



Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Schneizlreuth vom 16.01.2018

Tagesordnungspunkt: 06

Gegenstand und Inhalt:

**Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr.18
„Jochbergstraße“;**

- Abwägungsbeschlüsse

- Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss;

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schneizlreuth hat in seiner Sitzung vom 21.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Jochbergstraße“ und die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Die Bauleitplanung berührt den Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 47/18, 104 Teilfläche, 104/10 Teilfläche, 131, 132, 133/1, 138 Teilfläche, 138/2, 331 Teilfläche, 331/1, 332, 332/1, 332/2 332/4, 333, 334, 335 Teilfläche der Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße. Dort besteht derzeit eine Wohnbebauung, ein landwirtschaftliches Anwesen sowie einem Gewerbebetrieb (Baufirma). Im weiteren Verlauf der Jochbergstraße Richtung Süden beim Bereich der Einmündung in die B 305 befindet sich auf Fl. Nr. 332 ein Lagerplatz der Baufirma. Um eine weitere Wohnbebauung sowie eine Erweiterungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Anwesens schaffen zu können sollte hier ein Bebauungsplan festgesetzt werden. Desweiteren sollte planerisch der bestehende Lagerplatz geordnet werden.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes ist das Architekturbüro Michael Dufter, Samerweg 15, 83458 Schneizlreuth, GT Weißbach beauftragt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.06.2017 bis 03.07.2017 statt.

In der Gemeinderatssitzung am 18.07.2017 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung mit Beschluss abgewogen und die erneute Auslegung beschlossen.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.11.2017 bis 18.12.2017 statt.

Behandlung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen:

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Jochbergstraße“ wurde vom 16.11.2017 bis 18.12.2017 durchgeführt. Die Durchführung wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land vom 07.11.2017 Nr. 45 öffentlich bekannt gemacht.

In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass es jedermann möglich ist, in die Planunterlagen Einsicht zu nehmen und hierüber unterrichtet zu werden. Auch auf die Erteilung von Auskünften über die Zwecke und Ziele der Planung sowie über die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung wurde verwiesen.

Während der Beteiligung ist keine Stellungnahme bzw. Beschwerde zum Bebauungsplanverfahren eingegangen.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Beteiligung der Fachbehörden (Bebauungsplan)

Mit Schreiben vom 06.11.2017 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und deren Belange mitzuteilen.

Folgende Träger wurden beteiligt:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
4	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
5	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bezirk Oberbayern Fachberatung für Fischerei Oberbayern
10	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgabe
12	Deutsche Post AG - Direktion München
13	Deutsche Telekom Technik GmbH

14	Deutscher Alpenverein Ressort Natur- und Umweltschutz
15	Freistaat Bayern -Immobilien-
16	Gemeinde Inzell
17	Handwerkskammer für München und Oberbayern
18	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
19	Kreisbrandrat Josef Kaltner
20	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
21	Landesjagdverband Bayern e.V.
22	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
23	Landratsamt Berchtesgadener Land –untere Bauaufsichtsbehörde- Bauleitplanung
24	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
25	Regierung von Oberbayern - Luftfahrtamt Südbayern
26	Regierung von Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz
27	Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt
28	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde
29	Staatliches Bauamt Traunstein
30	Stadt Bad Reichenhall
31	Stromversorgung Inzell
32	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
33	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
34	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
5	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land

6	Deutsche Post AG - Direktion München
7	Deutsche Telekom Technik GmbH
8	Deutscher Alpenverein Ressort Natur- und Umweltschutz
9	Landesjagdverband Bayern e.V.
10	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
11	Regierung von Oberbayern - Luftfahrtamt Südbayern
12	Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt
13	Staatliches Bauamt Traunstein

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Einwände:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
2	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
3	Bayerisches Landesamt für Umwelt
4	Bezirk Oberbayern Fachberatung für Fischerei Oberbayern
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgabe
6	Freistaat Bayern -Immobilien-
7	Gemeinde Inzell
8	Handwerkskammer für München und Oberbayern
9	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
10	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
11	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
12	Stadt Bad Reichenhall
13	Stromversorgung Inzell
14	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
15	Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Anregungen und Einwände:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
2	Kreisbrandrat Josef Kaltner
3	Landratsamt Berchtesgadener Land -untere Bauaufsichtsbehörde- Bauleitplanung
4	Regierung von Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz
5	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde
6	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Folgende Fachbehörden haben sich zur Planung geäußert und dazu Stellung genommen:

Hinweis: Die blauen textlichen Anmerkungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

1. Schreiben vom 22.11.2017, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF) -Bereich Forsten

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF) -Bereich Forsten – nimmt zum o.a. Antrag wie folgt Stellung:

Die westlich der Jochbergstraße auf den Grundstücken Fl.Nr. 132 und 133/1 gelegenen Gebäude dienen als Wohn-, Landwirtschaft- und Gewerbeunterkünfte. Hier befindet sich östlich des Bachlaufes (Stabach) Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG im Abstand zwischen 12 und 20 Metern zu den Gebäuden. Der teilweise aufgelichtete, jedoch stabile Waldkomplex besteht aus ca. 40 bis 65 jährigen Fichten, Buchen, Bergahorne, Eschen und sonstigem Laubholz. Eine erhöhte Gefährdung durch Sturmwurf oder Sturmbruch ist für die in diesem Bereich neu geplanten Baukörper nicht ersichtlich.

Im Nordosten der Bauleitplanung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 333 und 334 reicht der Wald im Norden und Osten bis auf wenige Meter an die Gebäudesubstanz heran. Hier erhöht sich die Gefährdung durch Sturmwurf oder Sturmbruch mit jeder weiteren Baumaßnahme, da ein Sicherheitsabstand von einer Baumlänge nicht erreicht werden kann. Die Fl.Nrn.333 und 334 sollten, da eine Gefährdung von Leib und Leben der Bewohner durch die dort geplanten Gebäude aus Sturmwurf und -bruch nicht ausgeschlossen werden kann, nicht in den Bebauungsplan Nr. 18 „Jochbergstraße“ integriert werden. [Der genannte Bereich wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.](#)

Der im Süden der Bauleitplanung befindliche Lagerplatz zwischen Jochbergstraße und Stabach wird im Osten ebenfalls von Wald flankiert. Hier liegt der Abstand zwischen Lagerplatz und Baumbestand bei ca. 13 Metern. Da der Lagerplatz nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient, ist eine immanente Gefährdung von Leib und Leben durch Sturmwurf oder –bruch aus dem südöstlich angrenzenden Wald daher nicht gegeben.

Jedoch muss festgestellt werden, dass im Südteil des Platzes der Wald (Anlage 1) bereits gerodet wurde. Lediglich zwischen B305 und Lagerplatz befindet sich noch eine Sichtkulisse

aus Bäumen. Ein Rodungsantrag wurde hierfür nicht gestellt. Da jedoch einer Rodung Tatbestände des Art. 9 Abs. 4 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) nicht entgegenstehen, erhebt das AELF gegen die mit dem Bebauungsplanverfahren verbundene, nachträgliche Rodungserlaubnis keine Einwendungen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Die blauen textlichen Anmerkungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

2. Schreiben vom 21.05.2017, Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land

Als Träger öffentlicher Belange weise ich unter 2.5 auf folgendes hin:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist der Feuerwehr Weißbach.

Als zweiter Rettungsweg über die Leitern der Feuerwehr steht eine vierteilige Steckleiter zur Verfügung. Eine „Rettungsrate“ von max. 10 Personen ist bei den weiteren Planungen einzuhalten, ebenso die max. Brüstungshöhe von 8m, falls der zweite Rettungsweg über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden soll.

Je nach der bestehenden und künftig angedachten Nutzung ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinde sicherzustellen (BayFwG Art. 1). Die erforderliche Löschwassermenge sollte sich nach den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 richten. Falls die bestehende örtliche Wasserversorgung hierfür nicht ausreichend ist, könnte der zusätzliche Löschwasserbedarf durch eine genormte Saugstelle am Stabach (falls dieser ganzjährig ausreichend wasserführend ist) oder über eine Zisterne erfolgen.

Bei den weiteren Planungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

3. Schreiben vom 11.12.2017, Landratsamt Berchtesgadener Land

AB 321 Immissionsschutz:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bestehende Situation aufgewertet und die städtebauliche Entwicklung der Ansiedlung geordnet werden. Dabei soll u.a. der Lagerplatz des ansässigen Baugeschäfts auf die ebenfalls im Umgriff des Bebauungsplans befindliche Fläche Fl.-Nr. 332 ausgelagert, dem landwirtschaftlichen Betrieb eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit eröffnet und die Errichtung eines Wohnhauses (Parzelle 2) ermöglicht werden.

Im Umfeld des festzusetzenden Dorf- und Gewerbegebietes sind in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans Wohnhäuser sowie Flächen für ein

allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt.

Wie letztmalig bereits mitgeteilt, sind folgende Konfliktpotenziale erkennbar:

- Landwirtschaft - Wohnen

- Gewerbe - Wohnen

Die Lagerfläche auf Fl.-Nr. 332 soll nun nach der aktuellen Fassung nicht mehr als GE sondern als „Lagerplatz“ festgesetzt werden. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung des IB Hock Farny Ingenieure vom 07.09.2017 (Projekt-Nr.: SLR-4205-01) vorgelegt, in der die gewerblichen Lärmimmissionen des Bauunternehmens „Rupert Zach GmbH“ samt Lagerfläche (Fl.-Nr. 332) auf Basis einer Betriebsbeschreibung untersucht wurden. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden. Das neue Baurecht auf Pazelle 1 (Wohnhaus oder landwirtschaftliche Nutzung) ist nach der Begründung ausschließlich der bestehenden Landwirtschaft zuzuordnen. Das neue Wohnhaus auf Pazelle 2 liegt bereits jenseits eines bereits bestehenden Wohnhauses. Südlich des geplanten Dorfgebietes ist in einem Abstand von rd. 90 m zu der geplanten neuen Hofstellen im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet dargestellt, wobei für die Bauleitplanung aus Gründen der planerischen Vorsorge nach dem IMS vom 10.06.1996 und 25.03.1997 (Gz.I185-4641.0-001/94) grundsätzlich ein Abstand von 120 m zur nächsten Wohnbebauung angestrebt werden sollte. Insgesamt rückt die Landwirtschaft jedoch nicht näher an das bestehende Wohngebiet heran.

Grundlegende Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Jochbergstraße“ der Gemeinde Schneizlreuth bestehen daher aus fachtechnischer Sicht nicht. Es ist jedoch fraglich, ob Festsetzungen im Bebauungsplan als „Lagerplatz“ bzw. auch Betriebsbeschränkungen (hier: einschränkende Betriebszeit) auf Ebene des Bebauungsplans möglich sind.

Die Nutzung als Lagerplatz wird auf die Tagzeit beschränkt. Nach BauGB §9 Abs.2 Nr.1 kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bauliche Nutzungen nur für einen

bestimmten Zeitraum zulässig sind. Ob dies nur für einen zusammenhängenden Zeitraum gilt oder auch tageweise (also periodisch) anwendbar ist, ist im BauGB nicht näher konkretisiert. Es wird also daher davon ausgegangen, dass die zeitliche Beschränkung möglich ist.

AB 322 Wasserrecht

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten (vgl. auch die Stellungnahme

des Wasserwirtschaftsamtes vom 05.07.2017).

FB 33 Naturschutz

Es bestehen keine Bedenken.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es werden keine Einwendungen erhoben.

AB 311.7 Denkmalschutz

Nach der gemeinsamen Bekanntmachung der bayerischen Staatsministerien des Innern und für Unterricht und Kultus vom 27.07.1984 Nr. II B 7-4121-0.27 und Nr. IV12b-7196982 ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Verfahren zur Bauleitplanung zu hören, soweit im Einzelfall Baudenkmale betroffen sind. Der Bebauungsplanentwurf Jochbergstraße sieht vor, dass auf FINr. 132 im Nähebereich des Baudenkmals Gruberweg 9 ein weiteres Gebäude errichtet werden soll. Dieses Gebäude beeinträchtigt unter Umständen das überlieferte Erscheinungsbild des Baudenkmals. Insofern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege direkt von der Gemeinde Schneizlreuth im Verfahren zu hören. [Hierzu überprüft die Gemeindeverwaltung, ob sich die entsprechende Fachstelle im Landesamt für Denkmalpflege zum genannten Sachverhalt geäußert hat bzw. ob diese informiert worden ist \(sh. auch Stellungnahme oben des LRA\)](#)

Eine eigenständige Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde ergeht daher nicht.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Der Stabach bildet eine topographische Grenze und vermittelt eine städtebauliche Trennung, so dass das Baugrundstück FINr. 333 hinsichtlich der Nutzung nicht Bestandteil des Dorfgebiets (MD) sein dürfte, sondern eigenständig als Wohnbaugrundstück zu betrachten ist; auch im Hinblick auf die eingeschränkte Erschließung dürfte dieses Grundstück für eine anderweitige Nutzung ausscheiden.

[Das Grundstück Flnrn. 333 u. 334 wird aus den genannten Gründen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, weil eine Festsetzung als Wohngebiet insbesondere aus Immissionsschutzgründen einen Nutzungskonflikt mit der bestehenden Landwirtschaft ergeben würde.](#)

Der Lagerplatz ist als gewerbliche Hauptnutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO („Lagerplatz“) zu betrachten und als eingeschränktes Gewerbegebiet - Lagerplatz - festzusetzen, sowie mit einer Baugrenze als überbaubare Grundstücksfläche zu versehen. Es ist darauf einzugehen, inwiefern dieser Lagerplatz mit dem benachbarten Wohngebäude auf FINr. 141/2 verträglich ist.

[Es erfolgt lt. der Empfehlung des Landratsamtes eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet „Lagerplatz“. Die Verträglichkeit mit dem benachbarten Wohngrundstück hinsichtlich des Immissionsschutzes \(Lärm\) wurde durch das schalltechnische Gutachten überprüft – das gilt lt. Angabe des Gutachters auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet, solange die Nutzung als Lagerplatz zutrifft.](#)

Die Straßenverkehrsfläche sollte in ihrer Breite vermaßt werden. Die Bezeichnung „gemeindlicher Erschließungsweg“ ist missverständlich, daher bitten wir um Verwendung von Planzeichen aus der PlanZV.

[Es erfolgt die informelle Eintragung der Fahrbahnbegrenzungslinien im Plan. Eine Bemaßung ist nicht erforderlich.](#)

Die Festsetzungen, welche auf die Symbole der vorhandenen Haupt-/Nebengebäude abgedruckt wurden, sind schlecht lesbar. Daher bitten wir um Abdruck neben den Gebäuden. Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen: Zu Nr. 1: Für den Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Arten der Nutzung fehlt die Begründung.

Die Begründung ist, dass die genannten Nutzungen nicht gebietstypisch sind und das vorhandene Nutzungsgefüge stören würden. Dieser Hinweis kann zusätzlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zu Nr. 2: Die hierzu vorliegende Begründung überzeugt nicht, insbesondere weil Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden, Ferienwohnungen oder Gästezimmer jedoch nicht. Wir weisen darauf hin, dass auch Gästezimmer einen Beherbergungsbetrieb darstellen. Beherbergungsbetriebe werden aufgrund der Einwendung als Nutzung zugelassen. Die entspr. textl. Festsetzung im Planentwurf wird geändert.

Zu Nr. 4: Der erste Satz ist überflüssig, da in einem MD eine landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich zulässig ist. Der Satz dient der Information und scheint aus Gründen der besseren Handhabbarkeit des Bebauungsplanes berechtigt. Der letzte Satz dagegen ist wohl unzulässig, da es sich ja dann hier um ein reines Wohngebiet und nicht um ein MD handeln würde. Zudem fehlt auch hier die städtebauliche Begründung. Die Beschränkung der Parzelle 2 auf Wohnnutzungen wird aufgrund der Einwendung aus dem Planentwurf herausgenommen.

Zu Nr. 6: Wir bitten um Klarstellung, wer die Geländeoberkante festlegt. Die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf zur Bestimmung der seitl. Wandhöhe wird in ihrer Genauigkeit für ausreichend erachtet. Die Bestimmung, wer die Geländeoberkante festlegt, wird daher im Bebauungsplan im weiteren auch nicht getroffen.

Zu Nr.9: Gilt die Dachneigung für Sattel- und Pultdächer gleichermaßen? Im Planteil sind Dächer als Satteldach festgesetzt. Für Dachflächen ohne derartige Festsetzung gilt die festgesetzte Dachneigung entsprechend. Eine weitere Aussage im BP ist hierfür nicht erforderlich.

Anmerkungen zu den Hinweisen:

Zu Nr. 4: Diese Regelung ist eine Festsetzung und kein Hinweis. Wird unter Festsetzungen aufgenommen.

Zu Nr. 5: Die Gemeinde sollte überlegen, ob diese Zahlen ausreichend sind, denn gemäß der Anlage zur GaStellIV ist für ein Einfamilienhaus lediglich ein Stellplatz notwendig. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebiets erscheint diese Zahl zu wenig. Die Stellplatzvorgaben der GaStellIV werden für das Plangebiet als ausreichend erachtet. Hiervon abweichende Festsetzungen sollen im BP nicht getroffen werden.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Die blauen textlichen Anmerkungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

4. Schreiben vom 20.11.2017, Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde-

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans „Weißbach a. d. Alpenstraße" sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1B „Jochbergstraße" bereits im Verfahren gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2017 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen würde.

Gleichzeitig hatten wir darauf hingewiesen, dass wegen des denkmalgeschützten „Gruberhofes" hohe Anforderungen an die Gestaltung sowie an die Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild bestehen. Die raumordnerischen Belange des Denkmalschutzes sowie von Natur und Landschaft sollten daher in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (untere Denkmalschutzbehörde, Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde) berücksichtigt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 8.4.1 G, Regionalplan Südostoberbayern

(RP 18) B VIII 3.3.2 G, LEP 7.1.1 G, RP B II 3.1 Z).

Bewertung der Planfassung vom 25.09.2017:

Die inzwischen an den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommenen Veränderungen u.a. bezüglich der zulässigen Nutzungsarten, der Flächen für Garagen/ Nebenanlagen und der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen haben keinen Einfluss auf die landesplanerische Bewertung' Der Planung ist, bei weiterer Berücksichtigung der oben aufgeführten Belange auch in der Fassung vom 25.09.2017 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

5. Schreiben vom 31.05.2017, Regierung von Oberbayern –Brand- und Katastrophenschutz-

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und

Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für die Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechen ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2014/2015,

herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern,

insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

6. Schreiben vom 12.12.2017, Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Jochbergstraße“ der Gemeinde Schneizlreuth zuletzt mit Schreiben Az.: 3- 4622-BGL Schr-1046212017 vom 05.07.2017 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahmen wurden von der Gemeinde Schneizlreuth im Wesentlichen sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 25.09.2017 ergänzt.

Lediglich der geforderte 5 m Abstand zum Gewässer fand darin textlich keine Berücksichtigung.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Abwägung aus der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Der Plan und die dazugehörigen Textteile werden entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Jochbergstrasse“ in der Fassung vom 16.01.2018 mit der heute beschlossenen Abwägung als Satzung.

Das gemeindliche Bauamt wird mit der öffentlichen Bekanntmachung und Auslegung beauftragt.

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 12	Dagegen:0
-------------	--------------	-----------	-----------

Beteiligung der Fachbehörden (Flächennutzungsplanes)

Mit Schreiben vom 06.11.2017 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und deren Belange mitzuteilen.

Folgende Träger wurden beteiligt:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
4	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
5	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bezirk Oberbayern Fachberatung für Fischerei Oberbayern
10	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgabe
12	Deutsche Post AG - Direktion München
13	Deutsche Telekom Technik GmbH
14	Deutscher Alpenverein Ressort Natur- und Umweltschutz
15	Freistaat Bayern -Immobilien-
16	Gemeinde Inzell
17	Handwerkskammer für München und Oberbayern
18	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
19	Kreisbrandrat Josef Kaltner
20	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
21	Landesjagdverband Bayern e.V.
22	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
23	Landratsamt Berchtesgadener Land –untere Bauaufsichtsbehörde- Bauleitplanung
24	Polizeiinspektion Bad Reichenhall

25	Regierung von Oberbayern - Luftfahrtamt Südbayern
26	Regierung von Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz
27	Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt
28	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde
29	Staatliches Bauamt Traunstein
30	Stadt Bad Reichenhall
31	Stromversorgung Inzell
32	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
33	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
34	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
4	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
5	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bezirk Oberbayern Fachberatung für Fischerei Oberbayern
10	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgabe
12	Deutsche Post AG - Direktion München
13	Deutsche Telekom Technik GmbH
14	Deutscher Alpenverein Ressort Natur- und Umweltschutz
15	Freistaat Bayern -Immobilien-
16	Gemeinde Inzell

17	Handwerkskammer für München und Oberbayern
18	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
19	Kreisbrandrat Josef Kaltner
20	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
21	Landesjagdverband Bayern e.V.
22	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
23	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
24	Regierung von Oberbayern - Luftfahrtamt Südbayern
25	Regierung von Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz
26	Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt
27	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde
28	Stadt Bad Reichenhall
29	Stromversorgung Inzell
30	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
31	Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Einwände:

Keine

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Anregungen und Einwände:

1	Landratsamt Berchtesgadener Land –untere Bauaufsichtsbehörde- Bauleitplanung
2	Wasserwirtschaftsamt Traunstein
3	Staatliches Bauamt Traunstein

Folgende Fachbehörden haben sich zur Planung geäußert und dazu Stellung genommen:

Hinweis: Die blauen textlichen Anmerkungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

1. Schreiben vom 11.12.2017, Landratsamt Berchtesgadener Land

AB 321 Immissionsschutz:

Es wird ein Dorfgebiet und eine Fläche für Nebenanlagen, Lagerflächen dargestellt. Im Umfeld dieser Flächen sind Wohnhäuser bzw. Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt.

Es wird angegeben, dass die Belange des Immissionsschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes „Jochbergstraße“ abgehandelt werden. Es wird daher auf die Ausführungen zum Bebauungsplan verwiesen.

Grundlegende Einwände gegen die 11. Änderung des FNP der Gemeinde Schneizlreuth bestehen aus fachtechnischer Sicht nicht.

AB 322 Wasserrecht:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

FB 33 Naturschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

FB 23 Straßenverkehrswesen:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

AB 311.7 Denkmalschutz

Nach der gemeinsamen Bekanntmachung der bayerischen Staatsministerien des Innern und für Unterricht und Kultus vom 27.07.1984 Nr. II B 7-4121-0.27 und Nr. tVI2b-7196982 ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Verfahren zur Bauleitplanung zu hören, soweit im Einzelfall Baudenkmale betroffen sind.

Der Bebauungsplanentwurf Jochbergstraße sieht vor, dass auf FINr. 132 im Nähebereich des Baudenkmal Gruberweg 9 ein weiteres Gebäude errichtet werden soll. Dieses Gebäude beeinträchtigt unter Umständen das überlieferte Erscheinungsbild des Baudenkmal.

Insofern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege direkt von der Gemeinde Schneizlreuth im Verfahren zu hören. [Hierzu überprüft die Gemeindeverwaltung, ob sich die entsprechende](#)

[Fachstelle im Landesamt für Denkmalpflege zum genannten Sachverhalt geäußert hat bzw. ob diese informiert worden ist.](#) Eine eigenständige Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde ergeht daher nicht.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Für die Beurteilung wäre eine größere Darstellung wünschenswert.

Wir weisen darauf hin, dass im FNP die Art der Bodennutzung geregelt wird (S 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dies wird in § 1 Abs. 1 BaUNVO genauer geregelt. Eine Fläche für Nebenanlagen, Lagerplatz" kennt die Flächennutzungsplanung nicht, da Nebenanlagen zu jeder Art der Bodennutzung gehört (vgl. S 14 BauNVO). Deswegen ist in der

Planzeichenverordnung unter Punkt 15.3 (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,...) auch nicht § 5 BauGB als Rechtsgrundlage genannt.

Wir empfehlen hier - wie bereits in der frühzeitigen Auslegung - eine Darstellung als (eingeschränktes) Gewerbegebiet GE.

Es erfolgt lt. der Empfehlung des Landratsamtes eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet „Lagerplatz“

Weiter verweisen wir auf unsere letzte Stellungnahme, deren Punkte immer noch gelten.

Ergebnis der Abwägung:

sh. oben blaue textliche Eintragungen. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

2. Schreiben vom 12.12.2017, Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 11.Änderung des FNP der Gemeinde Schneizlreuth zuletzt mit Schreiben Az.: 3- 4621-BGL Schr-10611/2017 vom 05.07.2017 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahmen wurden von der Gemeinde Schneizlreuth im Wesentlichen sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 25.09.2017 ergänzt.

Zusätzliche wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar. Unsere frühere Stellungnahme gilt weiterhin.

Ergebnis der Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

3. Schreiben vom 15.01.2018, Staatliches Bauamt Traunstein

Das Staatliche Bauamt Traunstein nimmt zum o.a. Antrag wie folgt Stellung:

Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Bundesstraße 305, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommens etc.) oder Erschließung notwendig werden (Nutzung, Erweiterung des Wohngebiets, Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten etc.) von der Gemeinde zu tragen sind (z.B. Linksabbiegespur).

Der Bundesrepublik Deutschland als Straßenbaulastträger der Bundesstraße 305 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.

Im Bereich der zentralen Zufahrt der Jochbergstraße auf die B 305 müssen die nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAL) erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden.

An der Zufahrt zur Bundesstraße sind dementsprechend Sichtdreiecke mit den Abmessungen Tiefe $\geq 5,0\text{m}$ in der Zufahrt (gemessen vom Fahrbahnrand), Länge parallel zur Bundesstraße 70m freizuhalten und im Bebauungsplan zeichnerisch zu übernehmen:

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text im Bebauungsplan aufzunehmen:

„Im Bereich der Sichtfenster dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.“

Ergebnis der Abwägung:

Die Sichtflächen werden entsprechend im Bebauungsplan eingetragen. Im Flächennutzungsplan sind diese Änderungen nicht darzustellen.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Abwägung aus der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Der Plan und die dazugehörigen Textteile werden entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.

Feststellungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf vom 16.01.2018) mit den heute beschlossenen Abwägungen der Änderungen für den Bereich „Jochbergstraße“ der Gemarkung Weißbach a. d. Alpenstraße.

Das gemeindliche Bauamt wird mit der öffentlichen Bekanntmachung und Auslegung beauftragt.

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 12	Dagegen:0
-------------	--------------	-----------	-----------

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit beglaubigt.

Schneizlreuth, den 22.01.2018

I.A. Faber
Gemeinde Schneizlreuth