



Gemeinde Bischofswiesen
Postfach 11 42
83481 Bischofswiesen

..

Bearbeitet von Christine Rothut	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2954 / -402954	Zimmer 4418	E-Mail Christine.Rothut@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen 3-	Ihre Nachricht vom 19./27.04.2017	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-BGL	München, 24.05.2017

**Gemeinde Bischofswiesen, Landkreis Berchtesgadener Land;
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes;
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 24.11.2014 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme und die darin enthaltenen detaillierten Ausführungen wird verwiesen.

Zu dem überarbeiteten Planentwurf, in der Fassung vom 13.03.2017, nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Herausnahmen der Darstellung des Mischgebietes Roßpoint im Ortsteil Stangaß, des Sondergebietes Hotel „Hoher Göll“ südwestlich des Hotels Geiger, die Berichtigung der Darstellung des Campingplatzes Landtal und die Anpassung der Darstellung des Gewerbegebietes Pfaffenfeld II an die inzwischen rechtskräftige

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



22. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir zur Kenntnis genommen. Sie stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mischgebiet westlich von Insula und Wohnbebauung Eggerpoint / westlich Keilhofgasse nördlich des Wohngebietes Wiedlerweg

Bei den angeführten Neuausweisungen handelt es sich im Wesentlichen um die Darstellung von Bestand. Die Darstellungen stehen daher den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Wohnbebauung südlich des Oislerweges

Im Vergleich zur letzten Fassung des Flächennutzungsplanentwurfs soll die Darstellung der Wohnbebauung nach Osten geringfügig erweitert werden. Die Erweiterungsfläche ragt in das Landschaftsschutzgebiet „Rostwald / Stanggaß“.

Die Planung ist entsprechend mit dem Landratsamt abzustimmen, insbesondere ist die Vereinbarkeit einer Bebauung mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu klären (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2 Z). Zudem wäre den Belangen des Lärmschutzes aufgrund der Lage an der Staatsstraße 2097 in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Wohngebiet Meisllehen

Die ca. 0,19 ha große Abrundung des Wohngebietes Meisllehen steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Sondergebiet Jugendherberge und Freizeitaktivität

Im Vergleich zur letzten Fassung des Flächennutzungsplanentwurfs soll das Sondergebiet (SO) „Jugendherberge“ nach Osten erweitert und um die Zweckbestimmung „Freizeitaktivität“ ergänzt werden. Der Erweiterungsbereich soll hierbei nur mit der Randsignatur SO umgeben und innen als Grünfläche „Sport- und Freizeit“ dargestellt werden. Wir gehen davon aus, dass hier die (laut Planunterlagen beantragten) Nutzungen Kletterwald und Mountainbikestrecke bzw. ähnliche Outdooraktivitäten einbezogen werden sollen.

Auch die geänderte Darstellung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir empfehlen jedoch den Erweiterungsbereich lediglich als

Grünfläche darzustellen und von der Randsignatur SO abzusehen. Sollte von der Planung Wald in Anspruch genommen werden, ist den Belangen der Forstwirtschaft im Sinne des Ziels RP 18 B III 3.1 in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Rechnung zu tragen.

Übrige Änderungen in der Darstellung

Die übrigen geringfügigen Änderungen in der Darstellung (Anpassungen an den alten Flächennutzungsplan u.a. Bereiche Reittoffen und Lampllehen, Umwidmungen, Abrundungen bzw. Streichung von Darstellungen) stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BayVGH in ggf. nachfolgenden Bebauungsplänen zu Gewerbegebieten / Mischgebieten / Dorfgebieten / Sondergebieten Einzelhandel durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15.2042).

Bodenschätze:

Steinbrüche Heitauer/Moderegger

Die bestehenden Steinbrüche Heitauer/Moderegger nördlich des Ortsteils Winkl sollen um ca. 4,86 bzw. 1,8 ha in Richtung Norden erweitert werden.

Gemäß Kapitel B V 6 des Regionalplans Südostoberbayern soll die Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden. Der Abbau der Bodenschätze soll in der Regel auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden (vgl. RP 18 B V 6.2 Z). Außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete soll ein Abbau grundsätzlich nicht zugelassen werden in besonders schützenswerten Landschaftsteilen, sofern der Eingriff in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert werden kann.

Die im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten Erweiterungsflächen befinden sich außerhalb der im RP 18 ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Sie liegen in landschaftlich exponierter Lage am Fuße des Untersbergs mit Fernwirkung auf den Ort Bischofswiesen. Die geplanten Abbauflächen befinden sich zur Gänze

auf Waldflächen, die im Waldfunktionsplan Teilabschnitt Region Südostoberbayern als Wald mit besonderer Bedeutung für den Boden- sowie den Lawinenschutz klassifiziert sind. Damit sind von dem geplanten Abbau besonders schützenswerte Landschaftsteile betroffen, da als solche gemäß der Begründung zu RP 18 B V 6.2 Z besonders bedeutende, weithin einsehbare Landschaftsteile wie Hanglagen und Schutzwälder gelten. Erschwerend kommt hinzu, dass die Erweiterungsflächen im FFH-Gebiet „Untersberg“, im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet sowie in einem im RP 18 ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegen (vgl. RP 18 B I 3.1 Z). Randlich ist zudem das Biotop „Schneeheide-Kiefernwälder am Niernalkopf“ berührt. Des Weiteren wird im UmweltAtlas Bayern (Naturgefahren) auf Georisiken (Rutschanfälligkeit, Steinschlag/Blockschlag) hingewiesen. Im Westen des Steinbruchs Heitauer liegt der Herbst-, im Osten der Klausgraben. Östlich des Steinbruchs Moderegger befindet sich der Bichlhüttengraben.

Aufgrund der oben dargelegten Lage ist der geplante Abbau als äußerst problematisch zu betrachten. Da dieser in einem besonders schützenswerten Landschaftsteil stattfinden soll, wäre er grundsätzlich nur dann zulässig, sofern der Eingriff in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann. Ob die geplante Erweiterung der Steinbrüche Heitauer/Moderegger mit den raumordnerischen Belangen der gewerblichen Wirtschaft, von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes, der Forstwirtschaft, der Wasserwirtschaft und des Immissionsschutzes in Einklang zu bringen ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Voraussetzung für eine landesplanerische Bewertung ist das Vorliegen einer konkretisierten Planung. (Wir bitten uns diesbezüglich frühzeitig zu kontaktieren). In deren Rahmen kann auch erst geprüft werden, ob es sich bei dem geplanten Abbau, um ein erheblich überörtlich raumbedeutsames Vorhaben gem. Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) handelt, für das die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens angezeigt ist.

Kiesabbau Aschauer

Der bestehende Kiesabbau der Fa. Aschauer westlich der Siedlung Winkl soll westlich Oberklapflehen um etwa 1,6 ha sowie nördlich Unterklapflehen um 1,0 ha erweitert werden. Die geplanten Erweiterungsflächen liegen vollständig bzw. teilweise in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (vgl. RP 18 B I 3.1 Z). Des Weiteren grenzen sie an Biotopflächen sowie an Wald. Im UmweltAtlas Bayern (Naturgefahren) wird randlich der geplanten Erweiterungsfläche westlich von Oberklapflehen zudem auf Wildbachereignisse und Georisiken (Rutschanfälligkeit, Steinschlag/Block-

schlag) hingewiesen. Darüber hinaus befinden sich Randbereiche der geplanten Abbauflächen im wassersensiblen Bereich der Bischofswiesener Ache (vgl. auch Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern - IÜG).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Abbau außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten, von dem kein besonders schützenswerter Landschaftsteil gemäß der Begründung zu RP 18 B V 6.2 Z betroffen ist. Damit widersprechen die geplanten Erweiterungsflächen grundsätzlich nicht den Zielen des Regionalplans.

Allerdings kommt bei dem geplanten Abbau den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet besonderes Gewicht zu (vgl. RP 18 B I 3.1 Z). In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. An den Kiesabbau und insbesondere an die Nachfolgenutzung sind deshalb besonders hohe Anforderungen zu stellen, um die ökologisch empfindlichen Flächen und das Landschaftsbild nicht nachhaltig zu beeinträchtigen. Aufgrund der angrenzenden Biotope ist den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7. 1.6 G). Darüber hinaus ist das Potenzial der Naturgefahren, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaftsamt Traunstein) abzuklären, da deren räumliche Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind (vgl. LEP 1.3.2 G, 7.2.5 G).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der geplante Abbau den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Jedoch ist er aus o.a. Gründen in Abstimmung mit den Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Land- und Forstwirtschaft durchzuführen (vgl. auch RP 18 B V 6.3.1 G). Aufgrund der Nähe zu den Weilern Oberklapflehen und Unterklapflehen kommt insbesondere auch den Belangen des Lärmschutzes besonderes Gewicht zu (vgl. auch RP 18 B V 6.3.3 G).

Darüber hinaus sind auch die weiteren im Regionalplan Südostoberbayern festgelegten Ziele und Grundsätze für den Abbau von Bodenschätzen und die Nachfolgenutzung zu beachten (vgl. RP 18 B V 6.3 und 6.4), was eine enge Abstimmung der Planung mit den zuständigen Fachbehörden erfordert.

Weitere Hinweise

Die Begründung und der Umweltbericht wurden zum Teil nicht an die aktuelle Plandarstellung angepasst. U.a. ist das Mischgebiet Roßpoint weiterhin unter Neuausweisung - Bauflächendarstellung (Seite 52 der Begründung bzw. S. 16 des Umweltberichts) aufgeführt sowie das Hotel „Hoher Göll“ als Sondergebiet (S. 11 der Begründung) benannt. Wir bitten die Begründung und den Umweltbericht an die aktuelle Plandarstellung anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Rothut