GEMEINDE SCHNEIZLREUTH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag,13.07.2021
Beginn:	19:10 Uhr
Ende	22:34 Uhr
Ort:	im Vereinsheim in Unterjettenberg Schneizlreuth

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Simon, Wolfgang

Mitglieder des Gemeinderates

Bauregger, Christian, Dipl.-Ing. (FH)
Bauregger, Erwin
Bauregger, Manfred
Danzl, Susanne
Eder, Angelika, Dr.
Holzner, Josef jun.
Kagerer, Wolfram Georg, Dipl.-Ing.
Lohmann, Sven
Niederberger, Lukas, B.Eng.
Zitzelsperger, Peter, Dipl.-Verww. (FH)

Schriftführer

Faber, Michael
Grabner, Franz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Bauregger, Tobias
Häusl, Stefan Johann

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Beschlussfassung über die Tagesordnung

2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.06.2021

3. Neuaufstellung Flächenutzungsplan;
Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: GS/037/2021

4. Bauantrag;
Errichtung einer landwirtschaftlichen Gerätehütte,
Bauort: Jochberg Hsnr. 60;
Vorlage: GS/036/2021

5. Bauantrag -isolierte Befreiung-
Neubau eines Carports;
Bauort: Weißbach, Auenstraße 84
Vorlage: GS/038/2021

6. Erlass Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Schneizlreuth, Wasserversorgung Weißbach
Vorlage: KÄ/027/2021

7. Erlass Änderungssatzung zur Beitrags- und Gebührensatzung der Wasserversorgung Weißbach
Vorlage: KÄ/028/2021

8. Neubau Feuerwehrhaus Unterjettenberg; Bekanntgabe der Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchungen zur Standortsuche

8.1 Nichtigkeitserklärung und Neuerlass einer Klarstellungssatzung Unterjettenberg;

9. öffentliche Bekanntmachungen

10. öffentliche Anfragen

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Beschlussfassung über die Tagesordnung

Begrüßung durch den Bürgermeister.

Feststellung über die ordnungsgemäß erfolgte Ladung sowie Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.

Der Bürgermeister beantragt die Aufnahme des Tagesordnungspunktes zur Neufassung der Klarstellungssatzung im Bereich Baulinienplan Unterjettenberg im öffentlichen Sitzungsteil.

Beschluss:

Der vorgelegten Tagesordnung wird zugestimmt.

Der Aufnahme des Tagesordnungspunktes unter TOP Nr. 8.1 zur Neufassung der Innenbereichsatzung im Bereich des Baulinienplanes Unterjettenberg wird zugestimmt.

Die Tagesordnungspunkte 11 bis 17 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.06.2021

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.06.2021 liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 08.06.2021 wird genehmigt (Art. 54 GO).

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 11
3 Enthaltungen aufgrund Nichtanwesenheit in der Sitzung

3 Neuaufstellung Flächenutzungsplan; Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Zum Tagesordnungspunkt wurde Herr Dr. Felix Brand, vom beauftragten Planungsbüro " ing Traunreut" eingeladen um die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen vorzutragen.

Bürgermeister Simon erteil Herr Dr. Brand das Wort:
I Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Abwägung der Stellungnahmen – Beschlussvorschläge

1. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 20.08.2020

Planung
Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist folgendes vorgesehen:

- die Ausweisung von ca. 1,5 ha neuen Wohnbauflächen (Weißbach a. d. Alpenstraße insgesamt ca. 1,4 ha, Melleck ca. 1,0 ha) und ca. 2,9 ha neuen Mischbauflächen (Ristfeucht ca. 0,1 ha Melleck ca. 0,5 ha, Fronau ca. 0,9 ha, Unterjettenberg ca. 0,4 ha, Schneizlreuth ca. 0,1 ha))
- die Rücknahme der Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen im Umfang von ca. 5,5 ha (Weißbach a. d. Alpenstraße WA ca. 0,4 ha, MI ca. 0,1 ha; Schneizlreuth/Ulrichsholz WA ca. 1,6 ha, MI ca. 1,6 ha; Unterjettenberg WA ca. 1,4 ha MI ca. 0,4 ha)
- die Ausweisung einer ca. 1,5 ha neuen gewerblichen Baufläche östlich des Saalachsees
- die Darstellung des bereits industriell genutzten Bereichs am Ostufer des Saalachsees als Gewerbegebiet
- die Ausweisung von zwei Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ (Scharmann ca. 0,4 ha, am ehem. Brunnhaus Nagling in Weißbach a.d.Alpenstraße ca. 900 m² (einschl. bestehendem denkmalgeschützten Bestand ca. 1900 m²))
- die Widmung von bisher nicht ausgewiesenen Flächen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung:
    - Darstellung von Baumgarten als Mischgebiet
    - Darstellung des, nordöstlich der geplanten neuen Mischbaufläche in Fronau, gelegenen Areals der Fa. Rheinmetall als Gewerbegebiet sowie des südöstliche an die Firma angrenzenden Bereich als Mischgebiet
    - Darstellung von bestehenden Abbauflächen im Bereich des Saalachsees und südlich von Unterjettenberg sowie bestehenden Wehrerprobungsstandorten in Oberjettenberg als Sonderbauflächen
- Darstellung von bestehenden Abbauflächen im Bereich des Saalachsees und südlich von Unterjettenberg sowie bestehenden Wehrerprobungsstandorten in Oberjettenberg als Sonderbauflächen

Umfang der geplanten Neuausweisungen
Die Gemeinde weist im Rahmen der Neuaufstellung ca. 1,5 ha neue Wohn- und ca. 2,9 ha neue gemischte Bauflächen aus. Im Gegenzug beabsichtigt diese, Wohn- und Mischbauflächen im Umfang von ca. 5,5 ha aus der Darstellung im Flächennutzungsplan herauszunehmen, um damit den Zielen des Flächensparens gem. LEP zu entsprechen. Diese Flächen stehen laut Begründung nicht zur Verfügung oder weisen ungünstige Standortbedingungen (Naturgefahren, Lage in Schutzgebieten) auf.

Siedlungsstruktur – Demographischer Wandel/Flächenbedarf

Gemäß dem Ziel Landesentwicklungsprogramm (LEP) 1,2 1 ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Demzufolge ist die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.
Laut LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leeerstehende Bausubstanz, Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch Regionalplan Südostbayern (RP18) B II 1 G). Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (u. a. Entwicklung der Altersstruktur) ist eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt, von zentraler Bedeutung, da sie der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen sowie der Tragfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur dient (vgl. LEP 1.2.1 Z, 1.2.6 G, 3.1 G)
Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3,1 G)
Im Zuge der Flächensparoffensive der bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an alle Gemeinden) wurde die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nochmals in den Fokus gerückt. Dies erfordert, dass die Gemeinde Schneizlreuth ihren Bedarf an den neuen Siedlungsflächen konkret und nachvollziehbar nachweist. Erläuterungen zu den Anforderungen an den Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen finden Sie auf der Homepage des StMWi (Auslegungshilfe vom 07.01.2020, vgl. http:/www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/).
Inwiefern die vorgesehenen neuen Siedlungsflächen mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur, hinsichtlich des Demographischen Wandels, der Innen- vor Außenentwicklung

und des Flächensparens, in Einklang zu bringen sind, kann aufgrund der vorgelegten Planunterlagen landesplanerisch derzeit nicht abschließend beurteilt werden. In den Planunterlagen sind insbesondere folgende Punkte zu erarbeiten:

- Zunächst sind die bestehenden Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Schneizlreuth, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind, detailliert darzulegen. Diese sind den einzelnen Ortsteilen zuordenbar, in Flächenumfang und Verfügbarkeit darzustellen. Laut Planunterlagen sollen Flächen aus der Darstellung im Flächennutzungsplan genommen werden. Den Unterlagen kann jedoch nicht in allen Fällen entnommen werden, aus welchen Gründen jeweils eine Herausnahme erfolgt. Neben diesen Flächen sind nach unserem Kenntnisstand ferner noch unbebaute Flächen in Fronau (WA Fl. Nr. 301/1) und Ristfeucht (MI Fl. Nr. 75/17) vorhanden. Eine fehlende Verfügbarkeit kann allerdings nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine entsprechende Aktivierungsstrategie vorlegt.

- Grundsätzlich ist es erforderlich, dass der Flächenbedarf an neuen Siedlungsflächen für einen bestimmten Planungshorizont, unter Heranziehung der Bevölkerungsvorausberechnungen der Gemeinde und des Landkreises sowie weitere Strukturdaten, flächenmäßig ermittelt wird. Hierbei sind auch ortsübliche Siedlungsdichten und flächeneffiziente Bauweisen zu berücksichtigen. Den Planunterlagen sind hierzu bisher nur unvollständige Aussagen zu entnehmen. So ist weder der für die Flächennutzungsplanneuaufstellung vorgesehene Planungszeitraum benannt, noch erfolgt eine flächenmäßige Ermittlung des Bedarfs.

- Der Bedarf an neuen Siedlungsflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Wie in der Begründung angeführt, prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik im Demographie-Spiegel für die Gemeinde Schneizlreuth bis zum Jahr 2031 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3 % (-2,7 %). Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass mit der Ausweisung der neuen Siedlungsflächen dem negativen Bevölkerungstrend, der insbesondere der Abwanderung junger Menschen geschuldet sei, entgegengewirkt werden soll. Daher weisen wir darauf hin, dass Baulandausweisungen grundsätzlich keine geeigneten Maßnahmen zur Bewältigung des Bevölkerungsrückgangs darstellen und sogar negative Folgen des demographischen Wandels verstärken können.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die negative Bevölkerungsentwicklung wurde bereits dargestellt. Dem dadurch geringeren Bedarf an Bauflächen begegnet die Gemeinde in der Planung bereits 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, insgesamt 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 in Weißbach eine Entwicklung von Misch- und Wohnbauflächen grundsätzlich denkbar und wünschenswert sei.
Die Begründung wird gemäß der Arbeitshilfe nicht weiter ergänzt, soweit der Gemeinde dafür Daten oder Erhebungen zur Verfügung stehen (u.a. Angaben zum Leerstandsmanagement, Abschätzung von neu ermöglichten Wohneinheiten).

Siedlungsstruktur – Kompakte Siedlungsentwicklung

Grundsätzlich ist die geplante Herausnahme von im Flächennutzungsplan bisher dargestellten Wohn- und Mischbauflächen, zur Kompensierung der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen. Allerdings bedarf es hierfür einer differenzierten Betrachtung dieser Flächen. So ist die vorgesehene Rücknahme der Darstellung von in Schutzgebieten liegenden Flächen wie bspw. Die bewaldete, im Landschaftsschutzgebiet „Thumsee“ befindliche Wohnbaufläche im Ortsteil Schneizlreuth, aus landesplanerischer Sicht wünschenswert. Demgegenüber laufen die vorgesehenen Herausnahmen von in Siedlungsschwerpunkten liegenden Flächen, die sich weder in Schutzgebieten noch in Georisiken gefährdeten Bereichen befinden, wie bspw. In Unterjettenberg, einer kompakten Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) im Sinne der Ziele LEP 3.2 und RP 8 B II 3.2 entgegen. Diese sollte die Gemeinde in der Gesamtbetrachtung überdenken und alle Bemühungen daransetzen, diese ggf. derzeit nicht zur Verfügung stehenden Flächen zu aktivieren.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Herausnahmen von Wohn- und Mischbauflächen wurden in der Begründung sehr wohl Gründe angegeben (Begründung 4.3.2). Allgemein ist die Herausnahme von solchen Flächen und die damit erzielte negative Flächenbilanz bereits wegen der negativen Bevölkerungsentwicklung geboten, wie zur Anpassung an den Bedarf oben von der ROB selbst gefordert wird. Die Herausnahmen in Unterjettenberg sind mit der ungünstigen Erschließbarkeit dieser Teilflächen und z.T. der Immissionsbelastung von der Bundesstraße begründet. Die Siedlungsstruktur von Unterjettenberg wird durch die Herausnahmen dieser Randflächen aber nicht weniger kompakt als bisher.“

Zu einzelnen Bauflächen:

MI Fronau / GE Fa. Rheinmetall / MI südöstlich Fa. Rheinmetall

Im Ortsteil Fronau soll im Anschluss an die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, jedoch noch unbebaute Wohnbaufläche im Bereich der Fl. Nr. 301/1 der Gemarkung Ristfeucht, eine ca. 0,9 ha große Mischbaufläche neu ausgewiesen werden. In dieser sollen laut Begründung stille Gewerbe sowie Wohnung angesiedelt werden. Zudem sollen das Areal der nordöstlich der geplanten Mischbaufläche bestehende Fa. Rheinmetall als Gewerbegebiet und die südöstlich an die Firma angrenzende bestehende Bebauung als Mischgebiet dargestellt werden.
Ob die geplanten Ausweisungen im Ortsteil Fronau insgesamt mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Hinblick auf das Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3 sowie der Innen- vor Außenentwicklungsstruktur und des Flächensparens (vgl. LEP 3.2 Z, 3.1 G) in Einklang zu bringen sind, kann aus landesplanerischer Sicht derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Hierfür bedarf es zunächst einer detaillierten Darlegung des Bedarfs an der neuen Mischbaufläche, Erläuterungen zum Zeitrahmen der Umsetzung sowie die Darlegung der Hintergründe für die geplante Darstellung der bestehenden Fa. Rheinmetall und der südöstlich daran angrenzenden Bebauung.
Aufgrund der Lage der geplanten Mischbauflächen in einem im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in welchem den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht zukommt (vgl. RP 18 B I 3.1 Z), bestünden zudem besonders hohe Anforderungen an die bauliche Gestaltung und Einbindung geplanter Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G), wäre diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.
Beschlussvorschlag:

Das geplante Mischgebiet wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.

MI Ristfeucht

Nordöstlich des im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Ortsteils Ristfeucht ist im Planentwurf die Neubauausweisung einer ca. 1 ha großen Mischbaufläche vorgesehen. Aufgrund

der in Ristfeucht noch vorhandenen Flächenreserven ist die geplante Ausweisung im Hinblick auf die raumordnerischen Erfordernisse der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens (vgl. LEP 3.2 Z, 3.1 G) kritisch zu hinterfragen. Wir bitten um eine detaillierte Darlegung des Bedarfs. Aufgrund der Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist zudem den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. RP 18 BI 3. Z, B II 3.1 Z, LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G), in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen. Des Weiteren liegt das Plangebiet gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG) teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Um den raumordnerischen Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G) gerecht zu werden, bitten wir um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein.
Beschlussvorschlag:

Die Flächenausweisungen in Ristfeucht werden aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf angepasst.

???

MI Baumgarten

Die Gemeinde Schneizlreuth beabsichtigt die bestehende Bebauung im Baumgarten als Mischgebiet auszuweisen. Das geplante Mischgebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha und umfasst sechs Gebäude.
Gemäß LEP 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. RP 18 B II 3.1 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).
Baumgarten befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, südöstlich des Saalachsees, der östlich der Bundesstraße B 21. Die bestehende Bebauung in Baumgarten stellt aufgrund ihres fehlenden baulichen Gewichts keine für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Ziels LEP 3.3 dar. Demzufolge eignet sich Baumgarten nicht als Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich und damit auch nicht für die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan. Die Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan würde einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub leisten, die gemäß LEP 3.3 G sowie RP 18 B II 3.1 Z vermieden werden soll. Somit steht die geplante Ausweisung des Mischgebiets Baumgarten in Widerspruch zu den Zielen LEP 3.3 und RP 18 B II 3.1 G.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das geplante Mischgebiet wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt (keine Aussicht auf Genehmigung).

Gewerbliche Bauflächen
GE östlich Saalachsee

Der Planentwurf sieht östlich des Saalachsees auf einer bereits abgebauten Fläche im Bereich der Rothofenrinne eine ca. 1,5 ha große gewerbliche Baufläche vor. Die bereits abgebaute Fläche ist Teil des im Regionalplan Südostbayern ausgewiesen, insgesamt ca. 13,6 ha umfassenden Vorbehaltsgebiets für Kies und Sand 213K1 sowie für Festgestein 213F3.
Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungssicherheit. Durch die vorgesehene Ausweisung würde eine Zersiedelung der Landschaft befördert, die gemäß LEP 3.3 G und RP 18 B II 3.1 Z zu vermieden werden soll. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist eine Siedlungsentwicklung, die auf die Hauptorte ausgerichtet ist, in welchen sich in der Regel die Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätze konzentrieren, von zentraler Bedeutung, da sie dem Aufrechterhalten der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen dient (vgl. LEP 3.3, vgl. auch RP 18 B II 3.2 Z)

Aufgrund der fehlenden Anbindung steht das Gewerbegebiet östlich des Saalachsees in Widerspruch zu den Zielen LEP 3.3 und RP 18 B II 3.1.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das geplante Gewerbegebiet wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt (keine Aussicht auf Genehmigung).

GE am Ostufer Saalachsee einschließlich Sondergebiet Lagerfläche im Süden

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu dem Plangebiet bereits im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 16 „Saalachsee“, mit dem Schreiben vom 23.04.2015, 07.06.2017 und 26.11.2019, Stellung genommen. Auf diese Stellungnahmen und die darin enthaltenen detaillierten Ausführungen dürfen wir verweisen
In unseren Schreiben haben wir festgestellt, dass dem Plangebiet die Ziele LEP 3.3 und RP 18 B II 3.1 nicht entgegenstehen, da sich die Darstellung auf den Bereich des genehmigten, baulichen Bestandes beschränkt und aufgrund der topographischen Gegebenheiten („Halbinsel“) eine weitere Siedlungsentwicklung in den Freiraum nicht zu befürchten ist. Des Weiteren sei den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen der Wasserwirtschaft (vgl. LEP 7.2.1 G, 7.2.2 G, 7.2.5 G, RP 18 B IV 2.1 G und 5.3 Z) sowie von Natur und Landschaft (vgl. RP 18 B I 3.1 Z, B II 3.1 Z, LEP 7.1.1 G), in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.
Im Vergleich zur bisherigen Bauleitplanung sieht der Planentwurf des Flächennutzungsplanes vor, das Plangebiet anstatt als Industriegebiert als Gewerbegebiet auszuweisen. Bezüglich der vorgesehen Änderungen der Nutzungsart bitten wir um Abstimmung mit dem Landratsamt.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die „Gewerbliche Baufläche“ im Bereich „Saalachsee“ einschließlich Sondergebiet Lagerfläche im Süden wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.
Damit wird auch das für diesen Bereich weiterhin laufende eigenständige Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Verfahren der Neuaufstellung abgetrennt.“

Sonderbauflächen
Sondergebiete „Tourismus“ Scharmann und am ehem. Brunnhaus Nägling in Weißbach a. d. Alpenstraße

Die Gemeinde Schneizlreuth plant am Scharmann ein ca. 0,4 ha großes sowie am ehem. Brunnenhaus Nägling in Weißbach a. d. Alpenstraße ein etwa 0,2 ha umfassendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ auszuweisen. Laut Planungsunterlagen soll an beiden Standorten die Errichtung von Chalets ermöglicht werden. Am Scharmann soll ferner ein Restaurant entstehen. Den vorgelegten Planunterlagen sind keine Angaben über den Bestand an den beiden Standorten zu entnehmen. Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde handelt es sich bei den am Scharmann vorhandenen Gebäuden um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, das der Wohnnutzung diene. Auch das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Brunnhaus in Weißbach a. d. Alpenstraße (Baudenkmal D-1-72-131-37, Inzeller Straße 36) werde wohnlich genutzt.
Der geplante Standort am Scharmann befindet sich ca. 1,3 km nördlich des Ortsteils Weißbach a. d. Alpenstraße, an der nördlichen Gemeindegrenze von Schneizlreuth. Der Standort am ehem. Brunnhaus Nägling liegt ca. 150 m nördlich der bestehenden Wohnbebauung am „Reiterweg / Im Mautnerfeld“ in Weißbach a. d. Alpenstraße, jenseits einer bewaldeten Fläche, nördlich der Bundesstraße B 305.
Die am Scharmann sowie am ehem. Brunnhaus Nägling bestehenden Bebauungen stellen aufgrund ihres fehlenden baulichen Gewichts keine für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche geeignete Siedlungseinheit im Sinne LEP 3.3 Z dar. Aufgrund der fehlenden Anbindungen an eine geeignete Siedlungseinheit stehen die geplanten Sondergebiete „Tourismus“ am Scharmann

sowie am ehem. Brunnhaus Nägling im Widerspruch zu den Zielen LEP 3.3 und RP 18 B II 3.1. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von dem Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3, insbesondere für die achte Ausnahme von dem Ziel der Anbindung für Beherbergungsbetriebe, sind nicht gegeben.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die beiden Sondergebiete werden aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt (Konflikt mit Raumordnung und Landesplanung, keine Aussicht auf Genehmigung).

Sondergebiete für Kiesbau

Die Darstellung der Sondergebiete für die Gewinnung von Bodenschätzen östlich des Saalachsees und südlich von Unterjettenberg stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.
Die Sonderbauflächen östlich des Saalachsees sind im Regionalplan Südostoberbayern als Vorbehaltsgebiets für Kies und Sand 213K1 sowie für Festgestein 213F3 ausgewiesen. Daher sollte die Zweckbestimmung der Sondergebiete in „Kies- und Festgesteinsabbau“ umbenannt werden. Die Sonderbaufläche südlich von Unterjettenberg ist gem. Regionalplan Südostoberbayern überwiegend als Vorranggebiet für Festgestein 213F2 ausgewiesen. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets sollte demzufolge von „Kies- in „Festgesteinsabbau“ geändert werden.
Des Weiteren empfehlen wir die Darstellung des Vorbehaltsgebiets 213K1 / 213 F3 und des Vorranggebiets 213F2 aus dem Regionalplan nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorbehaltsgebiete / Vorranggebiete werden im Entwurf entsprechend dargestellt.“

Sonderbauflächen Wehrerprobung

Bei der Neuausweisung der Sonderbauflächen handelt es sich im Wesentlichen um die Darstellung von Bestand. Sie stehen den Erfordernissen der Raumordnung daher nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

Ergebnis
Hinsichtlich des Flächenbedarfs kann die landesplanerische Bewertung auf Basis der vorgelegten Unterlagen nicht abschließend durchgeführt werden. Hierfür ist es insbesondere erforderlich, die Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Schneizlreuth, den einzelnen Ortsteilen zuordenbar, in Flächenumfang und Verfügbarkeit darzulegen sowie eine flächenmäßige Ermittlung des Flächenbedarfs vorzunehmen. Die vorgesehenen Herausnahmen von in Siedlungsschwerpunkten liegende Flächen laufen grundsätzlich einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegen.
Ob die geplante Ausweisung im Ortsteil Fronau (Mischgebiet Fronau, Gewerbegebiet Fa. Rheinmetall, Mischgebiet südöstlich Fa. Rheinmetall) mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang zu bringen sind, kann erst abschließend beurteilt werden, wenn der Bedarf an der neuen Mischbaufläche, der Zeitrahmen der Umsetzung und die Gründe für die geplante Darstellung der bestehenden Fa. Rheinmetall und des südöstlichen daran angrenzenden Bereichs detailliert dargelegt werden.
Die geplante neue Mischbaufläche in Ristfeucht ist aufgrund der dort noch vorhandenen Flächenreserven kritisch zu hinterfragen. Der Bedarf an der neuen Mischbaufläche ist detailliert darzulegen. Zudem ist den von der Planung betroffenen Belangen von Natur und Landschaft

einschließlich Artenschutz sowie des Hochwasserschutzes in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.
Das Gewerbegebiet östlich des Saalachsees, die Sondergebiete „Tourismus“ am Scharmann sowie am ehem. Brunnhaus Nägling in Weißbach a. d. Alpenstraße und das Mischgebiet Baumgarten stehen in Widerspruch zu den Zielen LEP 3.3 und RP 18 B II 3.1.
Die Sonderbauflächen „Wehrerprobung“ in Oberjettenberg sowie für die Gewinnung von Bodenschätzen im Bereich des Saalachsees und südlich von Unterjettenberg stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die Zweckbestimmung der Sonderbauflächen östlich des Saalachsees sollte in „Kies- und Festgesteinsabbau“, die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche südlich von Unterjettenberg in „Festgesteinsabbau“ geändert werden.
Grundsätzlich verweisen wir darauf, dass bei allen Planungen auf eine Einbindung geplanter Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild zu achten ist. Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz ist diesbezüglich in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Rechnung zu tragen.
Für ein Beratungsgespräch stehen wir gerne zur Verfügung.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, wie zu den einzelnen Punkten oben ausgeführt sowie gemäß dem Abstimmungsgespräch mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. “

2. Regierung Oberbayern – Brandschutz

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellen Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz festzustellen und ggf. durch den Ausbau der abhängigen Wasserversorgung (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 o. ä.) bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat zu überprüfen und zu sichern.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2018/2019, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37 – Brandschutz.

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

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kreisbrandrat wird im Verfahren beteiligt. Aufgrund der insgesamt negativen Bilanz der Bauflächenausweisungen ist nicht von Engpässen der Löschwasserversorgung auszugehen.“

3. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bestehend aus bergrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen. Wir weisen darauf hin, dass sich das Plangebiet weitgehend im Schutzbereich der Solequellen in Bad Reichenhall befindet. Demnach sind dort Bohrungen verboten, die zur Erschließung oder Ableitung von größeren Wassermengen erstellt werden sollen.

Die Erschließung von Hauswasserversorgungen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Des Weiteren befindet sich im Nordwesten des Plangebietes Altbergbau (Nähe Innzeller Kienberg und Nähe Gruberhörndl).
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Heilquellenschutzgebiet ist in der Planung dargestellt und berücksichtigt. Die Erschließung der Hauswasserversorgung wird auf der Planungsebene von künftigen Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt."

4. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 14.07.2020

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen werden die Rohstoffgeologie, der Geotopschutz, die Geogefahren und der Lawinenschutz berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab.

Rohstoffgeologie
1. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Abbau von Bodenschätzen
Die Erwähnung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten von Bodenschätzen allein im Textteil des Flächennutzungsplanes (FNP) ist aus unserer Sicht nicht ausreichend. Diese Flächen sind als spezielle Signatur im Plan darzustellen.

Dies sind im Einzelnen:

VR 21 F2 und VB 213F4 Südwestlich Unterjettenberg (Abbau von Dolomit; Industriemineral) VB 213K1 und VB 213F3 Rothofenrinne (Abbau von Fest- und Lockergestein; Zuschlagstoff für die Beton- und Asphaltherstellung).

Im Textteil fehlt die Erläuterung zur Bedeutung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze:
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.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Gemeindegebiet befindlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete von Bodenschätzen werden als spezielle Signatur im Plan dargestellt. Ferner werden im Textteil (Begründung und Umweltbericht) die Erläuterungen zur Bedeutung dieser Gebiete mit aufgenommen."

2. Abbauflächen für Bodenschätze

2.1 Abbauflächen in der Rothofenrinne (bzw. in deren näheren Umfeld) – siehe Abb. 1

Die Darstellung der Abbauflächen in der Rothofenrinne (Fa. Antretter) entspricht nicht der Darstellung im Rauminformationssystem Bayern (RISBY). Dort ist die Fläche bedeutend größer und fasst die im FNP getrennt dargestellten Abbaubereiche zusammen. Darüber hinaus finden sich nördlich des genehmigten Rohstoffabbaus mehrere Abbauplanungen, die im FNP nicht gewürdigt bzw. erwähnt werden.
In diesem Abbaugebiet werden Locker- und Festgesteine als Zuschlagstoffe für Beton- und Asphalt gewonnen. Die diesbezüglichen Asphalt- und Betonmischwerke befinden sich in räumlicher Nähe zur Abbaustelle am Ufer der Saalach.

Die genehmigte Abbaufläche wird gleichzeitig von den Vorbehaltsgebieten VB 213K1 und VB 213F3 überlagert, wodurch ihre Bedeutung für die mittel- bis langfristige Rohstoffsicherung hervorgehoben wird.

Abb. 1: Abbaustelle Rothofenrinne: violette gefüllte Zacken: Rohstoff-Abbau genehmigt; offene Zacken: Abbau beantragt oder Abbau-Anfrage (Quelle RISBY; Abfrage: 18.06.2020)

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der genehmigten Abbauflächen in der Rothofenrinne wird im Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.“

2.2 Abbaufläche Saalachsee

Im RISBY ist des Weiteren eine genehmigte Abbaufläche für Kies im Saalachsee dargestellt, die im FNP ebenfalls vollständig fehlt. Diese Abbaufläche wird nach unserer Kenntnis seit langem von der Fa. Antretter genutzt. Der Kies wird u.a. als Betonzuschlagstoff verwendet.
Die Kiesentnahme dient gleichzeitig der Regelung des Kieseintrags in den gestauten Saalachsee.

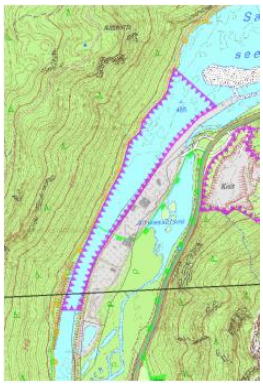


Abb. 2: Violette gefüllte Zacken: Rohstoff-Abbau (Quelle RISBY; Abfrage: 18.06.2020)

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genehmigte Abbaufläche für Kies im Saalachsee wird in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.“

2.3 Abbaugebiet Südwestlich Unterjettenberg

Südwestlich Unterjettenberg wird Dolomit als Industriemineral gewonnen. Es handelt sich hier um einen hochreinen Dolomit (er weist die besten Qualitäten in Bayern auf) und wird vielfältig in der Industrie genutzt (z.B. bei der Glasherstellung).

Vergleicht man die im FNP dargestellten Abbauflächen mit dem aktuellen Luftbild (2018), so erkennt man, dass sich der Abbau v.a. im Süden deutlich weiterentwickelt hat, als im FNP dargestellt ist.
Da hier auch die RISBY-Darstellung nicht aktuell ist, empfehlen wir die Einsichtnahme der entsprechenden Genehmigungsunterlagen bei dem zuständigen Landratsamt.

Abb. 3 Dolomitabbau Unterjettenberg

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze erfolgen keine Neuausweisungen, womit ein Entgegenstehen der Ziele der Regionalplanfortschreibung ausgeschlossen werden kann."

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Bezeichnung „Kies" in der Kartengrundlage hier falsch ist. Es müsste „Dolomit" (= Magnesium-haltiger Kalkstein) heißen.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung „Kies" wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Der Bereich des Abbaus wird der Maßstabsebene eines Flächennutzungsplans besser entsprechend gemäß Planzeichenverordnung als eine „Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt.

3. Geplante Flächennutzungsplan-Änderungen

Der Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets innerhalb der Abbaufläche Rothofenrinne kann aus rohstoffgeologischer Sicht nicht zugestimmt werden:

Denn hier existiert zum einen eine genehmigte Abbaufläche, zum anderen liegt das Gebiet im Randbereich des Vorbehaltsgebiete VB 213K1 und VB 213F3. Die weiterhin Bestand haben. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet würde die ca. 100 bis 200 m darüber befindliche Rohstoffnutzung in Frage gestellt.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das geplante Gewerbegebiet wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt (Konflikt mit Raumordnung und Landesplanung, Wildbachproblematik, keine Aussicht auf Genehmigung).

4. Aktuelle Regionalplanfortschreibung

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass das Fachkapitel Bodenschätze des Regionalplans der Region Südostoberbayern 18 aktuell überarbeitet wird (Auftrag der Regierung von Oberbayern v. 08.12.2016) und Fakten, die im aktuell zur Entscheidung stehenden Flächennutzungsplan geschaffen werden, nicht den (möglichen) Zielen der Regionalplanfortschreibung entgegenstehen dürfen.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze erfolgen aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) keine Neuausweisungen, womit ein Entgegenstehen der Ziele der Regionalplanfortschreibung ausgeschlossen werden kann."

5. Ausgleichs- und Kompensationsflächen

Vor der Ausweisung ggf. notwendiger Ausgleichs- und Kompensationsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.
Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281/1800-4751) oder Herrn Dr. Klaus Poschlod (Referat 105, Tel. (0821/ 9071-1351).
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen."

Geotopschutz

Im antragsgegenständlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schneizlreuth sind bereits elf von Amts wegen veröffentlichte, im GEOTOPKATASTER BAYERN erfasste Geotope berücksichtigt.
Es sind dies die Geotope Nr.
172A005, 172A029, 172A030, 172A032, 172R006, 172R008, 172R035, 172R050, 172R051, 172R053 und 172R055.
Des Weiteren befinden sich im Gemeindegebiet von Schneizlreuth drei nicht veröffentlichte Geotope. Bei „internen Datensätzen" handelt es sich teils um besonders sensible Objekte (etwa aktive Abbaue, historische Bergbaurelikte und Höhlen, die aus Schutz- bzw. Sicherheitsgründen nicht jedermann zugänglich sind), teils um Geotope von vorrangig geowissenschaftlicher und weniger geotouristischer Bedeutung. Die Berücksichtigung dieser Geotope im FNP ist aus Sicht des Geotopschutzes vertretbar.
Es handelt sich um die Geotope Nr.
172A001, 172R016 und 172R033.
Aktuelle Katasterauszüge zu allen Objekten sind beigefügt.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde ist die Aufnahme von amtlich noch nicht ausgewiesenen Geotopen in den Flächennutzungsplan nicht erforderlich, zumal sich die Geotope außerhalb von beplanten Bereichen befinden."

Geogefahren

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan wurden die Georisiken in den Karten berücksichtigt. Ein eindeutiger Bezug, welche Gefahrenarten berücksichtigt sind und auf welche Quelle die Eintragungen zurückgehen, konnte allerdings nicht gefunden werden. Wir können somit nur davon ausgehen, dass sie auf den aktuellen Gefahrenhinweiskarten des LfU beruhen. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Andreas von Poschinger (Referat 102, Tel. 0821/ 9071-1366).
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurden die verschiedenen Gefahrenarten, welche als Georisiko-Bereiche zusammengefasst wurden, und die verwendeten Quellen aufgeführt. Ein eindeutiger Bezug ist auf der Planungsebene eines Flächennutzungsplans aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich."

Lawinenschutz

Im Lawinenkataster der Bayerischen Alpen sind Lawinenstriche erfasst, die in der Vergangenheit zu einer Bedrohung von Siedlungsräumen, Verkehrswegen, Wintersportanlagen oder sonstigen Infrastruktureinrichtungen geführt haben.
Lawinen abseits der genannten Einrichtungen wurden in der Vergangenheit nicht erfasst. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass im Steilhangbereich weitere lawinenbedingte Gefahrenpunkte existieren bzw. auftreten können. Dies hängt maßgeblich auch von der aktuellen bzw. zukünftigen Vegetation auf dem Standort ab.
Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollten grundsätzlich über 30 Grad geneigte Steilflächen und Randstreifen am Fuß von Steilhängen aus lawinenkundlicher Sicht von jeglicher weitergehenden Nutzung und Erschließung ausgenommen werden.
In Bayern gibt es keine flächige Ausweisung von Lawinengefahrenzonen. Um den aktuellen Gegebenheiten Rechnung tragen zu können, werden die Ausweisung von Baugebieten bzw. konkrete Baumaßnahmen in Einzelbegutachtungen bewertet.
Die im Entwurf des Flächennutzungsplans zur zusätzlichen Bebauung ausgewiesenen Flächen sind nach unserer gutachtlichen Bewertung nicht lawinengefährdet.
Sollten sich die Notwendigkeit ergeben, weitere Flächen über 30 Grad Hangneigung bzw. daran anschließende talwärtige Randstreifen im Auslaufbereich solcher Steilhänge als Siedlungs- bzw. Verkehrsraum nutzen zu wollen, bitten wir um Vorlage der Detailplanung, um in einer Einzelbegutachtung unter Berücksichtigung der Topographie, des Reliefs und der Vegetation zu der fraglichen Situation Stellung nehmen zu können.
Bei weiteren Fragen zum Lawinenschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Armin Fischer (Referat 87, Tel. 089/9214-1522). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).
Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sämtliche vom Landesamt für Umwelt verfügbaren Daten zu Gefahrenflächen, darunter auch Flächen von Lawinenstrichen, sind in der Planung dargestellt und berücksichtigt (dort keine Bauflächenausweisungen).“

5. Kreisbrandrat Landkreis Berchtesgadener Land, Stellungnahme vom 17.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
Für die bebaubaren Gebiete ist die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 BayFwG sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge soll mindestens den Angaben nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 entsprechen.
Die öffentlichen Verkehrsflächen zu neu bebaubaren Grundstücken müssen für Feuerwehrfahrzeuge bezüglich Tragfähigkeit und Straßenbreite geeignet sein. Auf die Richtlinie für die Feuerwehr wird verwiesen. Am Ende von Erschließungsstraßen sind ausreichend Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge zu schaffen. Auf Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung wird verwiesen.
Teilweise liegen die bebaubaren Gebiete außerhalb des Erreichungsgrade der 10-minütigen Hilfsfrist der örtlichen Feuerwehren. Auf die Darstellung im Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde wird verwiesen. Somit kann in diesen Bereichen des zweiten Rettungswegs aus nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen nicht über die tragbaren Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. In diesen Gemeindeteilen wäre der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan schafft noch kein Baurecht. Die „Löschwasserversorgung“ und weitere Belange der Feuerwehr werden auf der Planungsebene von künftigen Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt.“

6. Landratsamt Berchtesgadener Land, Stellungnahme vom 29.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

AB 321 Immissionsschutz

Die Gemeinde Schneizlreuth beabsichtigt einen neuen einheitlichen Flächennutzungsplan zu erstellen und damit die beiden derzeit rechtsgültigen Flächennutzungspläne für den Ortsteil Schneizlreuth von 1963 samt 4 Änderungen und den Ortsteil Weißbach a. d. Alpenstraße von 1958 samt 12 Änderungen zu ersetzen.
Nach den Angaben der Begründung ist folgendes vorgesehen:
Mehrere Misch- und Wohnbauflächen werden aus der bisherigen Widmung herausgenommen und neue Flächenwidmungen sollen überwiegend im Bereich der bestehenden Ortsbereiche erfolgen. Rechtsgültige Änderungen des FNP und rechtsgültige Bebauungspläne werden in die Neuaufstellung integriert. Bestehende Bebauungen sollen ihrer tatsächlichen Nutzung gemäß gewidmet werden. Ferner sollen bestehende Abbauflächen im Bereich des Saalachsees und südlich von Unterjettenberg sowie bestehende Wehrerprobungsstandorte im Ortsteil Oberjettenberg als Sonderbauflächen dargestellt werden. Darstellungen von Gewerbegebieten erfolgen im Bereich Ostufer Saalachsee auf faktisch bestehenden Gewebeflächen sowie auf Konversionsfläche östlich des Saalachsees.
Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung des Abbaugebietes vom Dolomitenwerk Jettenberg Schöndorfer GmbH (Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“) südlich von Unterjettenberg offenbar noch nicht auf dem aktuellen Stand ist. So werden für die Erweiterungsflächen auch noch Ökoflächen dargestellt.
Die Darstellung sollte daher noch auf den aktuell genehmigten Stand angepasst werden.
Immissionsschutzrechtlich relevant sind im Weiteren insbesondere die neuen Baugebiete. Als Neuausweisungen sind 5 Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet, 5 Gemischte Bauflächen (Mischgebiete) sowie 2 Sonderbauflächen (Tourismus) und 2 Gewerbeflächen (östlich Saalachsee und Ostufer Saalachsee) vorgesehen.
Zu den einzelnen Änderungsbereichen (Neuausweisungen) sind dabei folgende fachliche Informationen, Anregungen und Empfehlungen veranlasst.

1. *Neuausweisungen von Wohn- und Mischbauflächen:*
   a) *Ortsteil Weißbach a. d. Alpenstraße*

Es erfolgten Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Umfang von insgesamt 1,4 ha. Alle Flächen grenzen dabei an bestehende Wohngebiete an. Immissionsschutzfachliche Belange, wie bspw. auch aktive Landschaften im Nahbereich (< 120 m) der Ausweisungen, werden offenbar nicht berührt. Lediglich bei der Erweiterungsfläche W3 („gegenüber Fußballplatz“) sind Anmerkungen veranlasst.
W3 „gegenüber Fußballplatz“:
Die Wohnbaufläche 3 umfasst 4 Parzellen. Durch den Fußballplatzbetrieb kann es zu Einwirkungen von Sportanlagenlärm kommen. Nachdem die Wohnbaufläche aber nicht näher an den nordöstlich verzeichneten Sportplatz heranrückt als die bereits bestehenden, werden hier zwar keine relevanten immissionsschutzrechtlichen Konfliktpunkte gesehen, jedoch sollte der Belang Sportanlagenlärm im Umweltbericht zumindest noch verbal argumentativ beschrieben und bewertet werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen der Abbauflächen werden angepasst.“

b) *Ortsteil Schneizlreuth*

Es erfolgt eine Neuausweisung einer Mischbaufläche auf Fl. Nr. 158/4 mit einer Fläche von etwa 0,1 ha, die direkt an der vielbefahrenen Bundesstraße B 305 angrenzt.

Im Umweltbericht ist deshalb die Verkehrslärmsituation in Bezug auf die Erweiterungsfläche verbal argumentativ zu beschreiben und zu bewerten.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird verbal-argumentativ auf den Sachverhalt eingegangen.“

c) *Ortsteile Melleck und Ristfeucht*

Es erfolgen Neuausweisungen von einer Wohnbaufläche sowie 2 Mischbauflächen mit einer Fläche von zusammen etwa 1,6 ha. Östlich der Mischbaufläche ist im Ortsteil Ristfeucht verläuft die vielbefahrenen Bundesstraße B305. Zudem rücken die Misch- bzw. Wohnbauflächen im Ortsteil Melleck an die bestehende Umspannanlage heran. Es sind daher die Vorgaben der 26. BImSchV zu beachten.

Im Umweltbericht ist deshalb die Verkehrslärmsituation in Bezug auf die Erweiterungsfläche (M) im Ortsteil Ristfeucht sowie das Heranrücken der Erweiterungsflächen (W + M) an die Umspannanlage im Ortsteil Melleck verbal argumentativ zu beschreiben und zu bewerten.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird verbal-argumentativ auf den Sachverhalt eingegangen.“

d) Ortsteile Fronau und Unterjettenberg

Es erfolgen Neuausweisungen von 2 Mischbauflächen mit einer Fläche von zusammen etwa 1,3 ha.
Die Mischbaufläche im Ortsteil Fronau soll zwischen bestehenden Wohn- und Gewerbegebieten vorgesehen werden, das dann auch im Norden an ein Gewerbegebiet grenzt.

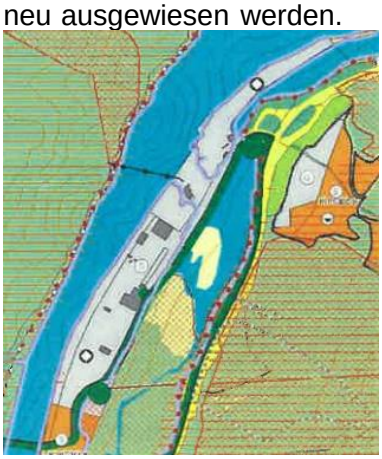
In der Jettenberger Au im Ortsteil Unterjettenberg soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Direkt südlich verläuft die vielbefahrene Bundesstraße B305.

Im Umweltbericht ist deshalb die Verkehrslärmsituation in Bezug auf die Erweiterungsfläche (M) im Ortsteil Unterjettenberg sowie die Gewerbelärmbelästigung in Bezug auf die Erweiterungsfläche (M) im Ortsteil Fronau verbal argumentativ zu beschreiben und zu bewerten.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird verbal-argumentativ auf den Sachverhalt eingegangen.“

2. Neuausweisungen von Gewerbeflächen G

Auf dem derzeit als Gewerbestandort einer Firma auf der „Saalachinsel“ am Ostufer des Saalachsees genutzte Areal soll mit 12,5 ha als Gewerbeflächen (G) neu ausgewiesen werden. Darüber hinaus soll eine Gewerbefläche (G) mit 1,45 ha östlich der Bundesstraße B21 bzw. westlich des schon bestehenden Abbaugebietes, dargestellt als Sonderbaufläche S Kiesabbau, neu ausgewiesen werden.



Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Gewerbefläche am Ostufer des Saalachsees mit 12,5 ha im Umweltbericht offenbar noch nicht betrachtet wurde. Auch sind die Flächenangaben in der Begründung Ziff. 4.2.3.3 (Tabelle 3) für die beiden Gewerbeflächen wohl vertauscht dargelegt.
Die Gewerbelärmsituation ist im Hinblick auf die nächstgelegenen Immissionsorte noch im Umweltbericht verbal argumentativ zu beschreiben und zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach der Plandarstellung ein Landschaftsschutzgebiet an die Planungsgebiete angrenzt bzw. im Planungsgebiet verläuft.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beiden geplanten „Gewerblichen Bauflächen“ werden aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.“

3. *Neuausweisungen Sondergebiete SO Tourismus in den Ortsteilen Scharmann und Weißbach*

Beide Sondergebiete mit einer Fläche von 4.100 m² bzw. 900m² sollen im Wesentlichen die Errichtung von Chalets und Ortsteil Scharmann die Errichtung eines Restaurants ermöglichen.
Da beide Sondergebiete Im Nahbereich zur vielbefahrenen Bundesstraße B305 vorgesehen sind, sind im Umweltbericht die Verkehrslärmsituation in Bezug auf die Erweiterungsflächen (SO Tourismus) verbal argumentativ zu beschreiben und zu bewerten.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beiden geplanten Sondergebiete werden werden aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.“

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Allgemein:

Grundsätzlich sei darauf hingewiesen, dass die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans für die Gemeinde Schneizlreuth aus ortsplanerischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen ist.
Wir weisen jedoch auf folgende Punkte hin:

1. Wir empfehlen im weiteren Verfahren auch die Beteiligung der Fachstellen Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft, S0202 Verkehrsmanagement; S020 Klimaschutzmanagement.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fachstellen Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft, S0202 Verkehrsmanagement; S020 Klimaschutzmanagement werden im weiteren Verfahren beteiligt.“

Begründung:

2. Uns liegen entgegen Punkt 1 nur drei – nicht vier – Änderungen zum Flächennutzungsplan Schneizlreuth vor. Hier besteht Klärungsbedarf und die einzelnen Änderungen sollten aufgelistet werden.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Überprüfung liegen nur drei abgeschlossene Änderungen des Flächennutzungsplans in Schneizlreuth vor – das Verfahren der 4. Änderung ist noch nicht abgeschlossen. Dies wird entsprechend in Begründung und Umweltbericht berichtigt.“

3. Unter 2.3 sollte zumindest darauf hingewiesen werden, dass die Stadt Traunstein ab Weißbach a. d. Alpenstraße (Standort des neuen Rathauses und Hauptsiedlungsort) weniger weit entfernt als Berchtesgaden (22,9 km) ist.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entfernungsangaben sind nicht Gegenstand des Kapitels 2.3, das die „Vorgaben der Landes- und Regionalplanung“ behandelt.“

4. Unter 3.1.1 wird erwähnt, dass die rechtskräftigen Bebauungspläne integriert werden. Es wird empfohlen, die Bebauungspläne in der Begründung aufzulisten und deren Umgriffe der Geltungsbereiche im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen (analog der anderen Flächennutzungspläne).

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

5. Die Rechtfertigung der Darstellung von Gewerbeflächen im Bereich Saalachsee unter 3.1.1 ist unzureichend bzw. unzutreffend. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahmen zu den laufenden Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans (BLP 1132/19), sowie auf Punkt 20 unserer Stellungnahme und die Ausführungen des FB 33 Naturschutz unter dem Punkt „Saalachsee Sonderbaugebiet und Gewerbegebiet („bestehende Gewerbeflächen“)“.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die „Gewerbliche Baufläche“ im Bereich „Saalachsee“ wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt. Damit wird das laufende eigenständige Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Verfahren der Neuaufstellung abgetrennt.“

6. Bzgl. der Punkte 4.1 und 4.2.1 sei anzumerken, durch großzügige Ausweisung neuer Bauflächen im Flächennutzungsplan allein einer negativen Bevölkerungsentwicklung nicht entgegengewirkt werden kann. Auf das Schreiben des Bayerischen Wirtschaftsministeriums vom 24.01.2020 zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer großzügigen Ausweisung neuer Bauflächen kann bei dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht die Rede sein. Die Bilanz der Flächenausweisungen ist negativ. Die Arbeitshilfe zur Flächensparoffensive wird in der Planung berücksichtigt.“

7. Die Anzahl der geplanten Ausweisung von Parzellen ist unter 4.2.2.2 hins. der Fläche „gegenüber des Fußballplatzes“ widersprüchlich.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betroffene Textpassage wird entsprechend berichtigt.“

8. Die Abbildung 14 und 15 (4.2.2.2) sind falsch bezeichnet. Es handelt sich jeweils nicht um den Ortsteil Schneizlreuth.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnungen der Abbildungen werden entsprechend berichtigt."

9. In Abbildung 16 und 17 (4.2.2.2) sollte der Ortsteil mit angegeben werden.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschriftung der Abbildungen wird durch Angabe des Ortsteils entsprechend ergänzt."

10. Die Kiesentnahme am Saalachsee (vgl. 4.2.3.4) ist u. E. nicht als „faktisch bestehender Gewerbestandort" zu bezeichnen, da es sich hierbei um standortgebundene Betriebe im Außenbereich handelt.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Gewerbestandort wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.

11. Bzgl. 4.2.4 sollte der neue Standort des Rathauses zumindest erwähnt und im Plan gekennzeichnet werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der neue Standort wird gemäß der Planzeichenverordnung (Flächen für den Gemeinbedarf / öffentliche Verwaltungen) im Entwurf der Neuaufstellung dargestellt."

12. Die Baudenkmäler sollten in der Begründung aufgelistet und im Plan gekennzeichnet werden.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plan sind alle erfassten Baudenkmäler bereits eingetragen. Die Gemeinde sieht es aber als nicht erforderlich an, alle im Gemeindegebiet ausgewiesenen 47 Baudenkmäler separat aufzulisten oder zu beschreiben."

13. Die Begründung sollte im weiteren Verlauf des Verfahrens den üblichen Anforderungen entsprechend fortgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen."

Planteile:

14. Die Verfahrensvermerke auf allen Planteilen sollten entsprechend dem Anhang „Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan" (S.204) aus „p 18/19; Planungshilfen für die Bauleitplanung; Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" angepasst werden (insb. Genehmigungsvermerk, Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung). Die Hilfe kann unter folgendem Link kostenlos heruntergeladen werden:

https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundetechnik/bauplanungsrecht/bauleitplaeneundsatzungen/index.php (Stand 20.07.2020).

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden für die Beschlussfassung auf allen Planteilen eingefügt."

Nachfolgende Punkt zum Planteil M 1 : 12.500 bezeichnet mit „Übersicht Gemeindebereich gesamt":

15. Der vorgelegte Maßstab 1:12.500 ist unüblich und die Inhalte kaum lesbar. Eine Stellungnahme kann insofern hierzu nicht angegeben werden. Wir bitten um Vorlage im weiteren Verfahren in einem geeigneten Maßstab.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Größe des Gemeindegebiets wurden insgesamt vier Planteile erstellt. Diese weisen den für Flächennutzungspläne üblichen Maßstab von 1:5.000 auf. Der Planteil „Übersicht Gemeindebereich gesamt" soll als Zusammenschau dienen. Er weicht im Inhalt nicht von den einzelnen Planteilen ab."

16. Im Flächennutzungsplan werden zweckgemäß Wohnbauflächen dargestellt, wenn die differenzierte Bestimmung als reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet erst bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund näherer Untersuchungen erfolgen soll. Insofern ist gegen die Darstellung „W" nichts einzuwenden. Da jedoch die in Dorf- oder Mischgebieten zulässigen Nutzungsmischungen sehr unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen, erscheint es sinnvoll, bereits im Flächennutzungsplan Baugebiete (z. B. „MI" oder „MD") darzustellen und nicht bloß „Gemischte Bauflächen". Bei den gewerblichen Flächen ist die Darstellung entweder als Gewerbegebiet oder als Industriegebiet vor allem wegen der unterschiedlichen Anforderungen an den Immissionsschutz zweckmäßig. Eine Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen" erscheint nicht ausreichend. Für Sonderbauflächen sind immer die Zweckbestimmungen und die Art der Nutzung darzustellen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der Flächennutzungsplan für einen langen Planungszeitraum gelten soll, möchte die Gemeinde sich einen planerischen Freiraum bewahren und die „Art der baulichen Nutzung" noch nicht genauer konkretisieren. Die städtebaulichen und umwelttechnischen Auswirkungen der einzelnen Gebiete werden im Rahmen einer künftigen Aufstellung eines Bebauungsplans (Umweltbericht) behandelt."

17. Die beabsichtigte Darstellung „Siedlungsflächen im landwirtschaftlichen Bereich" als eigenständige Kategorie ist unüblich und bedarf daher einer gesonderten städtebaulichen Erläuterung.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie aus der Plandarstellung bereits klar ersichtlich und in der Begründung unter 4.5 bereits erläutert ist, sind diese Flächen aus dem amtlichen Liegenschaftskataster ALKIS übernommene Realnutzungskategorien der Kategorie „Flächen für die Landwirtschaft und Wald", also nicht unüblich und auch keine städtebaulichen Darstellungen."

18. Die Art der Nutzung sollte in der Legende jeweils um das Zeichen, welches die BauNVO hier vorsieht, ergänzt werden (z. B. „(W)" für Wohnbauflächen)

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Legende wird um das Zeichen der jeweiligen „Art der Baulichen Nutzung“ ergänzt.“

Nachfolgende Punkte zum Planteil M 1:5000 bezeichnet mit „Ortsteile Baumgarten und Kibling“:

19. Der Bebauungssplitter „Baumgarten“ ist kein Ortsteil i. S. d § 34 BauGB. Bestehende Siedlungsansätze mit geringem Gewicht werden i. d. R. als Baubestand durch Eintragung der Gebäude innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ein Planungserfordernis für die Ausweisung eines Mischgebiets, wie im Vorentwurf vorgesehen, besteht hier u. E. nicht. Es wird daher dringend empfohlen, von einer Baugebietsdarstellung abzusehen.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemischte Baufläche im Bereich „Baumgarten“ wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.“

20. Für den Bereich „Saalachsee“ läuft ein eigenständiges Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Es empfiehlt sich, die Fläche des Plangebiets dieses Verfahrens (BLP 1132/19) vom Verfahren der Neuaufstellung abzutrennen und von der Darstellung im Neuaufstellungsentwurf bis auf weiteres auszunehmen, um ein Stocken des Verfahrens der Neuaufstellung zu vermeiden. Es wird empfohlen, eine „weiße Fläche“ darzustellen. Ansonsten muss auf die Bedenken und Anregungen in den Stellungnahmen zum laufenden Verfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (BLP 1132/19) und zur Aufstellung des Bebauungsplans Saalachsee (BLP 1131/19) verwiesen werden, die dann auch im vorliegenden Verfahren zur Neuaufstellung geäußert und abzuwägen sind. Auf die bisherigen Stellungnahmen wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die „Gewerbliche Baufläche“ im Bereich „Saalachsee“ wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt. Anstelle dessen wird der Bereich entsprechend des derzeitigen baulichen Bestands gemäß ALKIS (nachrichtlich) dargestellt. Damit wird das laufende eigenständige Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Verfahren der Neuaufstellung abgetrennt.“

21. Kiesabbauflächen werden regelmäßig nicht als Sonderbauflächen dargestellt.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sonderbauflächen werden aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt. Die Kiesabbauflächen werden als „Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ dargestellt.

22. Die beabsichtigte Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche östlich der Bundesstraße auf Höhe der Kiesabbauflächen (am Abzweig „Antretter“) bedarf einer gesonderten ortsplanerischen Begründung. Es wird daher empfohlen, von einer Baugebietsdarstellung abzusehen.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Erweiterungsfläche der „Gewerblichen Baufläche“ wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der

Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.“

Nachfolgende Punkte zum Planteil M 1:5000 bezeichnet mit „Ortsteile Schneizlreuth, Ulrichsholz, Fronau, Unterjettenberg“

23. Der Ortsteil Ulrichsholz ist augenscheinlich vorwiegend geprägt durch Wohngebäude. Hier sollte geprüft werden, ob die Darstellungen als gemischte Baufläche (M) tatsächlich gerechtfertigt sind.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe in und im Nahbereich der dargestellten „Gemischten Bauflächen“ ist eine Widmung als „Gemischte Baufläche“ erforderlich.

24. Kiesabbauflächen werden üblicherweise nicht als Sonderbauflächen dargestellt.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sonderbauflächen werden aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.Die Kiesabbauflächen werden dagegen als „Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ dargestellt.

25. Die Darstellung schutzwürdiger militärischer Anlagen und Schutzbereiche im Flächennutzungsplan unterliegt besonderen Anforderungen. Ggf. soll die Zustimmung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr eingeholt werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

Nachfolgende Punkte zum Planteil M 1:5000 bezeichnet mit „Ortsteil Weißbach a. d. Alpenstraße“:

26. Die Fläche „Sondergebiet Tourismus“ im Bereich „Scharmann“ ist nicht an den Ort gebunden. Die vorhandene Einmündung ist die B 305 ist unübersichtlich und verkehrstechnisch wohl problematisch. Es wird empfohlen, von einer Baugebietsdarstellung abzusehen.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Sondergebiet wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.

27. Baugrundstücke des jetzigen oder künftigen Innenbereichs sollen üblicherweise als Baufläche dargestellt werden. Es ist nicht erkennbar, warum die letzten drei Anwesen am Reiterweg / Im Mautnerfeld nicht als Baufläche dargestellt sind. Dies sollte entsprechend geändert werden.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich der drei Anwesen am Reiterweg / im Mautnerfeld wird entsprechend ihrer baulichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.“

28. Die Gewerbefläche auf Flnr. 332, Gemarkung Weißbach, liegt lt. den derzeitigen Darstellungen in einem Biotop. Augenscheinlich liegt jedoch der Bereich, der unter den

Planzeichen „G“ und „Ablagerung“ ist, nicht im Biotop. Es sollte daher eine Darstellung gewählt werden, die die Grenzen des Biotops erkennen lassen (z. B. Planzeichen anderer Stelle anbringen).

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich dieser Gewerbefläche wurde zwar ein Biotop kartiert, faktisch existiert es jedoch nicht mehr, da es schon früher durch Gewerbenutzung überbaut wurde. Die Grenzen des Biotops werden daher entsprechend angepasst.“

29. Die Gewerbefläche „Am Litzlbach“ ist im bisherigen Flächennutzungsplan bisher nicht als „G“ dargestellt. Sollte dies jedoch erfolgen, wäre eine entsprechende Einarbeitung in die Begründung und den Umweltbericht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Gewerbefläche „Am Litzlbach“ wird im Kapitel 4.3.3 „Anpassungen von Nutzungen an den baulichen Bestand“ dargelegt.

30. Die kleine Landwirtschaftsfläche nördlich der Auenstraße Nahe des Sportplatzes könnte sich wohl zur baulichen Arrondierung des Siedlungskörpers eignen. Es wird daher empfohlen, eine Prüfung hins. der Einbeziehung dieses Bereiches in die Wohnbauflächendarstellung durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und konnte von der Gemeinde auch nicht erworben werden.“

31. Bzgl. der beabsichtigten Neuausweisung der Wohnbaufläche am Seelauer Weg wird auf die Stellungnahme zum Bauleitverfahren (BLP 437/20) verweisen.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

32. Zur beabsichtigten Neuausweisung der Wohnbaufläche am südlichen Ende des Sägemühlwegs verweisen wir auf unser Schreiben vom 18.12.2018 (BLP 1137/18).

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

33. Das südöstliche der beiden Planzeichen „F“ für die Feuerwehr ist augenscheinlich nicht dort dargestellt, wo sich die Feuerwehr tatsächlich befindet.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage des Planzeichens „F“ für die Feuerwehr wird entsprechend berichtigt.“

Nachfolgende Punkte zum Planteil M 1:5000 bezeichnet mit „Ortsteile Melleck und Ristfeucht“:

34. In den Ortsteilen Melleck / Ristfeucht ist mangels vorhandener zentraler Versorgungsfunktionen von einer verstärkten Siedlungsentwicklung eher abzuraten.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das starke Geländerelief im Gemeindegebiet begrenzt die Planungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung bereits stark. Zusätzlich schränken die sehr großflächig ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Gefahrenflächen (insb. Georisiken) die Möglichkeiten für potenzielle Erweiterungsstandorte für Siedlungen weiter ein. Dem Gemeinderat wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten, insbesondere für Wohnbebauung, mit ihren Vor- und Nachteilen zur Diskussion vorgelegt. In zwei Gemeinderatssitzungen wurde aus diesen die nun in den Flächennutzungsplan integrierten neuen Erweiterungsflächen ausgewählt. Dabei wurden sämtliche Standortfaktoren (Naturschutzflächen, geschützte Flächen, Georisiken, Landschaftsbild, Abstandsflächen, Erschließung, Immissionsschutz etc.) abgewogen, nur konfliktfreie Flächen weiterverfolgt und diese dem realistisch erwarteten Bedarf der nächsten 10 - 15 Jahre gegenübergestellt und an diesem ausgerichtet.
Im Ergebnis wurden so die konfliktfreien, leicht erschließbaren, für eine geordnete ortsplanerische Entwicklung sinnvollen und dem Bedarf entsprechenden Planungsmöglichkeiten herausgefiltert.“

35. Die beabsichtigte Ausweisung einer gemischt genutzten Baufläche, also anteilig mit Wohnen, am östlichen Ortseingang von Ristfeucht liegt im Einwirkungsbereich der Bundesstraße. Aus ortsplanerischer Sicht wird daher von einer Ausweisung einer gemischt genutzten Baufläche abgeraten.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das starke Geländerelief im Gemeindegebiet begrenzt die Planungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung bereits stark. Zusätzlich schränken die sehr großflächig ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Gefahrenflächen (insb. Georisiken) die Möglichkeiten für potenzielle Erweiterungsstandorte für Siedlungen weiter ein. Dem Gemeinderat wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten, insbesondere für Wohnbebauung, mit ihren Vor- und Nachteilen zur Diskussion vorgelegt. In zwei Gemeinderatssitzungen wurde aus diesen die nun in den Flächennutzungsplan integrierten neuen Erweiterungsflächen ausgewählt. Dabei wurden sämtliche Standortfaktoren (Naturschutzflächen, geschützte Flächen, Georisiken, Landschaftsbild, Abstandsflächen, Erschließung, Immissionsschutz etc.) abgewogen, nur konfliktfreie Flächen weiterverfolgt und diese dem realistisch erwarteten Bedarf der nächsten 10 - 15 Jahre gegenübergestellt und an diesem ausgerichtet.
Im Ergebnis wurden so die konfliktfreien, leicht erschließbaren, für eine geordnete ortsplanerische Entwicklung sinnvollen und dem Bedarf entsprechenden Planungsmöglichkeiten herausgefiltert. Immissionsschutzrechtliche Belange werden im Falle einer künftigen Bebauungsplanung (Umweltbericht) berücksichtigt.“

36. Die spornartige Ausweisung der Mischbaufläche am westlichen Ende von Melleck bedarf einer ortsplanerisch bzw. städtebaulich begründeten Rechtfertigung.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das starke Geländerelief im Gemeindegebiet begrenzt die Planungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung bereits stark. Zusätzlich schränken die sehr großflächig ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Gefahrenflächen (insb. Georisiken) die Möglichkeiten für potenzielle Erweiterungsstandorte für Siedlungen weiter ein. Dem Gemeinderat wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten, insbesondere für Wohnbebauung, mit ihren Vor- und Nachteilen zur Diskussion vorgelegt. In zwei Gemeinderatssitzungen wurde aus diesen die nun in den Flächennutzungsplan integrierten neuen Erweiterungsflächen ausgewählt. Dabei wurden sämtliche Standortfaktoren (Naturschutzflächen, geschützte Flächen, Georisiken, Landschaftsbild, Abstandsflächen, Erschließung, Immissionsschutz etc.) abgewogen, nur konfliktfreie Flächen weiterverfolgt und diese dem realistisch erwarteten Bedarf der nächsten 10 - 15 Jahre gegenübergestellt und an diesem ausgerichtet.
Im Ergebnis wurden so die konfliktfreien, leicht erschließbaren, für eine geordnete ortsplanerische Entwicklung sinnvollen und dem Bedarf entsprechenden Planungsmöglichkeiten herausgefiltert. Die „spornartige“ Abgrenzung der „Gemischten Baufläche“ ergibt sich durch den Ausschluss der Georisikofläche im nördlichen und westlichen Bereich sowie des Steilhangs im Süden.“

FB 33 Naturschutz

1. *Landschaftsplan*

Seite 3 der Begründung und Umweltbericht:
Hier wird vom Planungsbüro darauf hingewiesen, dass der Großteil des Gemeindegebiets bereits mit Fachplanungen zu Natur- und Landschaftsschutz überplant sei und daher auf die Erstellung eines differenzierten Landschaftsplans verzichtet wird. Wir können diese Einschätzung nicht teilen, bzw. bitten um Auflistung dieser Planungen und deren räumlichen Bezug. Die reine nachrichtliche Übernahme von amtl. Biotopen und Schutzgebieten wird dem Landschaftsplan nicht gerecht. Dieser soll Entwicklungsflächen und die Ziele der Gemeinde für Natur und Landschaft aufzeigen. Die Inhalte des Landschaftsplans sind in § 9 Abs. 3 BNatSchG genannt. Auch das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) des Landkreises bietet Inhalte zur Entwicklung und Vernetzung der, heute noch mehr denn je, so wichtigen Biotopverbundflächen. Die reine nachrichtliche Übernahme wird den Anforderungen des Landschaftsplans, der des Arten- und Biotopschutzes und der Verantwortung einer Gemeinde für deren Umsetzung, gerade in der heutigen Zeit nicht gerecht. Spätestens mit dem Volksbegehren „Rettet die Bienen“ und den dazu erlassenen Gesetzen zu dessen Umsetzung, wurde die Verantwortung der Kommunen für die Umsetzung des Ziels „Arten- und Biodiversitätsschutz“ mehr als deutlich. Dieser Verantwortung sollte in den Planungen der Gemeinde Rechnung getragen werden.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 11 Abs. 2 BNatSchG sind Landschaftspläne nur aufzustellen, soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.
Da das Gemeindegebiet Schneizlreuth – ganz im Gegensatz zu Gemeinden in tieferen Lagen - bereits zum größten Teil von bereits ausgewiesenen Naturschutzflächen, Schutzgebieten, Wasserschutzflächen und Waldflächen überdeckt bzw. überplant ist, sind aus Sicht der Gemeinde zusätzliche Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft bzw. zusätzliche Biotopverbundflächen nicht mehr angemessen oder erforderlich. Beinahe das gesamte Gemeindegebiet befindet sich in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Hinzu kommen im Gemeindegebiet Schneizlreuth großflächige Naturgefahrenflächen und das starke Geländerelief, sodass insgesamt die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung auf die kleinflächigen bereits besiedelten Bereiche beschränkt bleiben. Die Gemeinde Schneizlreuth setzt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans den Schwerpunkt auf eine geordnete und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen nur in geringem Umfang. Wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft sind durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen oder zu erwarten.
Daher soll für den integrierten Landschaftsplan im Wesentlichen nur eine nachrichtliche Darstellung der umfangreich vorliegenden amtlichen Fachplanungen und Schutzgebietsausweisungen zu Natur und Landschaft sowie die Darstellung von Ortsrandeingrünungen erfolgen. Wie die Plandarstellung zeigt, sind damit bereits größte Teile des Gemeindegebiets z.T. mehrfach mit Flächen für Natur und Landschaft überplant, so dass bereits die Grenzen der Darstellungsmöglichkeiten erreicht werden. Die Flächen für Natur und Landschaft sind im Berichtsteil (Umweltbericht Kap. 5) im Einzelnen ausführlich mit Kartendarstellungen, Beschreibungen, Schutzzielen und Flächenangaben erläutert. Mit der Darstellung dieser Flächen als Bestandteil des Flächennutzungsplans werden sie bei der Neuaufstellung und auch bei der künftigen Siedlungsentwicklung angemessen berücksichtigt, Überplanungen und damit Beeinträchtigungen werden vermieden. Die Ziele der Gemeinde für Natur und Landschaft sind mit dieser Darstellung hinlänglich aufgezeigt.“

2. *Flächennutzungsplan*

Saalachsee Sondergebiet und Gewerbegebiet („bestehende Gewerbeflächen“):
Hier verweisen wir auf die derzeitigen Einwendungen und gemeinsamen Besprechungen zum Verfahren Bauleitplanung „Saalachsee“ (vgl. hierzu auch Punkte 5 und 20 der Stellungnahme des

Fachbereichs 31 Planen, Bauen, Wohnen). Es bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde derzeit noch Bedenken hinsichtlich der Nutzung der Flächen und deren Auswirkungen durch Beeinträchtigungen gem. § 14 BNatSchG.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die „Gewerbliche Baufläche" im Bereich „Saalachsee" wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt. Anstelle dessen wird der Bereich entsprechend des derzeitigen baulichen Bestands gemäß ALKIS (nachrichtlich) dargestellt. Damit wird das laufende eigenständige Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Verfahren der Neuaufstellung abgetrennt."

Weitere Hinweise
Aus der Bevölkerung wurde uns im Besonderen zu den Erweiterungsflächen 2, 6 und 12 mitgeteilt, dass es sich um artenreiche, extensiv genutzte Wiesen handelt, die teilweise auch für kulturelle Zwecke (z. B. Johannisfeuer) genutzt werden und daher nicht wie dargestellt völlig unproblematisch zu überbauen seien. Wir bitten dies zu überprüfen und ggf. zu berücksichtigen.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das starke Geländerelief im Gemeindegebiet begrenzt die Planungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung bereits stark. Zusätzlich schränken die sehr großflächig ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Gefahrenflächen (insb. Georisiken) die Möglichkeiten für potenzielle Erweiterungsstandorte für Siedlungen weiter ein. Dem Gemeinderat wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten, insbesondere für Wohnbebauung, mit ihren Vor- und Nachteilen zur Diskussion vorgelegt. In zwei Gemeinderatssitzungen wurde aus diesen die nun in den Flächennutzungsplan integrierten neuen Erweiterungsflächen ausgewählt. Dabei wurden sämtliche Standortfaktoren (Naturschutzflächen, geschützte Flächen, Georisiken, Landschaftsbild, Abstandsflächen, Erschließung, Immissionsschutz etc.) abgewogen, nur konfliktfreie Flächen weiterverfolgt und diese dem realistisch erwarteten Bedarf der nächsten 10 - 15 Jahre gegenübergestellt und an diesem ausgerichtet.
Im Ergebnis wurden so die konfliktfreien, leicht erschließbaren, für eine geordnete ortsplanerische Entwicklung sinnvollen und dem Bedarf entsprechenden Planungsmöglichkeiten herausgefiltert."

3. *Fazit:*

Die maßvolle Entwicklung der Gemeindeteile, die sogar zu einer Flächenreduktion zur Überbauung führt, wird seitens des Naturschutzes begrüßt. Die Berücksichtigung proaktiver Maßnahmen im Landschaftsplan sollten noch eingearbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den obenstehenden Beschluss zum Punkt Landschaftsplan wird verwiesen."

FB 23 Straßenverkehrswesen

Zum aktuellen Planstand werden weder Einwendungen noch Anregungen erhoben.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen."

AB 322 Wasserrecht – Bodenschutz – Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.
In Weißbach an der Alpenstraße befinden sich 2 Altablagerungen, Sie sind in dem Altlastenkataster unter 17200051 und 17200052 registriert. Die Altablagerung Weißbach I liegt auf

Flnr. 62, Gemarkung Weißbach. Aufgrund der historischen Erkundung hat sich ergeben, dass dort Hausmüll, Bauschutt, vermutlich Holzabfälle und Dosen abgelagert sind. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein wird hier in den nächsten Jahren eine orientierende Untersuchung nach der BBodSchV durchführen lassen. Die Altablagerung Weißbach II befindet sich auf Flnr. 310/19, Gemarkung Weißbach. Sie wird von Amtswegen untersucht. Die historische Erkundung hat ergeben, dass hier vermutlich Haus-, Sperrmüll und Holzabfälle abgelagert wurden. In den nächsten Jahren wird die Altablagerung vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein orientierend untersucht. Diese beiden Altablagerungen sollten in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hinweislich übernommen und entsprechend berücksichtigt werden. Den genauen Standort können Sie den beigefügten Bildern entnehmen.
Ablagerung Weißbach I:

Ablagerung Weißbach II:

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die beiden Ablagerungsstandorte werden in den Entwurf eingearbeitet.“

7. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 20.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es seitens des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen des aktuell überplanten Bereichs bereits zur Bauleitplanung auch im Zuge von Bebauungsplänen gab und auch künftig geben wird und zwar detaillierter als dies hier im Rahmen der Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geschieht. Unabhängig davon wird in der aktuellen Stellungnahme auf wesentliche wasserwirtschaftliche Aussagen im gesamten überplanten Gebiet eingegangen.

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- Entfällt -

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- Entfällt -

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet
Die Ortsteile Ulrichsholz, Fronau, Unterjettenberg und Baumgarten liegen zumindest teilweise in einem Heilquellenschutzgebiet. Konkrete Einwendungen gegen die Planung ergeben sich daraus nicht. Die Schutzgebietsverordnung zu dem Heilquellenschutzgebiet ist zu beachten.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schutzgebietsverordnung wird beachtet“

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- Entfällt -

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

3.3.1 Einwendung
Das Gebiet liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Saalach, einem Gewässer 1. Ordnung. Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhaltefläche zu erhalten.

3.3.2 Rechtsgrundlagen

§ 77 WHG

3.3.3 Möglichkeiten der Überwindung
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich nicht möglich. Auch, wenn eine Möglichkeit zur Überwindung besteht, raten wir von einer Bebauung dringend ab.
Ausnahmen sind möglich, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls der Bebauung nicht entgegenstehen.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Erweiterungsflächen befinden sich jedoch außerhalb von Überschwemmungsgebieten, womit die natürliche Rückhaltefläche des Überschwemmungsgebiets durch künftige Bebauungen nicht weiter beeinträchtigt wird.“

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

3.4.1 Einwendung
Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Gemeindegebiet nicht bekannt. Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete werden in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.“

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns nur unzureichende Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.
Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eingriffe in das Grundwasser werden im Zuge nachfolgender Bebauungsplanungen berücksichtigt, da auf der Planungsebene eines Flächennutzungsplans weder die Lage von neuen Baukörpern bekannt ist noch Festsetzungen zur Baulichen Nutzung / zur Bauweise getroffen werden."

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser bei Flächen für neue Bebauung ist grundsätzlich durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen.
Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.
Soweit bei Ausnahmefällen Einzelversorgungsanlagen vorgesehen sind ist die Versorgungssicherheit zu prüfen.
Die Schutzgebietsverordnungen und der Umgriff für die Trinkwasserschutzgebiete Prümbachquelle, Waldbahnquelle und Jettenberg datieren von 1976 bzw. 1981. Die Schutzgebiete bedürfen dringend der Überarbeitung.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen werden Zuge nachfolgender Bebauungsplanungen berücksichtigt."

4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet

Bestehende Trinkwasserschutzgebiete werden nach den Anlagen in der Planung nicht betroffen. Ob die jeweiligen Schutzgebietsgrenzen korrekt erfasst worden sind, lässt sich anhand der vorgelegten Planzeichnungen nicht abschließend feststellen.
Entlang der westlichen Gemeindegrenze liegt das im Entwurfsstadium befindliche Trinkwasserschutzgebiet „Laubau". Die äußere Abgrenzung des Schutzgebietes reicht in kleinen Bereichen in das Gemeindegebiet von Schneizlreuth hinein. Dies gilt zu beachten.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzungen der bestehenden Trinkwasserschutzgebiete wurden von den Wasserbehörden angefordert und übernommen. Die Abgrenzung des im Entwurfsstadium befindliche Trinkwasserschutzgebietes "Laubau" liegt uns nicht vor. Beeinträchtigungen des Gebiets durch die geplanten Neuausweisungen sind jedenfalls nicht zu erwarten."

4.2 Oberflächengewässer / Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können die sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.
Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zu Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf der Planungsebene eines Flächennutzungsplans können diesbezüglich noch keine Festsetzungen / Maßnahmen getroffen werden bzw. die durch Starkniederschläge möglichen ausgehenden Gefahren beurteilt werden, da konkrete Planungen zur Bebauung (Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen) noch nicht vorliegen."

4.2.2 Oberflächengewässer

Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Unterhaltung von oberirdischen Gewässern umfasst deren Pflege und Entwicklung. Genaueres hierzu ist § 39 WHG zu entnehmen. §§ 40 WHG und § 41 WHG regeln darüber hinaus die Trägerschaft der Unterhaltung bzw. Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung.
Grundsätzlich sind zu allen Gewässern für bauliche und sonstige Maßnahmen ein ausreichender Gewässerabstandsstreifen einzuhalten. Im Regelfall sind dies 5 Meter, gemessen von der Böschungsoberkante, im Einzelfall kann auch ein größeres Maß erforderlich sein. In diesem Abstandsstreifen ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig, die die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung oder der Hochwasserabwehr erschweren oder behindern.
Zu den einzelnen Änderungen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan mit Bezug zu Oberflächengewässern ist noch nachfolgendes anzumerken:

- *Nr. 3 Ortsteil Weißbach a. d. Alpenstraße – „Seelauer – Süd"*
  Zu der für dieses Erweiterungsgebiet laufenden Bebauungsplanaufstellung wurde bereits eingehend mit Schreiben vom 18.05.2020, 3-4622-BGL Schr-8381/2020, Stellung genommen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen."

- *Nr. 10 Ortsteil Ristfeucht*
  Diese Erweiterungsfläche kann möglicherweise durch den nördlich zufließenden Motzenbach von Überschwemmungen oder Wildbachereignissen betroffen sein. Deshalb sollten vor Schaffung eines Baurechts bzw. vor Festlegung im Flächennutzungsplan diese Belange geprüft werden und ggf. Maßnahmen zum Schutz der Flächen aufgezeigt werden. Ggf. notwendige Maßnahmen sind im zugehörigen Bebauungsplan darzustellen und textlich aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen."

- *Nr. 13 Östlich GE Saalachsee*
  Die Ausweisung einer Fläche östlich des Saalachsees bzw. der Bundesstraße 21 als Gewerbefläche ist wasserwirtschaftlich im Hinblick auf die Gefährdung durch Wildbachprozesse äußerst kritisch zu bewerten. (Nachrichtliche Anmerkung: Die genannte Gefährdungseinschätzung besteht ebenso für die bereits bestehenden Kiesabbauflächen.) Die s. g. Rotofenrinne, die von der Westflanke des Lattengebirgstockes dem geplanten Gewerbegebiet zufließt, kann erhebliche Mengen an Geschiebe und Feststoffe aus dem

Einzugsgebiet liefern. Mit großer Wahrscheinlichkeit existiert sogar eine Gefährdung durch Murgänge bei Starkregenereignissen. Die Starkregenereignisse aus dem Jahr 2010 belieferten hierfür ein anschauliches Beispiel.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Erweiterungsfläche „Nr. 13 Östlich GE Saalachsee“ im Bereich „Saalachsee“ wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.

4.2.2.1 Anlagengenehmigung

Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.
Die genehmigungspflichtigen Gewässer sind in der „Verordnung der Regierung von Oberbayern über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 13.02.2014 (Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5/2014 Seite 43 ff)“ erhalten.
Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Gartenhäuser, Carports, Holzlegen, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, etc. Eine wasserrechtliche Anlagengenehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQ_{extrem})

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ im Internet sind die nachfolgenden blau dargestellten Flächen bei einem HQ_{extrem} betroffen.
Stand: 29.06.2020

Screenshot aus www.iug.bayern.de; Stand: 29.06.2020

Ergänzende Informationen: Im Zuge der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie werden für Gewässer in der Risikokulisse im regelmäßigen Turnus die Überschwemmungssituation überprüft, gegebenenfalls fortgeschrieben und die entsprechende Hochwassergefahrenkarten angepasst. Wir empfehlen bei der Bauleitplanung geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQ_{extrem} freizuhalten.

Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotenzial bei Hochwasserereignissen erhöhen.
Wir empfehlen dringend in den Überschwemmungsflächen HQ_{extrem} (für noch unbebaute Bereiche, falls diese künftig auch bebaut werden sollten) eine hochwasserangepasste Bauweise.
Darüber hinaus ist die Einrichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ_{extrem}) grundsätzlich verboten (§ 78c WHG).

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hochwassergefahrenfläche HQextrem wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Bei der Planung der Erweiterungsflächen wurden die Hochwasser-Abflusskorridore für das HQextrem berücksichtigt; alle Erweiterungsflächen befinden sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen."

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- Entfällt -

4.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen. (§ 55 Abs. 2 WHG).

4.3.1 Schmutzwasser
Das Schmutzwasser ist grundsätzlich über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.
Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Zuge nachfolgender Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt."

4.3.2 Kleinkläranlagen
Einzelne Teile des Planungsgebietes (z. B. Bereich Scharmann) sind bezüglich Abwasserentsorgung nicht zentral erschlossen. Eine Ortsentwicklung ist aber nur möglich, wenn die Abwasserentsorgung gesichert ist.
Soweit Ausweisungen von Bebauung mit Abwasseranfall in diesen Bereichen vorgesehen sind, sollte die Gemeinde vorrangig einen Anschluss an den öffentlichen Kanal und somit an die zentrale Kläranlage prüfen.
Kleinkläranlagen sind für Einzelanwesen grundsätzlich nur dann eine gleichwertige Möglichkeit, Abwasser zu behandeln und zu entsorgen, wenn geeignete Vorfluter für die Ableitung vorhanden sind, oder wenn bei einer Versickerung des gereinigten Abwassers Gefahren für das Grundwasser ausgeschlossen werden können.
Über die Gestattungsfähigkeit einer Einleitung wird in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren zu entscheiden sein. Eine Aussage über die Sicherstellung der Abwasserentsorgung kann daher erst nach Abschluss dieses Verfahrens getroffen werden.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Geplante Erweiterungsflächen mit fehlender Anbindung (Sondergebiete Tourismus Scharmann und Nagling) werden aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt. Bei allen weiteren Erweiterungsflächen ist ein Anschluss an den öffentlichen Kanal sichergestellt."

4.3.3 Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung

des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein ankerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.).
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge nachfolgender Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt."

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.
Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Wir empfehlen dringend mit den Untersuchungen Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.
Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen.
Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge nachfolgender Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt." Die Abteilung „AB 322 Wasserrecht – Bodenschutz – Altlasten" des Landratsamtes Berchtesgadener Land wurde als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange an dem Verfahren beteiligt.

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein - Bereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 08.07.2020

Keine Äußerung.

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein - mit Landwirtschaftsschule, Stellungnahme vom 23.07.2020

In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schneizlreuth sind 13 Flächen mit unterschiedlichen Widmungen neu ausgeschieden. Diese Stellungnahme bezieht sich in der Nummerierung auf die des FNP. Es ist **kein Wald** im Sinne des Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) mittelbar betroffen. Waldnahe Bebauung und eine damit einhergehende Gefährdung ist jedoch, laut eingereichten Unterlagen, **nicht ausgeschlossen**.

Fläche 1

Widmung: Sondernutzung Tourismus

Fläche zu Wald: Sowohl im Westen als auch im Norden ist der Wald zu der Fläche in Baumlänge erreichbar

1.1 Zustand des benachbarten Waldes im nördliche Randbereich:

- Baumartenliste mit Reihenfolge (häufigere zuerst, seltenere zuletzt): Eschen, Bergahorn, Tanne, Buche, Fichten, Hasel
- Alter: 80 – 130
- Derzeitige Höhe der Bäume: ca. 20 – 27 Meter
- Höhe der Bäume (Zukunft): 30 Meter
- Waldfunktionen nach Waldfunktionskartierung gem. Art. 6 BayWaldG betroffen: Erholungswald Stufe I, Bodenschutzwald
- Beurteilung der Stabilität des benachbarten Waldes: stabil

1.2 Zustand des benachbarten Waldes im westlichen Randbereich:

- Baumaterialliste mit Reihenfolge (häufigere zuerst, seltenere zuletzt): Bergahorn, Fichte, Buche, Hasel
- Alter: 50 – 80
- Derzeitige Höhe der Bäume: ca. 18 – 20 Meter
- Höhe der Bäume (Zukunft): 30 Meter
- Beurteilung der Stabilität des benachbarten Waldes: stabil

1.3 Zusammenfassende Beurteilung von Gefahren in der Zukunft:

Der Wald steht an einem abfallenden Hang zum Bach oder Straße; die Eschen sind teilweise stark vom sog. „Eschentriebsterben“ befallen.

- Gefahr durch Windwurf / -bruch: hoch (Eschentriebsterben; Hauptwindrichtung vorgelagerter Bestand)
- Gefahr durch fallende Bäume: hoch (wegen Eschentriebsterben)
- Abstandsforderung: Baumlänge
- Minderung der Gefahr: befallende Eschen beseitigen

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Sondergebiet wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem

Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.

Fläche 2:
Widmung: Sondernutzung Tourismus
Fläche zu Wald: Im Nordosten ist der Wald zu der Fläche in Baumlänge erreichbar

2.1 Zustand des benachbarten Waldes im Randbereich:

- Baumartenliste mit Reihenfolge (häufigere zuerst, seltenere zuletzt): Eschen, Bergahorn, Buch, Fichten, Hasel
- Alter: 2 – 30
- derzeitige Höhe der Bäume: ca. 1 – 18 Meter
- Höhe der Bäume (Zukunft): 30 Meter
- Beurteilung der Stabilität des benachbarten Waldes: Stabil

2.2 Zusammenfassende Beurteilung von Gefahren in der Zukunft:

Der Wald steht an einem austeilenden Hang; Eschen sind teiweise stark vom sog. „Eschentriebsterben“ befallen (teilweise erst vor kurzem entfernt); Die Naturverjüngung bzw. der Jungwuchs besteht überwiegend aus Esche (zukünftige Gefährdung).

- Gefahr durch Windwurf / -bruch: gering
- Gefahr durch fallende Bäume: hoch (wegen Eschentriebsterben)

Bei einem Abstand zwischen Bauwerken und Wald von weniger als 10 Metern besteht in Zukunft auch Gefahr durch fallende Baumteile bei Schnee und Eisbruch.

- Abstandsforderung: Baumlänge
- Minderung der Gefahr: befallene Eschen beseitigen

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Sondergebiet wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.

Fläche 3:
Widmung: Wohnbebauung
Siehe Stellungnahme Seelauer Süd (Az. 4612-37-1-4.v. 05.06.2020)

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Fläche 4 – 7; 9; 11:
Widmung. Wohnbebauung
Kein Wald betroffen

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Fläche 8:
Widmung: Mischbebauung
Der Abstand Wald zur Fläche bzw. Bebauung kann aufgrund der Unterlagen nicht genau ermittelt werden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass der Abstand von einer Baumlänge nicht eingehalten werden kann.

8.1 Zustand des benachbarten Waldes im Randbereich:

- Baumartenliste mit Reihenfolge (häufigere zuerst, seltenere zuletzt):
  Fichten, Buche, Esche, Bergahorn, Birke, Hasel, Lärche, Kiefer, Saalweide, Bergulme, Traubenkirsche
- Alter: 60 – 90
- derzeitige Höhe der Bäume: ca. 20 – 32 Meter
- Höhe der Bäume (in Zukunft): 32 Meter
- Waldfunktionen nach Waldfunktionskartierung gem. Art. 6 BayWaldG betroffen:
  Lawinenschutzwald, Bodenschutzwald
- Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 BayWaldG
- Beurteilung der Stabilität des benachbarten Waldes:
  Stabil

8.2 Zusammenfassende Beurteilung von Gefahren in der Zukunft:

Der Wald steht an einem schnell aufsteigenden Hang; Eschen sind teilweise stark vom sog. „Eschentriebsterben“ befallen (teilweise erst vor kurzem entfernt); starker Steinschlag erkennbar!

- Gefahr durch Windwurf / -bruch: hoch (Hauptwindrichtung vorgelagerter Bestand)
- Gefahr durch fallende Bäume: mittel

Bei einem Abstand zwischen Bauwerken und Wald von weniger als 10 Metern besteht in Zukunft auch Gefahr durch fallende Baumteile bei Schnee und Eisbruch.

- Abstandsforderung: Baumlänge
- Minderung der Gefahr: befallene Eschen beseitigen

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Fläche 10:
Widmung: Mischbebauung
Im Süden der Fläche ist ein alter, nicht mehr benutzter Tennisplatz. Die ehemalige Begrünung (Fichtenhecke) und wenige Lärchen, Bergahorn und Buchen wachsen die Fläche allmählich zu. Es kann jedoch zurzeit noch nicht von einem Wald im Sinne des BayWaldG gesprochen werden. Hier fehlt das waldtypische Innenklima. Die derzeit 13 – 15 Meter hohen Bäume könnten in Zukunft durchaus Probleme für die mögliche Bebauung bereiten.

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Fläche 12:
Widmung: Mischbebauung
Die längliche südliche Teifläche ist nicht vom Wald betroffen. Es stehen jedoch Feldgehölze (auch absterbende Eschen) in der Nähe von möglichen Bebauungen. Die kleine nördliche Teilfläche grenzt wiederum direkt an Wald an.

12.1 Zustand des benachbarten Waldes im Randbereich:

- Baumartenliste mit Reihenfolge (häufigere zuerst, seltenere zuletzt):
  Hasel, Eschen, Bergahorn, Saalweide, Hainbuche, Walnuss
- Alter: 10 – 30
- derzeitige Höhe der Bäume: ca. 5 – 10 Meter
- Höhe der Bäume (Zukunft): 30 Meter
- Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 BayWaldG
- Beurteilung der Stabilität des benachbarten Waldes:
  Stabil

12.2 Zusammenfassende Beurteilung von Gefahren in der Zukunft:

Der Wald steht an einem schnell abfallenden Hang; Eschen sind teilweise vom sof. „Eschentriebsterben“ befallen.

- Gefahr durch Windwurf / -bruch: mittel
- Gefahr durch fallende Bäume: hoch (wegen Eschentriebsterben)

Bei einem Abstand zwischen Bauwerken und Wald von weniger als 10 Metern besteht in Zukunft auch Gefahr durch fallende Baumteile bei Schnee und Eisbruch.

- Abstandsforderung: Baumlänge
- Minderung der Gefahr: befallene Eschen beseitigen

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Fläche 13:
Widmung: Gewerbe
Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaufläche.

13.1 Zustand des benachbarten Waldes im Randbereich:

- Baumartenliste mit Reihenfolge (häufigere zuerst, seltenere zuletzt):
  Waldkiefer, Birke, Bergahorn, Lärche, Salweide
- Alter: 30 – 50
- derzeitige Höhe der Bäume: ca. 10 – 15 Meter
- Höher der Bäume (Zukunft): 26 Meter
- Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 BayWaldG
- Beurteilung der Stabilität des
- benachbarten Waldes:
  stabil

13.2 Zusammenfassende Beurteilung von Gefahren in der Zukunft:

Der Wald steht an einem abfallenden Hang.

- Gefahr durch Windwurf / -bruch: gering
- Gefahr durch fallende Bäume: gering

Bei einem Abstand zwischen Bauwerken und Wald von weniger als 10 Metern besteht in Zukunft auch Gefahr durch fallende Baumteile bei Schnee und Eisbruch.

- Abstandsforderung: Baumlänge

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Fläche 13 wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.

Zusammenfassung
Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schneizlreuth werden zahlreiche Waldbereiche mittelbar berührt. Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erteilt dem Flächennutzungsplan das Einvernehmen, sofern unten stehende Hinweise beachtet werden, sowie die Eigentumsrechte der Waldeigentümer gewahrt bleiben (siehe Abstandsforderungen oben).

Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Hinweise:

- Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weist die untere Forstbehörde am AELF Traunstein darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Die pflichtgemäße Einhaltung dieser Vorschrift liegt in der Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers bzw. -nutzers.

- Eine etwaige Entfernung der o. g. Bestände zur Vergrößerung des Waldabstandes würde den Tatbestand einer unerlaubten Rodung erfüllen. Das AELF Traunstein weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass eine unerlaubte Rodung gem. Art. 46 Abs. 1 Nr. 2 BayWaldG mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € belegt werden kann.

- Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden (Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufe, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Rinde, usw.).

- Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes darf durch das o. g. Bauvorhaben nicht erschwert oder beeinträchtigt werden (Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, usw.).

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans werden oben genannte Punkte nicht berührt.“

10. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 17.06.2020

Keine Äußerung.

11. Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz, Stellungnahme vom 20.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:
Bodendenkmalpflegerische Belange:
Im Gemeindegebiet befindet sich nach unserem derzeitigen Kenntnisstand das im Auszug aus der Denkmalliste aufgeführte Bodendenkmal.
Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler:

Gemeinde Schneizlreuth, Landkreis Berchtesgadener Land
Siedlung des älteren oder hohen Mittelalters.
Inv. Nr. D-1-8342-0003
FlstNr. 207, 207 / 11 [Gmkg. Ristfeucht]

Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 BayDSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieses Denkmals vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter https://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:
https:// geoservice-bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi
Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.
Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)
Es ist daher erforderlich, das genannte Bodendenkmal nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4 – 4 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial seine Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.
Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieses Denkmals weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/nformation_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmälern 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.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beschriftung (Inv. Nummer) des Bodendenkmals wird in der Planzeichnung entsprechend angepasst. Ferner wird hinsichtlich des

Bodendenkmals in der Begründung und im Umweltbericht folgender Text hinzugefügt: „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.“

12. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 23.06.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Durch die oben in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger der öffentlichen Belange keine Einwände
Hinweis:
Die Liegenschaften der Bundeswehr werden mit dem FNP nicht überplant. Um die Standortschießanlage Bad Reichenhall und dem Hochgebirgsübungsplatz der Bundeswehr bei Oberjettenberg gilt jeweils ein Lärm bzw. Emissionshinweis im Radius von 3 km Luftlinie. Liegenschaften der Bundeswehr sind Sondergebiete, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

13. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Stellungnahme vom 10.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Grundsätzlich haben wir gegen Ihr Vorhaben der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes keine Einwände, solange sichergestellt ist, dass der Betrieb und Fortbestand des Erprobungsgeländes Schneizlreuth (WTD 52 Oberjettenberg – WE 144035) und des Hochgebirgsübungsplatzes Reiteralpe (WE 144036) gesichert ist.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

14. Deutsche Bahn Energie GmbH, Stellungnahme vom 20.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Die Gemeinde Schneizlreuth hat uns ab 2017 u. a. zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schneizlreuth und bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 16 „Saalachsee“ beteiligt.
Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.06.2017 sowie 21.12.2019. Soweit ersichtlich, sind diese Verfahren noch nicht abgeschlossen. Es stellt sich daher die Frage, ob sich mit dem aktuellen Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan die vorangegangenen genannten Verfahren erledigt haben. Dies gilt insbesondere für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schneizlreuth im

Bereich des Saalachsees. Aus der Begründung zum Vorentwurf lässt sich hierzu nichts entnehmen. Im Abschnitt 1 (Anlass und Erfordernis der Planung) wird Folgendes ausgeführt: „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 4 Änderungen. Durch eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll nun ein einheitliches, alle Ortsteile umfassendes Konzept, erarbeitet werden."
Weitere Ausführungen zum Verhältnis der aktuellen Planung zur bisherigen Flächennutzungsplanung finden sich in der Begründung zum Vorentwurf April 2020 nicht.
Wir bitten daher zeitnah um Mitteilung, ob das seit 2017 laufende Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Schneizlreuth noch fortgesetzt und abgeschlossen werden soll oder aber, ob für den Ortsteil Schneizlreuth noch bezüglich des Flächennutzungsplanes die Fassung in der 3. Änderung maßgeblich ist.
Weiter bitten wir in diesem Zusammenhang um Mitteilung, ob der in Aufstellung befindliche Bebauungsplanung Nr. 16 „Saalachsee" gegenwärtig zurückgestellt wird oder aber – ggf. auf welcher Rechtsgrundlage bezüglich des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs.2 S.1 BauGB – fortgeführt werden soll.
Wir gehen – vorbehaltlich Ihrer Stellungnahme – derzeit nach Aktenlage davon aus, dass die 4. Flächennutzungsplanänderung ebenso wenig wie das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 16 fortgesetzt werden.
Mittelbar schließen wir das aus der Entwurfsbegründung im Abschnitt
4.2.3.4 Neuausweisungen:
Dort ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan 2 Flächen für Gewerbe und 2 Sonderbauflächen für Tourismus darzustellen („neu auszuweisen"):
In der Abbildung 18 wird die „Widmung von Gewerbeflächen (G)" auf bereits faktisch gewerblich genutzten Flächen bzw. Konversionsflächen des Saalachsees planlich dargestellt und ebenso beschrieben, dass
„auf einem faktisch seit langer Zeit bestehenden Abbaufläche (Konversionsfläche) östlich des Saalachsees bzw. der Bundesstraße (1,45 ha) gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden".
Dort wird weiter beschrieben, dass „zusätzlich durch die Nähe zum faktischen Gewerbegebiet am Saalachsee eine kompaktere Ansiedlung von Gewerbeflächen gefördert wird".
Dies vorausgeschickt, dürfte die 4. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizlreuth mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtgemeinde nicht mehr fortgeführt werden. Dies gilt auch wegen des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 S. 1 Bau GB für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Saalachsee".
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die „Gewerbliche Baufläche" im Bereich „Saalachsee" wird aufgrund der hierzu erfolgten ausführlichen Abstimmung des Sachverhalts mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt BGL (Videokonferenz vom 10.05.2021) im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt. Anstelle dessen wird der Bereich entsprechend des derzeitigen baulichen Bestands gemäß ALKIS (nachrichtlich) dargestellt. Damit wird das laufende eigenständige Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Verfahren der Neuaufstellung abgetrennt."

Eine Durchsicht Ihres Vorentwurfs ergab weiter, dass nicht erkennbar ist, ob die im Abschnitt 4.5 als vorläufig gesicherten Überschwemmungsflächen sowie die Gefährdungsflächen bei Extremhochwasser in den Plänen nachrichtlich übernommen wurden. Dies gilt auch für die Darstellung im Umweltbericht, der hierzu im Abschnitt 5.2.10 (Wasser) keine Angaben enthält, ebenso wenig im Abschnitt 5.2.12 (Mensch). Dort ist insbesondere im Unterabschnitt „Naturgefahren", Bereich „Hochwasser" die Abbildung 16 (Überschwemmungsgefährdete Gebiete im Gemeindegebiet Schneizlreuth (Eigene Darstellung, ohne Maßstab)) ohne jegliche Aussagekraft: bei dieser Abbildung ist nicht erkennbar, welche Gebiete im Gemeindebereich von Schneizlreuth konkret durch Überschwemmungen gefährdet sein können, es sei denn, der Planer wollte mit seiner Darstellung ohne Maßstab das gesamte Gemeindegebiet als vom Hochwasser gefährdet bezeichnen. Dies schließen wir aber aus.
Wir merken aber bereits hiermit an, dass von einer Darstellung von Bauflächen abzusehen ist, soweit überschwemmungsgefährdete Bereiche im Gemeindegebiet von Schneizlreuth bei der Planung noch konkret identifiziert werden sollten.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sowohl die vorläufig gesicherten Überschwemmungsflächen als auch die Gefährdungsflächen bei Extremhochwasser wurden in den Plänen bereits nachrichtlich übernommen. Im Umweltbericht wurde beim Schutzgut Mensch, Unterabschnitt „Naturgefahren“ darauf eingegangen, dass sich im Gemeindegebiet überschwemmungsgefährdete Bereiche befinden. Es wurde in Begründung / im Umweltbericht mehrmals darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Erweiterungsflächen Gefahrenflächen sowie Schutzgebiete ausgeschlossen worden sind.“

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bitten wir im weiteren Verfahren unsere Wasserkraftanlage an der Kiblinger Sperre zu berücksichtigen und in den Abwägungsvorgang mit einzubeziehen.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

Ebenso bitten wir die von der DB Energie GmbH am 18.12.2014 beim Landratsamt Berchtesgadener Land beantragte wasserrechtliche Planfeststellung für die Errichtung von 3 Leitdämmen links und rechts in der Saalach einschließlich der Erhöhung des Luegerdammes zu berücksichtigen. Nach dem sog. Prioritätsgrundsatz soll diese Fachplanung entsprechend ihrem Gewicht und dem Grad ihrer Verfestigung im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 4 S. 2 BauGB vermerkt werden.
Ohnehin muss diese konkrete Fachplanung in die Abwägungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen werden.
Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.
Beschlussvorschlag:

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

15. Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 14.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Recht und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.
Wir bitten Sie, uns im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für die geplanten Neuausweisungen von Baugebieten erneut zu beteiligen.
Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßen- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor Beginn von konkreten Baumaßnahmen mit und in Verbindung setzt.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

16. Bayernwerk, Stellungnahme vom 13.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zu unseren Anlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

110-kV-Freileitung
Im Bereich des Ortsteiles Weißbach a.d.Alpenstraße verläuft die 110-kV-Freileitung Karlstein - Inzell, Ltg. Nr. EBY1003 mit einer Schutzzone von 22,50 m beiderseits der Leistungsachse. Zwischen Mast Nr. 17 – 18, sowie Mast Nr. 37 – 38, beträgt die Schutzzone, aufgrund der Länge des Spannfeldes, 35,00 m beiderseits der Leitungsachse.
Die Leitung ist lagerichtig im Flächennutzungsplan enthalten. Wir bitten Sie, die dazugehörigen Schutzzonen in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.
Hinsichtlich der, in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- bzw. Pflanzenbeschränkungen, machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw.
Weiterhin bitten wir, bei der Neuaufstellung und der künftigen Entwicklung des Flächennutzungsplans folgende hinweise bezüglich der Hochspannungsfreileitung zu beachten:
Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vereidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) unbedingt einzuhalten.
Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u. U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes dies Sachlage zu berücksichtigen.
Bezüglich im Flächennutzungsplan ausgewiesener Schutzgebiete und Biotopverbundstrukturen sind der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u. a. Korrosions-schutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.
Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzonen können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.
In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden
Bei Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Dies sollte bereits bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.
Infolge der sich verändernden Erzeugungsstandorte ist zu beachten, dass hierdurch das bestehende Leitungsnetz von Veränderungen betroffen werden kann. Insbesondere durch den Anschluss von dezentralen Anlagen der Erneuerbaren Energien kann es notwendig werden, das Leitungsnetz entsprechend anzupassen.
Beschlussvorschlag:

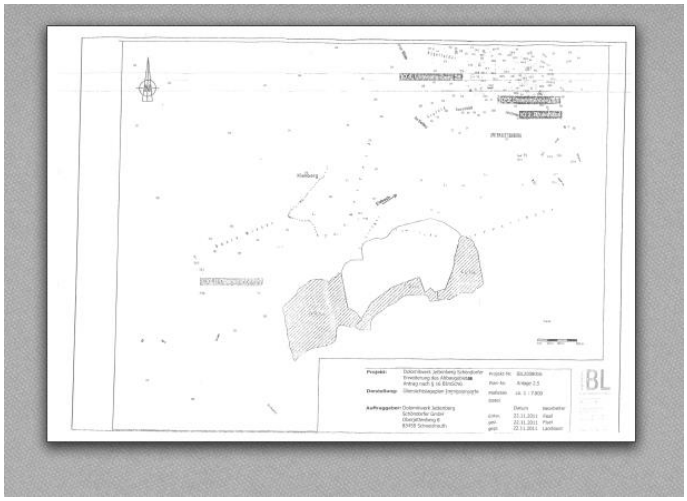
„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge nachfolgender Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt.“

20-kV-Freileitungen und Transformatorenstationen
Im Gemeindebereich befinden sich mehrere 20-kV-Freileitungen und Transformatorenstationen. Die Freileitungen sind im Flächennutzungsplan eingetragen. Bei den Transformatorenstationen

fehlen welche im Flächennutzungsplan. Sie sind in unserem beigefügten Übersichtsplan zusätzlich grün markiert. Wir bitten Sie, diese im Flächennutzungsplan zu ergänzen.
Der Schutzzonenbereich der 20-k-V-Freileitung beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.
Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge nachfolgender Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt. Mitgeteilte Transformatorstationen werden im Entwurfsplan ergänzt.“

17. Dolomitwerk Jettenberg, Stellungnahme vom ????



Nur Karte, keine Stellungnahme ???????

18. Eisenbahn Bundesamt – Außenstelle München, Stellungnahme vom 09.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellung vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 das Gesetztes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Eisenbahn-Bundes keine Bedenken, sofern eisenbahnbetriebliche Belangen durch die Planungen nicht nachträglich berührt werden.
Weiterhin weisen wir darauf hin, dass bei Planungen in der Nähe von Eisenbahnstrecken gegen die aus dem Betrieb der Eisenbahnstrecken resultierenden Immissionsbelastungen (z. B. Luft- und Körperschall, elektronische Beeinflussungen durch elektrische Felder) von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren erforderlichenfalls geeignete Vorkehrungen zu treffen sind.

Bitte beachten Sie auch, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Diese erfolgen über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB – Konzerns.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erweiterungsbereiche liegen fernab von Eisenbahnstrecken, weshalb diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind."

19. Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung München, Stellungnahme vom 17.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Nachfolgend unsere Bedenken / Empfehlungen zu den einzelnen Flurstücken:
Fl. Nr. 381, Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße:
Das Flurstück weist von West nach Ost große Höhenunterschiede auf, aber ob das Grundstück für eine Bebauung geeignet ist, können wir nicht beurteilen. Aus diesem Grund werden wir eine baufachliche Stellungnahme des Staatlichen Bauamts einholen. Deshalb widersprechen wir vorsorglich der Herausnahme als Wohnbaufläche.
Erneute Stellungnahme vom 20.08.2020 (nur Fl. Nr. 381, Gemarkung Weißbach betreffend):
ich habe die baufachliche Stellungnahme für das oben genannte Flurstück erhalten. Wir sind mit der Herausnahme als Wohnbaufläche einverstanden.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen."

Fl. Nr. 98 und 315, Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße:
In der 10. Änderung des Flächennutzungsplans für Weißbach sind die oben genannten Flurnummern als reine Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im aufzustellenden Flächennutzungsplan werden Teile der Fläche auch als Wald- und Biotopflächen ausgewiesen. Mit dieser Änderung sind wir nicht einverstanden.
Wir konnten uns von den Flurstücken noch kein Bild vor Ort machen, aber es wäre für den Ortsteil nicht besser, diese Fläche entlang der Straße als Wohnbaufläche auszuweisen, damit irgendwann einmal das hintere größere Wohngebiet nach vorne wachsen kann. Auch würde dies dem zersplitterten Bild entlang der Straße entgegenwirken. Des Weiteren wäre die Erschließung über die Straße möglich. Darüber hinaus steht in der Begründung zum Flächennutzungsplan, dass der Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen im Ortsteil Weißbach an der Alpenstraße am höchsten ist.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Flurnummern liegen nicht im Änderungsbereich der 10. Änderung. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. im integrierten Landschaftsplan zeigt die Realnutzung gemäß dem aktuellen amtlichen Liegenschaftskataster ALKIS sowie amtliche Naturschutzfachdaten. Eine Bauflächenausweisung ist dort gemäß den Beratungen im Gemeinderat nicht vorgesehen und im Randbereich der Bundesstraße (Anbauverbotszone, Verkehrsimmissionen) auch nicht zielführend."

Fl. Nr. 139/4, Gemarkung Jettenberg:
Das Flurstück ist als Waldfläche definiert. Würde man aber die Fläche stattdessen als Wohnausbaufläche ausweisen, wäre das obere linke Wohngebiet mit dem unteren rechten Wohngebiet verbunden, was zu einem weiteren Zusammenwachsen des Ortsteils beitragen würde.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Bauflächenausweisung ist dort gemäß den Beratungen im Gemeinderat nicht vorgesehen.“

Fl. Nr. 71, Ristfeucht:
In Ristfeucht haben Sie ein Mischgebiet auf der Fl. Nr. 75/7 ausgewiesen. Das ist sinnvoll. Noch besser wäre es aber, wenn Sie das Mischgebiet bis zur Einmündung hochziehen, weil die Fläche an der Straßeneinmündung ideal (gut Sichtbarkeit) für eine gewerbliche Bebauung wäre.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Bauflächenausweisung ist dort gemäß den Beratungen im Gemeinderat nicht vorgesehen.“

20. Polizeiinspektion Bad Reichenhall, Stellungnahme vom 15.08.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Die Polizei hat den Flächennutzungsplan vor allem hinsichtlich Verkehrssicherheit zu bewerten sowie für Bereiche, welche die Belange der polizeilichen Arbeit betreffen. Hier möchte ich nur grundsätzliche Hinweise geben:
Auch die Bürger der Gemeinde Schneizlreuth klagen über den zunehmenden Lärm von Lastwagen und Motorrädern. Verkehrsverbote für bestimmte Fahrzeugarten sind nur schwer durchzusetzen, zumal hier auch die vom Tourismus geprägte Wirtschaftsregion leiden würde. Um hier für zukünftige Bebauungen einen nachhaltigen Lärmschutz zu gewährleisten, wäre die Aufnahme entsprechender Auflagen für passiven Lärmschutz in Bebauungsplänen zu empfehlen (Fenster, Lüftung…).
Auf die Einhaltung von Sichtdreiecken, vor allem in Wohngebieten, sollte großen Wert gelegt werden. Hier sollten verbindliche Abstandsregelungen getroffen bzw. Flächen freigehalten werden. Die zunehmende Anzahl von Tagestouristen verursachen auch im Bereich von Schneizlreuth Probleme im ruhenden Verkehr. Hier sollten Entwicklungsmöglichkeiten bereitgehalten werden.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aspekte wie Auflagen für passiven Lärmschutz oder die Aufnahme von Sichtdreiecken werden im Zuge nachfolgender Bebauungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt.“

21. Telefonica, Stellungnahme vom 16.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien vermeiden:

- Durch das Plangebiet führen sieben Richtfunkverbindungen hindurch

STELLUNGNAHME / Aufstellung eines FNP der Gemeinde Schneizlreuth
RICHTFUNKTRASSEN
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesse

Richtfunkverbindung			A-Standort	in WGS84					Höhen Fußpunkt	Antenn
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Gelä
510530668	583991114	583991047	47° 42' 13.08" N			12° 0' 44.50" E			1790	
510557580	583991114	583991047	Wie Link 510530668							
510555201	583992384	583993056	47° 41' 53.04" N			12° 52' 37.04" E			1520	
510555203	583992384	583993056	Wie Link 510555201							
510559250	583990163	583991144	47° 43' 52.34" N			12° 53' 41.93" E			546	
510559415	583992384	583991151	47° 41' 53.04" N			12° 52' 37.04" E			1520	
510559416	583992384	583991151	Wie Link 510559415							

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unserer Punkt – zu – Punkt – Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt – zu – Punkt – Richtverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linie Magenta haben für Sie keine Relevanz.
Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30 – 60 cm (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.
Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o. g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.
Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die sieben durch das Gemeindegebiet führenden Richtfunkstrecken werden einschließlich deren Schutzzonen von 30 m (beidseits) in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Die Planungen der Erweiterungsflächen werden durch diese jedoch nicht berührt.“

22. Vodafone – Kabel Deutschland

Keine Einwände
Hinweise:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden hier dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leistungsbestand abgeben.
Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen."

23. Gemeinde Bayerisch Gmain, Stellungnahme vom 21.07.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bayerisch Gmain hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.07.2020 festgestellt, dass Belange der Gemeinde Bayerisch Gmain nicht berührt sind.
Gegen die geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schneizlreuth bestehen von Seiten der Gemeinde Bayerisch Gmain keine Einwendungen und Anregungen.
Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und würden uns über eine Beteiligung im weiteren Verfahren freuen.
Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen."

24. Gemeinde Ruhpolding, Stellungnahme vom 17.06.2020

Keine Einwendungen.
Hinweise:

Wir haben die Unterlagen zur Aufstellung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen.
Belange der Gemeinde Ruhpolding werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt.
Beschlussvorschlag:

„Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen."

25. Gemeinde Unken, Stellungnahme vom 16.06.2020

Keine Äußerung.

26. Regina Bichler, Stellungnahme vom 13.07.2020

Hiermit spreche ich mich gegen eine weitere Bebauung von meinem Grundstück Flurnummer 128 aus. Ich habe vor, wegen untragbarer Lärmbelästigung (B305) hier einen Lärmschutzwall zu errichten. Außerdem wäre ich nicht in der Lage die Erschließungskosten zu tragen.
Hinzu kommt, dass mein Haus schon durch die früheren Sprengungen der Fa. Schöndorfer Schäden aufweist.
Durch den heranrückenden Dolomitabbau muss ich leider feststellen, dass die Auswirkungen der Sprengungen wieder zunehmen.
Eine weitere Bebauung in diesem Bereich wäre deshalb niemanden zuzumuten.
Weitere Begründungen behalte ich mir vor.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bereits bisher sind im rechtgültigen Flächennutzungsplan in Unterjettenberg großflächig Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen. Dies wird im Zuge der Neuaufstellung dahingehend angepasst, dass zwar am Südrand von Unterjettenberg eine Mischbaufläche nach Süden bis zur B 305 dargestellt wird (möglicher Standort für Feuerwehrhaus und gewerbliche Nutzungen). Dafür werden aber im westlichen, südöstlichen und nördlichen Bereich Wohnbauflächen mit ungünstigen Standortbedingungen (Erschließung kaum möglich, Lärmeinwirkungen der Bundesstraße) herausgenommen. Insgesamt ergibt sich in Unterjettenberg gegenüber dem rechtgültigen Flächennutzungsplan eine geringfügige Verlagerung, aber auch eine Verringerung der bisher gewidmeten Bauflächen.

27. Peter Zimmermann, Stellungnahme vom 16.07.2020

Dabei bitte ich Sie die Ausweisung der Jettenberger Au und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu überdenken und diese aus dem Plan herauszunehmen. Bei den Grundstückseigentümern besteht meines Wissens kein Interesse an diesen Flächen zu bebauen. Für mich ist die Au die letzte Möglichkeit meine Tiere (Milchkühe, Rinder, Kälber) Auszutreiben ohne dass ich die Bundesstraße überqueren muss. Auch die angrenzende Freiweide ist nur über die Au zu erreichen, ohne die B305 zu überqueren.
Des Weiteren sind gerade die Flächen der Au Erholungs- und Freizeitflächen für die Einheimischen. Auch das ein oder andere Festzelt oder z. B. das Johannisfeuer findet seinen Platz auf der Au. Das sollte eigentlich Grund genug sein diese Flächen nicht zur Bebauung einzuplanen.
Unter Punkt 6.2.3 steht bei den Vorteilen einer Bebauung: kein Pflanzenschutz und keine intensive Düngung. Dazu möchte ich nur anmerken, dass diese extensiv genutzten Flächen weder mit Pflanzenschutzmitteln noch mit intensiver Dünung belegt werden. Soviel zu den „sogenannten Vorteilen“.
Bei Gesprächen mit einigen Gemeindevertretern wurde mir gesagt, dass da nicht geplant sein etwas zu bauen. Wenn dem so sein sollte braucht man die Fläche auch nicht im Bebauungsplan zu beschreiben. Bitte einfach rausnehmen und dadurch Flächen schützen.

- Die Flächen zwischen der Kapelle und der Kreuzung an de Saalachbrücke (Gruber, Zollhäuser, Fischer, Christl bis Egger und auch beim Forsthaus und Seyfried) ist als Wohngebiet eingezeichnet.

- In diesem Bereich liegen immer noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Status Wohngebiet könnte die Nutzung durch strengere Auflagen (Lärm, Geruch) erheblich einschränken. Eine Nutzung als Mischgebiet ist daher unbedingt zu bevorzugen.

- Meines Wissens sind in der Gegend bereits einige Gewerbebetriebe angesiedelt. Auch deshalb kann die Fläche eigentlich nur als Mischgebiet beschrieben werden.

Ich bitte Sie daher, die der Nutzung der Flächen als Mischgebiet zu beschreiben.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bereits bisher sind im rechtgültigen Flächennutzungsplan in Unterjettenberg großflächig Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen. Dies wird im Zuge der Neuaufstellung dahingehend angepasst, dass zwar am Südrand von Unterjettenberg eine Mischbaufläche nach Süden bis zur B 305 dargestellt wird (möglicher Standort für Feuerwehrhaus und gewerbliche Nutzungen). Dafür werden aber im westlichen, südöstlichen und nördlichen Bereich Wohnbauflächen mit ungünstigen Standortbedingungen (Erschließung kaum möglich, Lärmeinwirkungen der Bundesstraße) herausgenommen. Insgesamt ergibt sich in Unterjettenberg gegenüber dem rechtgültigen Flächennutzungsplan eine geringfügige Verlagerung, aber auch eine Verringerung der bisher gewidmeten Bauflächen.

28. Albert Bichler, Stellungnahme vom 10.07.2020

Einzelne Begründungen folgen hier, insbesondere die Jettenberger Au.
Die Au ist seit jeher ein Teil der Höfe, ohne sie ist keine hofnahe Weidehaltung möglich. Sie ist einziger Zugang zum Freiweidegebiet, welches sich bis Oberjettenberg ersteckt. Unsere Weiderechte sind schon durch den Dolomitenabbau wie auch durch die WTD gravierend beschränkt worden.
Zum Wohle der Allgemeinheit, haben die Bauern schon beim Bau des Feuerwehrhauses und des Vereinsheims, wie eines nahegelegenen Bauplatzes auf ihre dortigen Weiderechte verzichtet!
Zum Wohle der Allgemeinheit, haben einzelne Grundstückseigentümer den Grund für die Trachtenhütte und den Musikpavillon, bisher kostenlos zur Verfügung gestellt.
Zum Wohle der Allgemeinheit, wurden bisher jederzeit die Flächen auf der Au, für die Festlichkeiten der Vereine zur Verfügung gestellt.
Dieselben Grundstückseigentümer, haben sich ca. 20 Jahre lang, trotz immenser finanzieller Angebote, gegen die Errichtung eines Truppenübungsplatzes zur Wehr gesetzt. Auch zum Wohle der Allgemeinheit.
Sie haben sich bisher gegen das geplante Wasserkraftwerk ausgesprochen. Auch zum Wohle der Allgemeinheit.
Es ist glatter Hohn, dass man gerade uns, auch noch die einzigen für die Weide geeigneten, hofnahen Flächen (Eigentum- u. Nutzrechte) nehmen will.
Wir sind strikt gegen ein Mischgebiet auf der Jettenberger Au.
Weiter Begründungen behalten wir uns vor.
Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bereits bisher sind im rechtgültigen Flächennutzungsplan in Unterjettenberg großflächig Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen. Dies wird im Zuge der Neuaufstellung dahingehend angepasst, dass zwar am Südrand von Unterjettenberg eine Mischbaufläche nach Süden bis zur B 305 dargestellt wird (möglicher Standort für Feuerwehrhaus und gewerbliche Nutzungen). Dafür werden aber im westlichen, südöstlichen und nördlichen Bereich Wohnbauflächen mit ungünstigen Standortbedingungen (Erschließung kaum möglich, Lärmeinwirkungen der Bundesstraße) herausgenommen. Insgesamt ergibt sich in Unterjettenberg gegenüber dem rechtgültigen Flächennutzungsplan eine geringfügige Verlagerung, aber auch eine Verringerung der bisher gewidmeten Bauflächen.

29. Christoph und Katharina Storfinger, Stellungnahme vom 30.06.2020

Aufgrund unserer Gewerbetätigkeiten, im und auf unserem Grundstück, Unterjettenberg 18, Gemarkung Unterjettenberg, Flurnummer 211 / 4. Legen wir bedenken zu der vorgesehenen Festlegung eines Wohngebietes ein.
Aufgrund unserer Tätigkeiten könnten wir in einem Wohngebiet nicht mehr unsere Arbeit fortführen, ein Mischgebiet ließe dies jedoch zu.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bereits bisher ist im rechtgültigen Flächennutzungsplan im Bereich von Fl.-Nr. 211/4 ein Wohngebiet gewidmet. Die Neuausweisung einer Wohnbaufläche ist in Unterjettenberg gar nicht vorgesehen.“

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. Die blau aufgeführten Beschlussvorschläge werden so übernommen und zugestimmt.

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

Der Gemeinderat beschließt, den Planentwurf zusammen mit den dazugehörigen Textteilen entsprechend den Abwägungen zu überarbeiten bzw. zu ergänzen und die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4 Bauantrag; Errichtung einer landwirtschaftlichen Gerätehütte, Bauort: Jochberg Hsnr. 60;

Sachverhalt:

Am 11.06.2021 wurde der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Gerätehütte in der Gemeindeverwaltung Schneizlreuth vorgelegt.

Der Bauherr beantragt für sein, landwirtschaftliches Anwesen am Jochberg, Hs.Nr. 60 die Errichtung einer in Holzständerbauweise geplanten Gerätehütte mit einer Grundfläche von 88 qm und einem Bruttorauminhalt von 526 cbm.

Die Hütte soll nordwestlich des Hofgebäudes errichtet und mit 2 Sektional-Toren versehen werden. Die Dacheindeckung ist mit Tondachziegeln geplant.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB im bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beurteilen.

Die Baugenehmigung liegt in der Zuständigkeit des Landratsamtes. Die Gemeinde hat hierzu ihr Einvernehmen zu beurteilen.

Die Erschließung ist durch eine hofinterne Zufahrt gesichert, die Baumaßnahme widerspricht nicht den öffentlichen Belangen.

Das Vorhaben dient zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen. Das landwirtschaftliche Unternehmen wird bewirtschaftet und ist im Unternehmerverzeichnis der Landwirtschaftlichen Sozialversicherung eingetragen. Der Bauherr ist demnach Landwirt im Sinne von § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte.

Die Baumaßnahme gilt als privilegiertes Vorhaben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Gerätehütte im Ortsteil Jochberg, Hausnummer 60, Fl.Nr. 210, Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt den Bauantrag mit dem gemeindlichen Einvernehmen der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5 Bauantrag -isolierte Befreiung- Neubau eines Carports; Bauort: Weißbach, Auenstraße 84

Sachverhalt:

Am 16.06.2021 wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Carports gestellt.

Das Grundstück der Baumaßnahme liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 „Obere Au“, im Ortsteil Weißbach a.d.A.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 360/9, Gemarkung Weißbach will der Grundstückseigentümer der Auenstraße 84 einen grenzständigen Carport errichten.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4 „Obere Au“.

Laut dem Bauplan können die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingehalten werden. Der geplante Baukörper liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Durch die bauliche Situation ist nur an der eingezeichneten Stelle eine sinnvolle Bebauung als Carport zweckmäßig. Eine andere Positionierung des Carports würden den Gartenbereich „zerstückeln“ und die Zuwegung zum Gartenbereich versperren.

Der geplante Carport an der südwestlichen Grundstücksgrenze hat eine mittlere Wandhöhe von knapp unter 3 Metern. Demnach ist nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO auf der Grundstücksgrenze eine Gesamtlänge von 9 m als Grenzbebauung möglich.

Das Grundstück ist schon mit einer Grenzbebauung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einem Garagengebäude auf einer Länge von 8,40 m bebaut. Somit ist die Gesamtgrenzbebauung nach Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO von insg. 15 m eingehalten.

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO.

Eine Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen ist als isoliertes Verfahren möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem Antrag auf isolierte Befreiung der Festsetzungen der Baugrenzen zur Errichtung eines Carports im Ortsteil Weißbach a.d.A., auf dem Grundstück Fl.Nr. 360/9 Gemarkung Weißbach a.d.A., Auenstraße 84 zuzustimmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

6 Erlass Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Schneizlreuth, Wasserversorgung Weißbach

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat in den Jahren 2019 und 2021 die Wasserversorgungsanlage Weißbach a.d. Alpenstraße durch den Einbau einer Ultrafiltrationsanlage und Leitsystem mit Kommunikation Hardware (zur Modernisierung der Steuerungsanlage) auf einen neuen, den Regeln der Technik entsprechenden Stand gebracht.

Auslöser für diese Maßnahme war, dass nach Regenereignissen die Trübung der Quellen zunahm und die UV-Anlage nicht mehr betrieben werden konnte. Zudem wurde bei einer Netzprobe eine Belastung durch Bakterien festgestellt, was eine Information der Bevölkerung mit einer Abkochverfügung, auslöste. Als Zwischenlösung hat man eine engmaschige Überprüfung durchgeführt und mit einer mobilen Chlorung gearbeitet. Das Ingenieurbüro Dippold & Gerold hat dem Gemeinderat, in der Sitzung vom 10.9.2019 die Maßnahme mittels Powerpoint vorgestellt.

Die Baumaßnahme ist mittlerweile abgeschlossen und die Wasserversorgungsanlage vollständig ohne Chlorung in Betrieb. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 299.920,11 €. Die Kosten sollen mittels einer Verbesserungsbeitragssatzung auf die erschlossenen bzw. angeschlossenen Grundstücke verteilt werde. Die Verteilung erfolgt im Verhältnis 70/30 auf die Geschossflächen und Grundstücksflächen.

Dem Abrechnungsgebiet liegen 272.322 m² Grundstücksfläche, mit 108.664 m² Geschossfläche zugrunde. Diese beinhaltet bereits einen Teil für zukünftige Netzerweiterungen.

Der Beitrag wurde mit 1,93 € für die Geschoss- und mit 0,33 € für die Grundstücksflächen errechnet. Um diesen Beitrag umlegen zu können, ist der Erlass einer Verbesserungssatzung, die im Anhang beiliegt, notwendig. Die Satzung gilt nur für diese Abrechnung und tritt dann außer Kraft.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Aufgrund von Art. 2 und 5 des Kommunalabgabengesetzes kann die Gemeinde eine Satzung zur Verbesserung der Wasserversorgungseinrichtung Weißbach erlassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den in der Sitzung vorliegenden Entwurf der „Beitragssatzung für die Verbesserung der Wasserversorgungseinrichtung (BS-VW/EW) der Gemeinde Schneizlreuth für den Ortsteil Weißbach an der Alpenstraße“ als Satzung.
Der Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Ein Abdruck der Satzung wird der Niederschrift beigefügt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

7 Erlass Änderungssatzung zur Beitrags- und Gebührensatzung der Wasserversorgung Weißbach

Sachverhalt:

Die Gemeinde Schneizlreuth hat die Wasserversorgungsanlage für den Ortsteil Weißbach a. d. A. durch den Einbau einer Ultrafiltrationsanlage und Leitsystem mit Kommunikation Hardware (zur Modernisierung der Steuerungsanlage), verbessert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Die Kosten dieser Maßnahme werden mittels einer Verbesserungsbeitragssatzung auf die Altanschließer, umgelegt.

Nach der Rechtsprechung des BayVGH muss der Einrichtungsträger
- zum Zeitpunkt des Entstehens eines Verbesserungsbeitrags
- auf der Grundlage einer Verbesserungsbeitragssatzung
- mit Benutzbarkeit der verbesserten Einrichtung
- nicht nur über eine wirksame Verbesserungsbeitragssatzung
- sondern gleichzeitig auch über eine Herstellungsbeitragssatzung mit neu kalkulierten Beitragssätzen (für die Neuanschließer)

verfügen.

Andernfalls liegt weder eine wirksame Verbesserungsbeitragssatzung noch eine wirksame Herstellungsbeitragssatzung vor (BayVGH, Urteil vom 27.2.2003, Az. 23 B 02.1032, GK 143/2003).

Außerdem ist der vierjährige Kalkulationszeitraum abgelaufen und eine Neukalkulation der Gebühren fällig.

Aus den genannten Gründen hat der Gemeinderat eine neue Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung zu erlassen.

Der Beitragsteil dieser Satzung muss gleichzeitig mit der Verbesserungsbeitragssatzung in Kraft treten, der Teil über die Gebührenerhebung soll zum Zeitpunkt 1.10.2021 in Kraft treten.
Für die Gebührenerhebung ist dies wegen dem Abrechnungszeitpunkt (30.9. jeden Jahres), notwendig.
Die Berechnung des Beitrags, sowie der Gebühr, sind der Anlage zu entnehmen.

Vorgeschlagen wird bei einer neuen Grundgebühr von 120 €, ein Preis von 1,92 € netto, je Kubikmeter.

Ausschlaggebend für die Erhöhung sind gestiegene Kosten in der Betriebsführung, sowie zukünftige Investitionen von rund 80.000 € ins Leitungsnetz.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Aufgrund von Art 5,8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) kann die Gemeinde eine Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung für den Ortsteil Weißbach erlassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den in der Sitzung vorliegenden Entwurf der „Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung vom 20. Juni 2017 für den Ortsteil Weißbach a. d. A." als Satzung.
Der Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Ein Abdruck der Satzung wird der Niederschrift beigefügt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1

8 Neubau Feuerwehrhaus Unterjettenberg; Bekanntgabe der Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchungen zur Standortsuche

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über die Ergebnisse der durch das Ing.Büro BPR durchgeführten Standortprüfung.

Das Ing.Büro wurde mit folgender Aufgabenstellung betraut:

- verkehrstechnische, einsatztaugliche Erschließung der Grundtücke, sowie der Anpassung der Freiflächen- und Gebäudeanordnung an die Geometrie des Grundstückes, sowie der Darstellung der Spatenanschlüsse

- Wertung von Parameern wie Topographie und Grunderwerb

- Zusammenstellung des Kostenrahmens

Die Ergebnisse liegen nun als Lageplanausschnitt mit einer Gebäudeansicht zur Darstelung der grundsätzlichen Gebäudeform, sowie einer textlichen Zusammenfassung und Benennung des Kostenrahmens vor.

Die Gemeinderäte wurden vorab im Ratsinformationssystem mit den Ergebnissen informiert.

Folgende Standorte wurden zur Prüfung beauftragt:

- Einfahrt Unterdorf Unterjettenberg
- Brunnhaus
- Saalachau
- Au
- Oberdorf NW
- Zum Böllerbunker
- Schneizlreuth West

Der Bürgermeister bittet die Gemeinderäte sowie den gebildeten Arbeitskreis, sich mit den Ergebnissen bis zur kommenden Gemeinderatssitzung eingehend zu beschäftigen um hier eine Beschlussfassung über die Standortwahl durchführen zu können.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 11

8.1 Nichtigkeitserklärung und Neuerlass einer Klarstellungssatzung Unterjettenberg;

Sachverhalt:

Derzeit befindet sich die Gemeinde im Bauleitverfahren zur 8. Änderung des bestehenden Baulinienplanes Unterjettenberg. Die Rechtskraft ist nach den beiden Auslegungen und deren Abwägung noch nicht vollständig gegeben, da noch der neue Flächennutzungsplan rechtskräftig sein muss.

Im Bereich Unterjettenberg 56 wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.03.2021 das Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Änderungsbereich der Bauleitplanung erteilt. Der Antrag wurde im Rahmen des § 33 BauGB gestellt um vor Rechtskraft der Bauleitplanung eine Baugenehmigung erteilen zu lassen.

Hierzu fand im LRA zwischenzeitlich eine Besprechung zusammen mit dem Bürgermeister Simon und Bauamtsleiter Faber statt. Zum Ergebnis wurde vereinbart, dass die Gemeinde eine sog. Klarstellungssatzung zur Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich im Bereich des Bauwilligen erlassen solle.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.06.2021 wurde der Erlaß einer Klarstellungssatzung mit zugehöriger Begründung beschlossen.

Die Verwaltung vollzog den Beschluss und die Klarstellungssatzung wurde in der vom Gemeinderat beschlossenen Version ortsüblich bekanntgemacht und zusätzlich im Amtsblatt zur Bekanntmachung gegeben.

Zwischenzeitlich wurde durch den Bürgermeister eine neue Planversion der Klarstellungssatzung ohne Absprache mit dem gemeindlichen Bauamt dem Amtsblatt zur Bekanntmachungsgabe übersandt und im Amtsblatt bekanntgegeben.

Diese abgeänderte Version stimmte nun mit der Begründung und der Beschlussfassung nicht mehr überein. Nach rechtlicher Prüfung durch das Landratsamt war nun diese Satzung ungültig bzw. ist durch den Gemeinderat für ungültig zu erklären. Zugleich sollte die Begründung und der Satzungstext angepasst werden. Hier wird nun eine neue Beschlussfassung notwendig.

Eine Neufassung liegt nun vor zur erneuten Beschlussfassung.

Rechtliche und Fachliche Würdigung:

1. Anlass des Erlasses der Klarstellungssatzung

Eine Gemeinde kann entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen. Sinn und Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Unklarheiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen-oder zum Außenbereich auszuschließen.

Diese Grenzziehung ist, wie die Rechtsprechung zeigt, in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet. Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden mit der Satzungsbefugnis nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1BauGB ein Instrument an die Hand, solche Zweifelsfragen vorab normativ auszuräumen und dadurch das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten.

Im Ortsteil Unterjettenberg der Gemeinde Schneizlreuth gab es in jüngster Zeit Anträge zur Errichtung von Einfamilienhäusern und damit Klärungsbedarf hinsichtlich der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" notwendig.

Durch Erlass einer Klarstellungssatzung sollen daher Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke zum Innenbereich vorab normativ ausgeräumt werden. Unter einem Ortsteil ist ein Bebauungskomplex zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Maßgeblich für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhanges ist, inwieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Dies bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls.

2. Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt und sind Bestandteil der Satzung. Unterjettenberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Schneizlreuth im Süden des Landkreises Berchtesgadener Land. Im Ortsteil Unterjettenberg hat sich eine bauliche Entwicklung gezeigt, die einen Bebauungszusammenhang vermittelt.

In den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts wurde für den Ortsteil Unterjettenberg ein sog. „Baulinienplan“ aufgestellt und danach mehrmals geändert, der aber die heute gültigen Anforderungen an einen Bebauungsplan nicht erfüllt und als Instrument der Bauleitplanung heute keine genügende Handhabe mehr bietet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneizlreuth befindet sich derzeit in Neuaufstellung.

3. Inhalt der Klarstellungssatzung

Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern auf Grund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden. Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich erfolgt daher nach einer umfassenden Bewertung der vorliegenden konkreten örtlichen Situation. Es sind die Bereiche dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweisen.

Ein starkes Indiz hierfür liefert weitgehend der bestehende Geltungsbereich des alten „Baulinienplanes Unterjettenberg“. Dem Innenbereich zugehörig und somit Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind ferner die durch Wohnbebauung sowie der Gemeinbedarfsnutzung „Feuerwehr“ und „Kindertagesstätte“ geprägten Bereiche des Ortsteils einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sowie die gewerblich genutzten landwirtschaftsgebäude, die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden.

4. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5. Weitere Folgewirkungen

Der Erlass einer Klarstellungssatzung entfaltet eine Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Festlegung der Grenzen gebunden, dies gilt auch für das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB.
Des Weiteren ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" bedeutsam-für naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, da diese im Innenbereich nicht erforderlich sind.

6. Verfahrensablauf und Inkrafttreten der Klarstellungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt. Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Gemeinde nicht zu, deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung.
Dementsprechend ist die Klarstellungssatzung für den Ortsteil "Unterjettenberg“ durch den Gemeinderat der Gemeinde Schneizlreuth als Satzung zu beschließen. Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss:

Der Gemeinderat Schneizlreuth erklärt durch Beschluss die am 08.06.2021 beschlossene Klarstellungssatzung für nichtig.

Der Gemeinderat Schneizlreuth beschließt die Klarstellungssatzung in vorgelegter Neufassung für den Bereich Unterjettenberg 56.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung bekanntzumachen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

9 öffentliche Bekanntmachungen

Informationsveranstaltung-Steinpassprojekt

Eine Bürgerinformationsveranstaltung zum geplanten Großprojekt am Steinpass in Melleck wird voraussichtlich am Dienstag, 03.08.2021 durchgeführt.

Rathaus –Tag der offenen Tür

Bürgermeister Simon informiert den Gemeinderat über die Durchführung eines „Tag des offenen Rathauses“. Geplanter Termin ist der 08.08.2021.

Bahnwegerl

Bürgermeister Simon informiert den Gemeinderat über den Durchgeführten Begehungstermin mit einem Vertreter des Umweltamtes. Hier liegt nun ein Sachstandsbericht vor.

Laut Aussage des Geologen Dr. Kellerbauer befindet sich der Weg im alpinen Gelände und ist somit hohen geologischen Risiken ausgesetzt.

Die bayerischen Staatsforsten planen die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen im kommenden Herbst zu beginnen.

Eine dauerhafte Arbeitsleistung sowie eine dauerhafte Kostenleistung durch die Gemeinde ist hier unumgänglich, um die Georisiken des vielfach begangenen Weges in Grenzen zu halten.

Gemeinderat Kagerer weist hier nochmals auf die laufenden Kosten und Arbeitsleistungen durch Räumung, Errosionen und Begehungen auf Gemeindeseite hin.

Kindergarten

Bürgermeister Simon informiert den Gemeinderat über den aktuellen Sachstand bei der Personalplanung hin.

Hier werden derzeit die Bewerbungen ausgewertet. Die Einführung einer 2. Kindergartengruppe ab September ist fixiert, führt aber nach wie vor zu einem vorübergehenden Personal-Notmanagement.

Bundeswehrübung –Berglöwe-

Der Bürgermeister informiert über die im September geplante Großübung der Bundeswehr im Bereich des Ristfeuchthornes hin. Die Übung lautet „Angriff aufs Ristfeuchthorn".

Zur Kenntnis genommen Anwesend 11

10 öffentliche Anfragen

Gemeinderat Wolfram Kagerer

Gemeinderat Kagerer frägt über den Sachstand der Brunnhausstraße nach.
Bürgermeister Simon informiert hier den Gemeinderat, dass im Haushalt 40.000 € zur Sanierung der Brunnhausstraße eingeplant sind.
Die Straßenreparaturen sollen hier zeitnah ausgeschrieben werden. Vorab muss mit dem Staatsforst noch über einen Grundstücksankauf verhandelt werden, um den Straßenverlauf an einer Stelle zu ändern.

Gemeinderat Wolfram Kagerer

Gemeinderat Kagerer frägt nach wie der aktuelle Stand in Sachen Vermessungen beim Spitzerbauern sind.
Bürgermeister Simon teilt dem Gemeinderat mit, dass hier derzeitig Stillstand herrscht. Er werde sich mit der Sache aber baldmöglichst annehmen.

Gemeinderätin Angelika Eder

Gemeinderätin Eder weist auf die schlechte Beschilderung der Wanderwege im Gemeindegebiet hin.
Bürgermeister Simon informiert über das laufende Leader-Projekt. Die Gemeinde hat hier die Hausaufgaben gemacht. Man erwarte hier bald eine Rückmeldung. Hier werden ca. 28000 € u.a. auch für eine Beschilderungsmaßnahme bereitgestellt.

Gemeinderat Christian Bauregger

Gemeinderat Bauregger frägt nach wie der Sachstand in der Dükererneuerung ist.
Hier informiert Kämmerer Grabner, dass in der kommenden Gemeinderatssitzung über die Ergebnisse der Submission beschlossen wird.

Gemeinderat Sven Lohmann

Gemeinderat Lohmann frägt den Sachstand zur Beschilderung des Jochbergparkplatzes an.

Laut Bürgermeister werden derzeit die notwendigen Fundamente betoniert.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 11

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Wolfgang Simon um 22:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Simon Erster Bürgermeister	Michael Faber Franz Grabner Schriftführung