

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats
vom 08.05.2018
im Rathaus Schneizlreuth

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20.20 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Wolfgang Simon

Gemeinderäte:

Christian Bauregger
Martina Gruber
Heinrich Steyerer
Franz Strobel
Martin Holzner

Manfred Bauregger
Rita Staat-Holzner
Ulrich Schröter
Hermann Pichler
Hermann Wellinger

Entschuldigt fehlten:

Stefan Häusl
Elke Nagl

Unentschuldigt fehlten:

-/-

Schriftführer:

Franz Grabner

Zur öffentlichen Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:
Stadtplaner Dipl.Ing.Univ. Josef Brüderl (zu TOP 4)

Tagesordnung

der öffentlichen Sitzung laut Ladung:

Sitzungstag: 08.05.2018

- 1. Beschlussfassung über die Tagesordnung**
- 2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.04.2018**
- 3. Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr.6 „Reiterbauer und Forst – 3.Änderung“; Satzungs- und Feststellungsbeschluss**
- 4. Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr.5 „Fronau – 2.Änderung“; Auslegungs- und Billigungsbeschluss**
- 5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Bauort: Jochbergstraße, Schneizlreuth, Weißbach a.d.A.; Genehmigung im Freistellungsverfahren**
- 6. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Bauort: Seelauerfeld, Schneizlreuth, Weißbach a.d.A.; Genehmigung im Freistellungsverfahren**
- 7. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; Bauort: Melleck 10, Schneizlreuth**
- 8. Öffentliche Bekanntmachungen**
- 9. Öffentliche Anfragen**

Information zu einzelnen Tagesordnungspunkten:

Zu TOP 2 Niederschrift der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.04.2018

Zu TOP 4 Vortrag Stadtplaner Dipl.Ing. Univ. Josef Brüderl

Sitzungstag: 08.05.2018

Tagesordnungspunkt: 01

Gegenstand und Inhalt: Beschlussfassung über die Tagesordnung

Begrüßung durch den Bürgermeister.

Feststellung über ordnungsgemäß erfolgte Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.

Beschluss:

Der Tagesordnung in der vorgelegten veränderten Form wird zugestimmt. Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3 wird ausgesetzt. Es erfolgt eine Information durch den Bürgermeister. Die Tagesordnungspunkte 10 bis 18 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

Tagesordnungspunkt: 02

Gegenstand und Inhalt: Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.04.2018

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.04.2018 wurde den Gemeinderäten per E-Mail am 13.04.2018 zugesandt.

Gemeinderat Schröter merkte an, dass unter öffentliche Bekanntmachungen der Punkt „Schulbusbetreuer“ zu allgemein gehalten wurde. Er bittet den Punkt ausführlicher in das Protokoll aufzunehmen.

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 10.04.2018 wird genehmigt (Art. 54 GO).

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 9	Dagegen: 0
(Die Gemeinderäte Hermann Wellinger und Martin Holzner waren in der letzten Sitzung nicht anwesend).			

Sitzungstag: 08.05.2018

Tagesordnungspunkt: 03

**Gegenstand und Inhalt: Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr.6 „Reiterbauer und Forst – 3.Änderung;
Information**

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über den aktuellen Sachstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Reiterbauer und Forst“.

Vom 08.02.2018 bis 12.03.2018 wurde nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die formelle Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Neben einer hydraulischen Untersuchung der Hochwassergefahr für den Planbereich wurde auch eine Untersuchung zur Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Um eine endgültige Abwägung zu beraten bzw. einen Satzungsbeschluss durchzuführen steht nun noch eine Verhandlung mit dem Freistaat Bayern Immobilien aus.

Die Regionalverwaltung Oberbayern möchte nun durchsetzen, dass der im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindliche Grundstücksstreifen Fl.Nr. 350, Gemarkung Weißbach a.d.Alpenstraße zu einem Grundstückspreis von ca. 100 €/qm erworben werden muss. Insgesamt wären dies ca. 30.000,00 €.

Hier könnte nun nach Rücksprache mit dem Planer der Grundstücksstreifen auch als Grünstreifen (und nicht als Bauland) überplant werden.

Ein neuer Entwurf mit Grünstreifen wurde nun vom Planer Michael Dufter erstellt. Mit diesem wird nun mit der Bayerischen Immobilienverwaltung verhandelt.

Bürgermeister Simon beabsichtigt den Grünstreifen für Parkplätze zu erwerben.

Der heute geplante Satzungsbeschluss und Feststellungsbeschluss wird demnach vertagt.

Abstimmung:	Anwesend: 11	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Gegenstand und Inhalt: 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Teilbaugebiet Fronau“;

-Abwägung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB;

-Billigungs- und Auslegungsbeschluss;

Bürgermeister Simon erteilt dem zur Sitzung beigeladenen Herr Dipl.-Ing. Univ. Architekt Stadtplaner Josef Brüderl das Wort.

Herr Josef Brüderl stellt dem Gemeinderat den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Teilbaugebiet Fronau“ vor und erläutert dies anhand der Sitzungsvorlage.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schneizlreuth hat in seiner Sitzung vom 10.10.2017 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Teilbaugebiet Fronau“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 310 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 312/12 und 312/16 der Gemarkung Ristfeucht beschlossen.

Zur Deckung des anhaltenden Bedarfes nach Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung im Gemeindegebiet von Schneizlreuth soll der Bebauungsplan Nr. 5 im Sinne seiner ursprünglichen Konzeption erweitert werden. Damit können bei geringem Erschließungsaufwand weitere Bauparzellen geschaffen und das Wohngebiet im Sinne der ursprünglichen Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 5 vervollständigt werden.

Da in dieser Planung weniger als 10.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, kann das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Dabei gelten die Vorschriften des § 13a BauGB. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes ist das Büro für Bauleitplanung Herr Dipl.-Ing. Univ. Architekt Stadtplaner Josef Brüderl, Moosstraße 19, 83417 Kirchanschöring 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 14.12.2017 bis 15.01.2018 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Teilbaugebiet Fronau“ wurde vom 14.12.2017 bis 15.01.2018 durchgeführt. Die Durchführung wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land vom 05.12.2017 Nr. 49 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 **eine** Stellungnahme bzw. Beschwerde zum Bebauungsplan eingegangen.

Herr Buck, Eigentümer Fl.Nr. 311:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 312/15 lastet eine Dienstbarkeit, mit der durch ein Geh- und Fahrrecht die einzig mögliche Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 311 sichergestellt wird. Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan sollte deshalb nicht verändert werden und der Geltungsbereich der 2. Änderung die Fl.Nr. 312/15 nicht berühren.

Würdigung:

Der Wegfall der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Fl.Nr. 312/15 ist nicht wesentlicher Bestandteil der Planung zur Erweiterung des Wohngebietes. Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung muss sich nicht auf diese Fläche erstrecken, die Fl.Nr. 312/15 kann deshalb vom Geltungsbereich der 2. Änderung ausgenommen bleiben.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Beteiligung der Fachbehörden (Bebauungsplan)

Mit Schreiben vom 30.11.2017 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 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	Bayernwerk AG Netzcenter Freilassing
10	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
11	Deutsche Post AG Direktion München
12	Deutsche Telekom Technik GmbH
13	Gemeinde Ramsau
14	Gemeinde Unken
15	Handwerkskammer für München und Oberbayern
16	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
17	Kreisbrandrat Josef Kaltner
18	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
19	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
20	Landratsamt Berchtesgadener Land
21	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
22	Regierung von Oberbayern -Brand- und Katastrophenschutz-
23	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-
24	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
25	Staatliches Bauamt Traunstein
26	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-
27	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
28	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

1	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein
2	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3	Bayerisches Landesamt für Boden- und Denkmalpflege
4	Bayernwerk AG Netzcenter Freilassing
5	Deutsche Post AG Direktion München
6	Staatliches Bauamt Traunstein
7	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben ohne Hinweis oder Einwände:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Forsten-
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -Bereich Landwirtschaft-
3	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
4	Gemeinde Ramsau
5	Gemeinde Unken
6	Handwerkskammer für München und Oberbayern
7	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
8	Polizeiinspektion Bad Reichenhall
9	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
10	Stadt Bad Reichenhall -Stadtbauamt-

Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben mit Hinweise oder Einwände:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing
2	Bayerisches Landesamt für Umwelt
3	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land
4	Deutsche Telekom Technik GmbH
5	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
6	Kreisbrandrat Josef Kaltner

7	Landesverband für Vogelschutz Kreisgruppe BGL
8	Landratsamt Berchtesgadener Land
9	Regierung von Oberbayern -Brand- und Katastrophenschutz-
10	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-
11	Wasserwirtschaftsamt Traunstein

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

1. Schreiben vom 18.12.2017, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freilassing

Ost- u. Südgrenze d. Flurstückes 310 sind nicht vermessen u. abgemarkt; Grenzverlauf u. Größe liegen erst nach amtlicher Grenzfeststellung eindeutig fest.

Ergebnis der Abwägung:

Aufgrund der knapp gewählten Räume ist der tatsächliche Grenzverlauf von Bedeutung. Der Entwurf des Bebauungsplanes soll auf verlässlichen Grundlagen beruhen, deshalb wurde auf Veranlassung des Eigentümers eine amtliche Grenzfeststellung vorgenommen.

2. Schreiben vom 15.12.2017, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen, um erneute Beteiligung im Falle der Ausweisung evtl. externer Ausgleichsflächen wird gebeten. Auf den vorsorgenden Bodenschutz, insbesondere den Umgang mit dem Oberboden wird hingewiesen, die Anwendung der DIN 19731 wird empfohlen.

Ergebnis der Abwägung:

Hinweise zum Bodenschutz werden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

3. Schreiben vom 15.01.2018, BUND Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Bad Reichenhall, Bad Reichenhall

Im Plangebiet sind weder Biotope noch Artenschutzkartierungen betroffen. Verweis auf die Nachhaltigkeitsstrategie der Bayer. Landesregierung (2013) mit dem Ziel der Reduzierung des Flächenneuverbrauchs durch Flächenkreislaufwirtschaft.

Ausführungen zum Flächenverbrauch in Bayern. Appell an die Gemeinde Schneizlreuth, dem Maßnahmenpaket der Landesregierung Folge zu leisten. Verlust an landwirtschaftlicher Fläche führt zu immer intensiverer Nutzung (Gülleaus-bringung). Bitte, diese Überlegungen bei der Planung zu berücksichtigen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Grundsatz des Flächensparens liegt der Planung bereits zugrunde. Auf unnötig große Parzellen wird verzichtet, um die beanspruchte Fläche effizient nutzen zu können.

Durch Ausnutzung vorhandener Erschließung kann die Beanspruchung von Flächen für Zwecke der Erschließung vergleichsweise gering gehalten werden. Mit der Weiterentwicklung eines bestehenden Siedlungsschwerpunktes wird die Beanspruchung qualitativ höherwertiger landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle vermieden.

4. Schreiben vom 09.01.2018, Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien (Glasfaser u. Kupfer), die für die geplanten Baumaßnahmen verlegt werden müssen. Um rechtzeitige Abstimmung wird gebeten, ebenso um Sicherstellung einer dinglichen Sicherung der neuen, im Bereich von Privatgrundstücken liegenden Trasse.

Die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Plangebiet wird noch geprüft. Eine unterirdische Versorgung ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Sicherzustellen ist deshalb eine uneingeschränkte Nutzung von Straßen und Wegen, rechtzeitige Abstimmung in Planung und Bauausführung der Erschließungsmaßnahme, Bereitstellung ausreichender Leitungstrassen.

Hinweis auf den Schutz und die Zugänglichkeit der Leitungen bei Baumpflanzungen.

Ergebnis der Abwägung:

Ein Hinweis auf die bestehenden Leitungen auf privaten Flächen und die Notwendigkeit deren Verlegung wird in den Bebauungsplan aufgenommen, ebenso der Hinweis zu Baumpflanzungen.

Die Grundstückseigentümer werden auf die Notwendigkeit einer rechtzeitigen Abstimmung hingewiesen. Dingliche Sicherungen sind dem Privatrecht vorbehalten und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

5. Schreiben vom IHK 21.12.2017, für München und Oberbayern, München

Ortsplanerische Einwendungen oder Hemmnisse gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sind nicht zu erkennen; das Gelände eignet sich aufgrund seiner Lage und Erschließbarkeit für die Ausweisung als Wohngebiet.

Es dürfen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen entstehen, die zu Einschränkungen für die dort ansässigen Betriebe haben könnten. Erforderliche Maßnahmen dürfen nicht zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen.

Ergebnis der Abwägung:

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind derzeit nicht erkennbar (s. hierzu auch die Stellungnahme des LRA BGL v. 11.01.2018)

6. Schreiben vom 09.12.2017, Kreisbrandrat Josef Kaltner, Bad Reichenhall

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu beachten. Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Ergebnis der Abwägung:

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ ist berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung wird durch die Errichtung eines neuen Hydranten im Zuge der Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde gewährleistet.

7. Schreiben vom 11.01.2018, Landesbund für Vogelschutz Kreisgruppe BGL, Bad Reichenhall

Die auf dem Nachbargrundstück mit Haus 29 abgrenzende Baum- und Buschhecke sollte unbedingt erhalten und während der Bauphase geschont werden. Eine Absprache mit den Mietern hierzu ist erfolgt.

Ergebnis der Abwägung:

Das Grundstück Fl.Nr. 312/15 mit dem Haus Nr. 29 wird (siehe Stn. A1) aus dem Geltungsbereich herausgenommen, es ist von der Planung nicht mehr betroffen.

8. Schreiben vom 11.01.2018, Landratsamt Berchtesgadener Land, Bad Reichenhall

AB 321 Immissionsschutz:

Zu den Gewerbebetrieben, Straßenmeisterei und Sportanlage befinden sich bereits näher gelegene Wohngebäude, deshalb kann angenommen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA im Plangebiet eingehalten werden können.

Auch die Orientierungswerte bezüglich des Straßenverkehrslärms der B21 können nach überschlägiger Berechnung auf Grundlage der Verkehrszahlen von 2015 eingehalten werden.

Grundlegende Einwände bestehen daher aus fachtechnischer Sicht nicht.

Ergebnis der Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf nähere Angaben zur Straßenmeisterei durch das STBA TS kann somit verzichtet werden.

AB 322 Wasserrecht:

Die Stellungnahme des WWA ist zu beachten.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des WWA wird beachtet.

FB 33 Naturschutz:

Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. Aufgrund der Lage unmittelbar am Rand des Landschaftsschutzgebietes ist die Grünordnung wichtiger Bestandteil einer naturverträglichen und das Landschaftsbild schonenden Planung.

Für eine Einbindung der Bebauung in einen solch sensiblen Landschaftsteil ist eine striktere Festsetzung der Bepflanzung sowie die Ergänzung von Sträuchern am Südrand des Plangebietes erforderlich.

Ergebnis der Abwägung:

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden entsprechend dem Hinweis erweitert.

AB 311.7 Denkmalschutz:

Es sind keine Boden- oder Baudenkmale betroffen, es bestehen keine Einwände.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen:

Da der FNP n. § 13a im Wege der Berichtigung angepasst werden soll, wird zur Beurteilung der städtebaulichen Plausibilität der künftigen Darstellungen des FNP für das Plangebiet im Kontext der angrenzenden Bereiche empfohlen, bereits im laufenden Verfahren den FNP Änderungsentwurf in die städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Auf die Funktionslosigkeit des vorhandenen FNP wird hingewiesen und eine Neuaufstellung dringend angeraten.

In ortsplanerischer Hinsicht werden keine Einwendungen geäußert. Zu den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden Bedenken vorgebracht, es wird empfohlen, durch Schnittzeichnungen und Vermessung der Baugrenzen für Rechtssicherheit zu sorgen.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als zwingende Bauweise sollte begründet werden. Der Abstand der Gebäude zur östlichen Baugebietsgrenze mit 3 m dürfte aus städtebaulichen Grundsatzüberlegungen unzureichend sein, da wünschenswerte Eingrünungsmaßnahmen damit nicht mehr gewährleistet werden können.

Für den Lärmschutz wird als Bewertungsgrundlage die DIN 18005 zur Anwendung empfohlen. Der Umstand, dass es sich für den überwiegenden Teil des Plangebietes um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes handelt, sollte bei der Bezeichnung des Planes zum Ausdruck kommen.

Es folgt ein redaktioneller Hinweis zur Nummerierung in der Begründung.

Ergebnis der Abwägung:

Die Darstellung der Anpassung des FNP wird Bestandteil der Begründung.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden überprüft und unmissverständlich dargestellt. Der Abstand der Gebäude zur östlichen Baugebietsgrenze wird als ausreichend erachtet, da von einem dauerhaften Ortsrand an dieser Stelle nicht ausgegangen wird, sondern von einer Weiterentwicklung des Baugebietes.

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird im selben Schreiben bestätigt.

Der Plan wird als „2. Änderung und Erweiterung“ bezeichnet, die Nummerierung in der Begründung korrigiert.

9. Schreiben vom 06.12.2017, Regierung von Oberbayern, Brand- u. Katastrophenschutz, München

Hinweise zu den allgemeinen Belangen des abwehrenden Brandschutzes, die von der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind.

Ergebnis der Abwägung:

Die Löschwasserversorgung wird durch die Errichtung eines neuen Hydranten im Zuge der Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde gewährleistet.

10. Schreiben vom 18.12.2017, Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München

- Natur und Landschaft einschl. Artenschutz:

Aufgrund der Lage in einem im RP18 ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist auf schonende Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten. Den Belangen von Natur und Landschaft einschl. Artenschutz ist in

enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzfachbehörde Rechnung zu tragen.

- Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone B des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquelle „Gruttensteinquelle“ und „Weitwiesenquelle“. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Randbereich eines im RP18 ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes. Um Abstimmung mit dem WWA TS wird gebeten, um sicherzustellen, dass die Planung den Belangen des Grundwasser- und Hochwasserschutzes gerecht wird.

- Lärmschutz:

Um Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde wird gebeten, um den Belangen des Lärmschutzes gerecht zu werden.

- Ergebnis:

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Ergebnis der Abwägung:

Die Planung wird mit den genannten Behörden abgestimmt und steht damit den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

11. Schreiben vom 21.12.2018, Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Traunstein

- Lage im Heilquellenschutzgebiet (Einwendung):

Der überplante Bereich liegt im Schutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall (Entschließung des StMI Nr. 9105 b 8 vom 11.03.1939) sowie im Heilquellenschutzgebiet der „Solebohrung Bad Reichenhall 9“ (Verordnung des LRA BGL über das Quellenschutzgebiet in der Gmkg. Bad Reichenhall für die staatlich anerkannte Heilquelle „Solebohrung Bad Reichenhall 9“ vom 14.01.1999).

Die einschlägigen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Die Verordnungen regeln die Möglichkeiten der Überwindung der Einwendung.

Ergebnis der Abwägung:

Nach den beiden Verordnungen ist die Ableitung von Wasser genehmigungspflichtig und Tiefbohrungen von mehr als 50 m sind verboten. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Grundwasser, Wasserversorgung:

Zu Grundwasserständen liegen keine Erkenntnisse vor, sie sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Bei Eingriffen in das Grundwasser sind vorher die notwendigen Gestattungen einzuholen.

Ergebnis der Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Oberflächengewässer, Überschwemmungssituation:

Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet reicht bis an die Böschungsunterkante außerhalb des Plangebietes heran.

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten und werden aufgrund der Klimaänderung voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Plangebiet kann bei sogen. Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten, wobei auch von außen zufließendes Wasser zu berücksichtigen ist.

Es wird empfohlen, diese Gefahr bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird verwiesen.

Ergebnis der Abwägung:

Als Mindestmaß zum Schutz vor Schäden aus Starkniederschlägen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude im Verhältnis zur Straßenoberkante festgesetzt. Darüber hinaus werden weitere Hinweise gegeben. In der Planung der Erschließungsanlage ist eine geeignete Ausbildung von Quer- und Längsgefälle vorgesehen.

- Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser:

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen; Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden, deren Kapazitäten sind zu überprüfen.

Zur Niederschlagswasserentsorgung sollen folgende Hinweise aufgenommen werden:

- > Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden, die Bodeneignung ist zu prüfen. ...
- > Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. ...
- > Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink od. Blei über 50 qm erfordern eine Genehmigung.
- > Aufgrund der Lage im Schutzgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- > Tiefgaragen sind in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.

Die Gemeinde wird gebeten, die Entwässerungsplanung für die öffentlichen Flächen mit dem WWA abzustimmen.

Ergebnis der Abwägung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Leistungsfähigkeit der Anlagen ist gegeben. Die Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung werden aufgenommen.

- Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung auch zur WC-Spülung und die Meldepflicht einer Eigengewinnungsanlage wird hingewiesen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Altlastenverdachtsflächen:

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim LRA BGL einzuholen. Bei Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen ist das LRA zu verständigen.

Ergebnis der Abwägung:

Lt. Auskunft des LRA ist das Plangebiet im Altlastenkataster nicht registriert. Zu Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen ist ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Nachfragen seitens des Gemeinderats erfolgten nicht.

Der Gemeinderat erteilte Herrn Sebastian Bauregger (Wasserwart) das Wort. Er merkte an, dass auf die Ausführung der Hydranten besonderes Augenmerk gelegt werden soll. Seiner Meinung nach, hat die Wasserleitung für einen Oberflurhydranten zu wenig Druck.

Bürgermeister Simon entgegnete, dass der ausführende Architekt für die Erschließung darauf hingewiesen wird.

Beschluss:

a) Abwägung aus der frühzeitigen Auslegung

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

b) Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Teilbaugebiet Fronau“, mit den dazugehörigen Textteilen entsprechend zu überarbeiten bzw. ergänzen und die Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

Gegenstand und Inhalt: **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;**
 Bauort: Jochbergstraße, Schneizdreuth, Weißbach a.d.A.

Sachverhalt:

Antrag auf Genehmigungsfreistellung für o. g. Bauvorhaben;

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 132/1, Gemarkung Weißbach a.d.Alpenstraße soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Jochbergstraße“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Bei einem Antrag auf Freistellung hat die Gemeinde keine Prüfpflicht der Antragsunterlagen. Für die Einhaltung der Festsetzungen haften der Planer und der Bauherr. Von Seiten der Verwaltung werden die Festsetzungen nur überschlägig geprüft, eine detaillierte Überrechnung der GRZ, GFZ, Aufschüttungen etc. erfolgt nicht. Diesen Hinweis erhält der Bauherr in seinem Anschreiben zur Genehmigungsfreistellung.

Einen Freistellungsantrag kann laut Geschäftsordnung der 1. Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung behandeln. Bei dieser Verfahrensweise wird der Antrag in der nächsten Gemeinderatssitzung nur bekannt gegeben.

Nach überschlägiger Prüfung der Antragsunterlagen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschosflächenzahl (GFZ) werden nicht überschritten. Das Bauvorhaben liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Der Antrag kann im Freistellungsverfahren behandelt werden. Das Vorhaben benötigt keine Befreiungen. Die Gemeinde verzichtet auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens.

Der Gemeinderat wird über die Freistellung informiert.

Abstimmung:	Anwesend: 11	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Tagesordnungspunkt: 06

Gegenstand und Inhalt: **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;**
 Bauort: Weikertsteinstraße 12, Schneizlreuth,
 Weißbach a.d.A.;

Sachverhalt:

Antrag auf Genehmigungsfreistellung für o. g. Bauvorhaben;

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 47/14, Gemarkung Weißbach a.d.Alpenstraße soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Seelauer Feld“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Bei einem Antrag auf Freistellung hat die Gemeinde keine Prüfpflicht der Antragsunterlagen. Für die Einhaltung der Festsetzungen haften der Planer und der Bauherr. Von Seiten der Verwaltung werden die Festsetzungen nur überschlägig geprüft, eine detaillierte Überrechnung der GRZ, GFZ, Aufschüttungen etc. erfolgt nicht. Diesen Hinweis erhält der Bauherr in seinem Anschreiben zur Genehmigungsfreistellung.

Einen Freistellungsantrag kann laut Geschäftsordnung der 1. Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung behandeln. Bei dieser Verfahrensweise wird der Antrag in der nächsten Gemeinderatssitzung nur bekannt gegeben.

Nach überschlägiger Prüfung der Antragsunterlagen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschoßflächenzahl (GFZ) werden nicht überschritten. Das Bauvorhaben liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Der Antrag kann im Freistellungsverfahren behandelt werden. Das Vorhaben benötigt keine Befreiungen. Die Gemeinde verzichtet auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens.

Der Gemeinderat wird über die Freistellung informiert.

Abstimmung:	Anwesend: 11	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Tagesordnungspunkt: 07

Gegenstand und Inhalt: **Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage;**
Bauort: Melleck 10, Schneizdreuth

Sachverhalt:

Am 23.04.2018 wurde in der Gemeindeverwaltung der Bauantrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 76, Gemarkung Ristfeucht vorgelegt.

Es ist geplant, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit einer Hauptkörpergröße von bis zu 130 qm, 2 Vollgeschossen und einer Garage mit 2 Einzelstellplätzen zu bauen. Hier sollte das Baurecht geprüft werden.

Das Vorhaben liegt hinter den ehemaligen Zollhäusern (Melleck 5,9,11). Von der Straßenflucht aus nicht in Erscheinung tretend, hat das Vorhaben ortsplannerisch keine beeinträchtigenden Auswirkungen.

Geplant ist ein Wohngebäude, welches sich in seiner Baukörperproportion und Gestaltung in die umgebende Einzelhausbebauung einfügt.

Das geplante Gebäude ist durch die östliche Geländestufe topographisch eingefasst. Es entsteht mit der geplanten Bebauung ein baulicher Zusammenhang mit den Zollhäusern und den Wohnhäusern Melleck 10 und 14.

Das Baugrundstück umfasst die gesamte Fl.Nr. 76. Diese schließt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Grundstücksteilung erfolgen, sodass das geplante EFH eine eigene Parzelle erhält, kann der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche über ein Geh- und Fahrrecht auf der verbleibenden Teilfläche der Fl.Nr. 76 gesichert werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 76/10 wird bereits durch ein Geh- und Fahrrecht zu Lasten der Fl.Nr. 76 erschlossen.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist aber durch eine Bauvoranfrage final zu beurteilen.

Folgende Fragestellung ist im Rahmen der Bauvoranfrage zu klären bzw. zu prüfen:

- a) ist das Vorhaben nach den Maßgaben des unbeplanten Innenbereichs zu beurteilen?
- b) Ist das geplante Wohngebäude im skizzierten Grundstücksteilbereich A (Fl.Nr. 76) hinsichtlich seiner Art und seines Maßes der baulichen Nutzung zulässig?

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 76, Gemarkung Ristfeucht, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag auf Vorbescheid mit dem gemeindlichen Einvernehmen der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt vorzulegen.

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

Tagesordnungspunkt: 08

Gegenstand und Inhalt: Öffentliche Bekanntmachungen

Bürgermeister Simon informiert, dass der Brief des Gemeinderats Schröter über die aktuell unzufrieden stellende Schulbussituation an die Stadt Badreichenhall zur Bearbeitung weitergeleitet wurde. Dem Bürgermeister wurden auch drei weitere Vorfälle bekannt, die er aber nicht weiter ausführe. Die jetzige Lösung mit dem Schulbusbegleiter soll auch keine dauerhafte Lösung sein. Vielmehr sollten öffentliche Verkehrsmittel für Grundschul Kinder vermieden werden und es sollte ein eigener Schulbus für die Kinder eingesetzt werden. Abschließend schildert Bürgermeister Simon noch einen eigenen Fall aus der Vergangenheit.

Gemeinderat Schröter schildert in diesem Zusammenhang, dass das Sekretariat der Schule nur bis 11 Uhr besetzt sei. Als Eltern hat man dadurch keinen Ansprechpartner, wenn die Kinder nicht pünktlich ankommen. Man wisse schlicht nicht, ob der Bus Verspätung hat, oder etwas Schlimmes passiert sei.

Bürgermeister Simon gibt bekannt, dass das Denkmal für die Brandopfer beauftragt wurde.

Bürgermeister Simon informiert über ein Messgerät für Motorradlärm. Dies funktioniert ähnlich wie die „Smileys“ für Geschwindigkeitskontrollen. Da das Gerät jedoch 20.000 € kostet, ist heuer keine Anschaffung möglich. Gemeinderat Holzner merkt an, dass dieses Gerät nichts nützt, da viele Motorräder manipuliert sind. Nur Polizeikontrollen sind sinnvoll. Gemeinderat Wellinger merkt an, dass das Gerät für viele Motorradfahrer ein Ansporn sein kann. Er schlägt vor, die Polizeischule in Ainring zu kontaktieren, da diese öfters Kontrollen durchführt. Man soll anfragen, ob solche Kontrollen auch in Schneizlreuth möglich sind.

Bürgermeister Simon informiert, dass der sog. Salzalpensteig verlegt wurde.

Bürgermeister Simon gibt den Förderbescheid für Breitbandausbau bekannt.

Abstimmung:	Anwesend: 11	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Tagesordnungspunkt: 09

Gegenstand und Inhalt: Öffentliche Anfragen

2. Bürgermeister Steyrer erkundigt sich über den aktuellen Sachstand in Sachen „Waldbahnweg“

Bürgermeister Simon entgegnete, dass eine Besichtigung durch einen Geologen stattgefunden habe. Dieser warnt vor der andauernden Gefahr durch Steinschlag. Ein „ausräumen“ des losen

Gesteins sieht er sehr problematisch und äußerst kostenintensiv. Der ausführliche Bericht liegt der Gemeinde jedoch noch nicht vor. Bürgermeister Simon erklärt dem Gemeinderat den Unterschied zwischen typischen und atypischen Gefahren. Typische Gefahren müssen von der Gemeinde verhindert werden. In diesem Zusammenhang verwies Bürgermeister Simon auf ein ihm nicht näher bekanntes Urteil über die Verkehrssicherungspflicht der Stadt Bad Reichenhall. Demnach soll eine Fußgängerin von einem heruntergefallenen Ast getroffen worden sein. Dadurch musste die Stadt Schmerzensgeld bezahlen.

Weiterhin wurde von seitens des Bauhofs eine ca. 8 Meter lange Mure ausgeräumt. Es ist vorgesehen, den Weg bis Pfingsten zu öffnen.

Gemeinderat Holzner merkt an, dass man sich bei solchen Wegen der Gefahr immer bewusst sein sollte.

Gemeinderat Pichler erzählt von seinen Erfahrungen mit der Verkehrssicherung von Waldgrundstücken am Gemeindeweg „Wendelberg“. Eine 100% richtige Verkehrssicherung gibt es demnach nicht.

Abstimmung:	Anwesend: 11	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Die öffentliche Sitzung endete um 20.20 Uhr.

Für die Richtigkeit der Niederschrift, 16.05.2018

Wolfgang Simon
Erster Bürgermeister

Franz Grabner
Schriftführer