer und Forst“ geschaffen werden. Grundsätzlich eignet sich das Grundstück für eine bauliche Nachverdichtung mit z.B. einem Einfamilienhaus. Das Grundstück ist im wesentlichen erschlossen, sofern die Abwasserentsorgung über eine dezentrale Anlage nachgewiesen werden kann. Somit kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Dadurch werden die Grundsätze des flächensparenden und ressourcen-

schonenden Bauens im Zuge einer Nachverdichtung umgesetzt.
Ortsplanerisch erfolgt der Anschluss einer baulichen Erweiterung an das bestehende Wohnhaus. Der übergeordnete bauliche Zusammenhang mit der umgebenden Siedlungsstruktur ist topographisch zwar unterbrochen, jedoch ist die mögliche Bebauung durch die Geländesituation und den nahen Bachlauf dergestalt eingefasst, dass trotzdem ein organischer Lückenschluss angenommen werden kann.
Die Auswirkungen der Planung auf die umgebende Infrastruktur (verkehrliche Belastung, Abwasserentsorgung) sind aufgrund der beschränkten überbaubaren Grundstücksflächen (maximal 1 Wohngebäude) als unerheblich anzunehmen.

4. Geltungsbereich

Flurnummern im Geltungsbereich der 11. Änderung

54, Gemarkung Weißbach a.d.A.
350 Teilfläche, Gemarkung Weißbach a.d.A.
360/1 Teilfläche, Gemarkung Weißbach a.d.A.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 0,44 ha.

5. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange werden auf der Ebene des Bebauungsplanes abgehandelt.

6. Erschließung im Bereich von Bauflächen/Baugebieten

a) Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung für das Änderungsgebiet kann über die bestehende Wegefläche FI.Nr. 360/1 erfolgen, welche sich im Eigentum der Gemeinde Schneizreuth befindet.

Der zwischen dem Baugrundstück und dem Weg liegende, ca. 5m breite Grundstücksstreifen mit FI.Nr. 350 liegt auf einem Grundstück, welches sich derzeit noch im Eigentum des Freistaats Bayern befindet (Forstverwaltung).

Die Gemeinde beabsichtigt, dieses Grundstück zu erwerben. Damit kann, nach vollzogenem Grundstückserwerb, das Baugrundstück über einen Stich an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden werden.

b) Versorgung mit Strom und Wasser

Die Versorgung mit Trink-/Brauchwasser sowie Elektrizität erfolgt durch die örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger.

- a) Strom: Stromgenossenschaft Inzell eG
- b) Wasser: Wasserversorgung Schneizlreuth

c) Abwasserentsorgung

Es war zu klären, ob für die geplante bauliche Erweiterung im Änderungsbereich an die öffentliche Kanalisation mit einem vertretbaren Aufwand angeschlossen werden oder ob die Abwasserbeseitigung über eine dezentrale Anlage realisiert werden kann.

Für die bestehende Bebauung existiert in diesem Bereich bereits eine Kleinkläranlage mit 8 EW.

Es wurde deshalb ein privater Sachverständiger der Wasserwirtschaft beauftragt, folgendes zu prüfen:

- Möglichkeit des Anschlusses der Wohnbaufläche im Änderungsbereich an den öffentlichen Kanal, Einschätzung des Aufwands
- ist alternativ, bei fehlender Wirtschaftlichkeit eines Kanalanschlusses, eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung zulässig und möglich

Das Gutachten des Sachverständigen Johann Hartl enthält folgende Kernaussage: „Die vorhandene Abwasseranlage, die für 8 EW errichtet wurde, ist auch künftig zur Abwasserreinigung für das best. Anwesen und für das geplante Einfamilienhaus ausreichend bemessen“.

Dem Gutachten ist im weiteren zu entnehmen, dass eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über den öffentlichen Schmutzwasserkanal mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht realisierbar ist.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

Im Parallelverfahren wird in den entsprechenden Bereichen ein Bebauungsplan aufgestellt. Auf der Ebene dieses Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abhandelt. Deshalb wird dieses Thema in dieser Begründung zum Flächennutzungsplan nicht ausgeführt sondern auf den entsprechenden Begründungsteil im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

B. Allgemeine Grundlagen

1. Planungsgrundlagen

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

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

2. Verfahren

Die Änderung dieses Flächennutzungsplanes wird im regulären Verfahren gem. §§ 2-6 BauGB durchgeführt. Im Parallelverfahren erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Reiterbauer und Forst“.

Schneizlreuth, den

.....

(Simon, 1. Bürgermeister)