

## Niederschrift

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am Montag, den 18.6.2018 18.00 Uhr im Rathaus, Sitzungssaal.

### Anwesend waren:

1. Bürgermeister	Rasp Franz
Gemeinderat	Rasp Sebastian
Gemeinderat	Wiltch Peter
Gemeinderat	Hözlwimmer Helmut
Gemeinderat	Schmidt Florian
Gemeinderat	Schwab Richard
Gemeinderätin	Plenk Rosi
Gemeinderat	Aschauer Georg
Gemeinderat	Leubner Manfred

### Entschuldigt waren:

---

Es wurde ordnungsgemäß geladen. Den Vorsitz führte der 1. Bürgermeister.

### Als fachkundige Personen waren zugegen:

Geschäftsleiter	Kurz Anton
Marktbaumeister	Hasenknopf Peter
Leiter rechtl. Bauwesen	Hözl Markus

Der Bauausschuss fasste nachfolgende

## Beschlüsse:

### **1. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Landhauses in eine Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb und Errichtung eines Carports, Gerner Straße 2**

Dem Bauantrag Christiane und Franz Kurz zur Nutzungsänderung eines Landhauses in eine Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb und Errichtung eines Carports an der Gerner Straße 2 wird gemäß vorliegender Planung der Dipl. Ing. Eva Kurz, Berchtesgaden, vom 23.5.2018 zugestimmt.

Anfallende Quell-, Drainage- sowie Hof- und Dachwässer dürfen nicht in den marktischen Fäkalienkanal geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß zu beseitigen.

## **2. Neuaufstellung des Bebauungsplans „Eberweinweg“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - Info**

Auf Vorschlag des Gemeinderates Florian Schmidt verständigten sich die Mitglieder des Bauausschusses darauf, vor der kommenden Sitzung des Marktgemeinderates am 2.7.2018 um 17.00 Uhr einen Ortstermin am Baugrundstück Eberweinweg durchzuführen.

## **3. Bekanntgabe von Auftragsvergaben – Info**

Nachfolgende Aufträge wurden vergeben:

- Ersatzbeschaffung eines Kleintransporters für die Gärtnerei (Allrad-Kombi mit Ladepritsche) bei der Fa. Autohaus Buchwinkler, Berchtesgaden zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 36.894,62 € brutto.
- Beschaffung eines Gießaufbaues für die Gärtnerei (Aufbau auf ein Schmalspurfahrzeug) bei der Fa. Henne Nutzfahrzeuge GmbH, Heimstetten zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 29.006,49 € brutto.
- Jahresausschreibung Tiefbau- und Straßenbauarbeiten 2018 an die Fa. Schwab Bau, Bischofswiesen zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 65.807,92 € brutto.
- Felsberäumung an Wegen und Straßen des Marktes Berchtesgaden an die Fa. HTB Baugesellschaft m.b.H., Kufstein-Endach, Österreich zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 45.989,01 € brutto.
- Kanal- und Wasserleitungsbauarbeiten für die Abwasseranlage Berchtesgaden BA 31 Nord (Votzenbichl-Lärcheck; Königsleiten) an die Fa. LKS Tiefbau OHG, Schönau a. Königssee zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 1.178.846,76 € brutto.
- Erneuerung der defekten Trinkwasserleitung in einem Teilbereich der Auer Straße im Rahmen einer dringlichen Anordnung an die Fa. LKS Tiefbau OHG, Schönau a. Königssee zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 29.327,34 € brutto.

## **4. Informationen und Anfragen**

- 1. Bürgermeister Franz Rasp informiert, dass folgende Vorgänge auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden:
  - 11.4.2018: Bauantrag Esso Deutschland GmbH, vertr. durch Dipl. Ing. Peter Milde; Aufstellung zusätzlicher Werbeträger im Betankungsbereich, Bahnhofstr. 21

- 12.4.2018: 1. Tekturantrag Gaar & Seidl Projektentwicklungsgesellschaft; Neubau Wohnhaus mit Laden, Cafe und Tiefgarage, Königsseer Straße 10
  - 24.4.2018: Bauantrag Georg Rasp; Neubau einer Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte Nähe des Anwesens Roßfeldstr. 72
  - 24.4.2018: Bauantrag Tobias Fegg und Theresa Moz; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Mühlauer Freie 14
  - 30.4.2018: Bauantrag Peter Juhre; Nutzungsänderung für den Einbau von zwei Appartements in den derzeitigen Wohnräumen im EG und OG, Wiesenweg 4
  - 17.5.2018: Bauantrag Kliniken Südostbayern AG, vertr. durch Dr. Uwe Gretscher; Erweiterung des Klinikparkplatzes an der Kreisklinik Berchtesgaden
- Weiter informiert der 1. Bürgermeister, dass der Bauantrag der Privatimmobilien Lorenz Kurz Schwab GbR zur Generalsanierung und zum Umbau des Wohngebäudes „Rosenhof“ im Freistellungsverfahren erledigt wurde.
- 1. Bürgermeister Franz Rasp informiert über das von der Regierung von Oberbayern eingeleitete Raumordnungsverfahren für die touristische Ortsentwicklung der Gemeinde Schönau a. Königssee. Dies wird als eigener TOP in der kommenden Marktgemeinderatssitzung am 2.7.2018 vorgesehen.
- GR Sebastian Rasp bedankt sich ausdrücklich beim 1. Bürgermeister für die am 16.5.2018 im Rathaus durchgeführte Informations- und Diskussionsveranstaltung. Die dort vorgetragenen Vorwürfe der Korruption gegenüber dem Bürgermeister und der CSU-Fraktion erklärt er für absolut haltlos und regt an, dass man dieses Thema fraktionsübergreifend offensiv angehen sollte.

Ende der öffentlichen Sitzung!

Sitzungsende: 19.18 Uhr

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

Für das Protokoll:  
47/pl

Der Vorsitzende:

Markus Hölzl

Franz Rasp

Verteiler: Alle Mitglieder des Marktgemeinderates

## Niederschrift

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am Montag, den 18.6.2018 18.00 Uhr im Rathaus, Sitzungssaal.

Über die Anwesenheit der Mitglieder gibt die 1. Niederschrift vom gleichen Tage näheren Aufschluss.

Der Bauausschuss fasste nachfolgende

### Beschlussvorschläge

für den öffentlichen Teil der Marktgemeinderatssitzung:

**1. Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen, Gartenau 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenau“**

Dem Bauantrag der Fa. Aldi GmbH & Co. KG zur Errichtung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Gartenau 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartenau“ wird gemäß vorliegender Planung des Dipl. Ing. Harald Bräu, Vaterstetten, vom 14.5.2018 zugestimmt.

Mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen und Festsetzungen durch Text, Nr. 6 Höhe der Werbeanlagen) besteht Einverständnis.

Vor Baubeginn ist das marktische Wasserwerk zu kontaktieren, da in unmittelbarer Nähe der Fundamente die marktische Trinkwasserhauptleitung verläuft.

**2. Bauantrag zur Errichtung einer Stützwand mit Gabionenzaun, Toni-Kurz-Weg 40 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wemholz“**

Dem Bauantrag Rudolf Fichtner zur Errichtung einer Stützwand mit Gabionenzaun am Toni-Kurz-Weg 40 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Wemholz“ wird gemäß vorliegender Planung des Zimmerermeisters Wolfgang Aschauer, Schönau a. Königssee, vom 20.4.2018 nachträglich zugestimmt.

Mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen und planungsrechtliche Festsetzungen, § 10 Einfriedungen) besteht Einverständnis.

3. 5. Änderung des Bebauungsplans „Kropfleiten“; Würdigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung

<b>Nr.</b>	
<b>1</b>	<b>Landratsamt BGL, FB 31 Bauen und Planung – Verwaltung</b>
<b>2</b>	<b>Landratsamt BGL, FB 31 Bauen und Planung – Technik</b>
<b>3</b>	<b>Landratsamt BGL, AB 321 Umweltschutz</b>
<b>4</b>	<b>Landratsamt BGL, AB 322 Wasserrecht</b>
<b>5</b>	<b>Landratsamt BGL, FB 33 Naturschutz und Jagdwesen</b>
<b>6</b>	<b>Regierung v. Oberbayern, SG 24.1, Höhere Landesplanung</b>
<b>7</b>	<b>Wasserwirtschaftsamt Traunstein</b>
<b>8</b>	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Landwirtschaft</b>
<b>9</b>	<b>Gemeinde Bischofswiesen</b>
<b>Bürger 1</b>	<b>Frau Claudia Lang, Nachbarflurstück 1102/8, Schreiben vom 03.05.2018</b>
<b>Bürger 2</b>	<b>Herr Kurt Smetana, Schreiben vom 06.05.2018</b>

<b>TöB 1 (+2)</b>	<b>Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 07.05.2018</b>
<b>Belang</b>	<b>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen – Verwaltung und Technik</b>
<b>Stellungnahme / Einwand</b>	<p>1.1 Die Vermaßung der Baufenster bezieht sich auf unverbindliche geplante Grundstücksgrenzen. Hier wären geeignetere Bezugspunkte zu empfehlen.</p> <p>1.2 Die Baufenster sollten hinsichtlich der maximal zulässigen Abmessungen festgesetzt werden.</p>

	<p>1.3 Unklar ist die Absicht der zwingenden Firstrichtungen: Baukörper Grundstücke B+C zum Hang hin giebelständig geplant, Baukörper A traufständig.</p> <p>1.4 Im Füllschema ist die Wandhöhe „traufseitig“ bezeichnet. Es genügt Wandhöhe.</p> <p>1.5 Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist nicht klar festgesetzt.</p> <p>1.6 Im Hinblick auf Ortsbild, regionaltypische Bauweisen und gestalterische Grundregeln sollten Dachgauben unter 30° Dachneigung nicht zugelassen werden; festgesetzt ist max. 24°.</p> <p>1.7 Es ist zu begründen, warum die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO generell nicht zulässig sind.</p> <p>1.8 A, Pkt. 4: festgesetzt werden soll lt. Zweckbestimmung Stellplätze, Garagen, Carports; folglich sind dies keine Flächen für Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen. Diese Festsetzung müsste korrigiert oder genauer erläutert werden.</p> <p>1.9. C, Pkt. 4.1: Das Wort Nebenanlagen wäre entsprechend Nr. 7 zu ändern</p> <p>1.10 Die Satzung müsste noch die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anordnen (vgl. auch Begründung Absatz E)</p> <p>1.11 Laut Begründung S. 2 sollen drei Wohngebäude mit mindestens neun Wohneinheiten entstehen. Wir bitten um Klarstellung, wie dieses Planungsziel verbindlich fest-gesetzt wird.</p> <p>1.12. Die Doppelfestsetzung zu GR und GRZ kann im Sinne eines schlanken Bebauungsplans vermieden werden.</p> <p>1.13 Das Planzeichen „Einfahrtsbereich“ kann entfallen.</p>
--	--

	<p>1.14 Die Festsetzung C.1.1 zur Ermittlung der GR bzw. GRZ ist unzulässig, da die BauNVO hierzu keine Ermächtigung enthält.</p> <p>1.15 Laut Hinweis D.3. soll nunmehr die BauNVO 1990 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten. Bedeutet dies, dass die BauNVO 1990 anders als bisher auch für den Ursprungsplan gelten soll? Damit wären zwei Geltungsbereiche zu betrachten. Dies bedarf auf jeden Fall der Klarstellung, die baurechtlichen Konsequenzen wären zudem darzulegen.</p>
<p>Würdigung zu</p>	<p>1.1 Die Grundstücksgrenzen sind amtlich vermessen. Die bereits vorhandenen Vermessungspunkte dienen üblicherweise als Bezugspunkte zur Einmessung der Baugrenzen. Eine weitere Ergänzung ist nicht erforderlich.</p> <p>1.2. Die Baugrenzen sind planerisch im Maßstab 1:500 festgesetzte Grenzen. Eine Bemaßung ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>1.3 Die Firstrichtungen wurden aus städtebaulichen Gründen unterschiedlich festgesetzt. Dies dient der ortsgestalterischen Auflockerung.</p> <p>1.4 Das Wort „traufseitig“ wird im Füllschema gestrichen.</p> <p>1.5 Die unteren Bezugspunkte der Wandhöhen werden entsprechend in Meter über NN festgesetzt.</p> <p>1.6 Um nötigen Wohnraum auch im Dachgeschoß schaffen zu können (verdichtete Bauweise) werden Dachgauben ausdrücklich ab 20° Dachneigung zugelassen. Dies ist in Berchtesgaden nicht ortsuntypisch und bzgl. der Ortsgestaltung verträglich.</p> <p>1.7 Ziel ist es, im Geltungsbereich der 5. Änderung reinen Wohnraum zu schaffen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>1.8 Die Festsetzung wird entsprechend auf „Garagen, Carports und Stellplätze“ korrigiert. Die Wörter „Nebenanlagen“ und „Gemeinschaftsanlagen“ werden gestrichen.</p>

	<p>1.9 Bei C. 4.1 wird das Wort „Nebenanlagen“ durch „Garagen und Carports“ ersetzt.</p> <p>1.10 Die Festsetzungen durch Text werden entsprechend § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 5 Abs. 6 Satz 1 Bay BO ergänzt.</p> <p>1.11 Die Festsetzung einer Mindestanzahl von Wohneinheiten kann im Bebauungsplan nicht erfolgen. Dies wird begleitend durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelt. Die Begründung wird bei Punkt A, Absatz 2 klarstellend ergänzt.</p> <p>1.12 Die GR max. bezieht sich auf die Hauptbaukörper innerhalb der Baugrenzen. Die GRZ soll das Höchstmaß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken im Sinne des § 19 BauNVO regulieren.</p> <p>1.13 Das Planzeichen für „Einfahrtsbereich“ wird entfernt.</p> <p>1.14 Die Festsetzung C. 1.1 wird entsprechend präzisiert. Die Textpassage „...die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, sowie...“ wird gestrichen.</p> <p>1.15 Der Hinweis D.3 kann entfallen und wird ersatzlos gestrichen.</p>
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 3</b>	<b>Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 07.05.2018</b>
Belang	<b>AB 321 Umweltschutz (Immissionsschutz)</b>
Stellungnahme / Einwand	<p>3.1 Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans soll die Errichtung von 3 Wohngebäuden mit mind. 9 Wohneinheiten ermöglicht werden. Als Art der baulichen Nutzung soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden. Bisher war die Fläche im Bebauungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan ist der geplante Änderungsbereich bereits als WR dargestellt. Um einen Teil des Änderungsbereichs verläuft die Anwohner-Zufahrtsstraße (Metzenleitenweg). Der Änderungsbereich umfasst dabei das Flurstück 1102 der Gemarkung Salzberg sowie den umlaufenden Straßenbereich mit einer Fläche von insgesamt rd. 4.230 m<sup>2</sup>.</p>



	Fachtechnisch relevante Belange sind von den Änderungen offensichtlich nicht betroffen.
Würdigung zu	3.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 4</b>	<b>Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 07.05.2018</b>
Belang	<b>AB 322 Wasserrecht</b>
Stellungnahme / Einwand	4.1 Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.
Würdigung zu	4.1 Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt. Die Stellungnahme wird unter TöB 7 entsprechend gewürdigt.
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 5</b>	<b>Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 07.05.2018</b>
Belang	<b>FB 33 Naturschutz und Jagdwesen</b>
Stellungnahme / Einwand	5.1 Der Markt Berchtesgaden beabsichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Kropfleiten“. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des § 13 b BauGB. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt. Ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf im Sinne des § 15 BNatSchG entfällt aus diesem Grund.
Würdigung zu	5.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 6</b>	<b>Regierung v. Oberbayern, Schreiben vom 09.04.2018</b>
Belang	<b>SG 24.1 Höhere Landesplanung</b>
Stellungnahme / Einwand	6.1 Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kropfleiten“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund der Hanglage ist auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten (vgl.

	<p>Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z).</p> <p>6.2 Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.</p>
Würdigung zu	<p>6.1 Aufgrund der Hanglage wurden im Bebauungsplan explizite Festsetzungen bzgl. der Höhenlage für die OK FFB für jedes Gebäude einzeln vorgenommen, so dass die Baukörper im jeweiligen Baufeld harmonisch in die Landschaft eingebunden werden.</p> <p>6.2 Die untere Bauaufsichtsbehörde (vgl. TöB 1 u. 2) und die untere Naturschutzbehörde (vgl. TöB 5) wurden im Verfahren ebenfalls beteiligt. Die Stellungnahmen werden dort entsprechend gewürdigt.</p>
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 7</b>	<b>Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 11.04.2018</b>
Belang	<b>Wasserwirtschaft</b>
Stellungnahme / Einwand	<p>7.1 Grundwasser Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.</p> <p>7.2 Wasserversorgung Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.</p> <p>7.3 Starkniederschläge Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen.</p>

	<p>Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.</p> <p>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 für Ober- bzw. Unterlieger führt.</p> <p>Wir verweisen daher auf § 37 WHG.</p> <p>7.4 Abwasserentsorgung Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG)</p> <p>7.5 Öffentlicher Schmutzwasserkanal Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu überprüfen.</p> <p>7.6 Niederschlagswasser Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Kommune steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln einzuhalten.</p> <p>Wir bitten daher folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:</p> <p>Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.</p> <p>Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.</p> <p>Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine</p>
--	--

<p>Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien &lt; 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.</p> <p>Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.</p> <p>Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsfläche sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.</p> <p>Sofern zutreffend, empfehlen wir Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.</p> <p>Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.</p> <p>Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung für die öffentlichen Flächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.</p> <p>7.7</p> <p>Regenwassernutzung:</p> <p>Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.</p> <p>7.8</p> <p>Altlastenverdachtsflächen</p> <p>Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. 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 etc. darf keine Versickerung von</p>
--

	<p>Niederschlagswasser vorgenommen werden.  Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.</p> <p>Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.</p> <p>Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.</p>
<p>Würdigung zu</p>	<p>7.1  Durch die Höhenlage und den geologischen Verhältnissen steht bis zu einer Tiefe von ca. 20,0 m kein Grundwasser an. Eine Nutzung des Grundwassers wird nicht geplant.</p> <p>7.2  Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mit dem Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit ist gegeben.</p> <p>7.3  Durch die Hanglage der angrenzenden Wiesenflächen in südöstlicher Richtung können Starkniederschläge die Baugrundstücke nicht gefährden.</p> <p>7.4  Das Abwasser wird gem. § 55 Abs. 2 WHG in ein Trennsystem erfasst.</p> <p>7.5  Die Grundstücke werden an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Metzenleitenweg angeschlossen.</p> <p>7.6  Das Niederschlagswasser wird durch ausreichend dimensionierte Sicker-einrichtungen auf den Grundstücken versickert. Es findet für die Zufahrt, Stellplätze und Terrassen nur eine geringe Versiegelung statt. Die Dachflächen werden mit Tondachpfannen eingedeckt.  Rechtzeitig vor Baubeginn müssen prüffähige Entwässerungspläne beim Markt Berchtesgaden vorgelegt werden; diese werden sodann durch das marktische Kanalwerk geprüft und entsprechend frei gegeben.</p>

	<p>7.7 Es ist keine Regenwassernutzung geplant. Die Bauwerber werden dennoch entsprechend informiert, dass Eigengewinnungsanlagen meldepflichtig sind.</p> <p>7.8 Für die Grundstücke liegen nach Auskunft keinerlei Altlastenverdachtsflächen vor.</p>
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

<b>TÖB 8</b>	<b>AELF Traunstein, Schreiben vom 11.04.2018</b>
Belang	<b>Landwirtschaft</b>
Stellungnahme / Einwand	<p>8.1 Von Seiten des AELF Traunstein bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Kropfleiten. Die Bauwerber sind jedoch in geeigneter Weise darüber in Kenntnis zu setzen dass durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen wie z.B. Staub, Lärm, Geruch usw. entstehen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten auftreten und sind entschädigungslos zu dulden.</p>
Würdigung zu	<p>8.1 Die Bauwerber werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens, oder in der Mitteilung über die Genehmigungsfreistellung darüber wie folgt in Kenntnis gesetzt: In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.</p>
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

<b>TÖB 9</b>	<b>Gemeinde Bischofswiesen, Schreiben vom 27.03.2018</b>
Belang	<b>Nachbargemeinde</b>
Stellungnahme / Einwand	<p>9.1 Keine Einwendungen, Anregungen und Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>
Würdigung zu	<p>9.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>

Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.
-----------	--

<b>Bürger 1</b>	<b>Frau Claudia Lang, Schreiben vom 03.05.2018</b>
Belang	<b>Bürger - Nachbargrundstück</b>
Stellungnahme / Einwand	<p>B 1.1 Die Unterlagen zum Bebauungsplan „Kropfleiten“ habe ich auf Ihrer Homepage zu Kenntnis genommen. Rein vorsorglich erkläre ich Ihnen als unmittelbare Nachbarin bereits jetzt, dass ich diesem Bauvorhaben definitiv nicht zustimmen werde. Bei Begutachtung des Bebauungsplans ist augenfällig, dass der Abstand zu meinem Haus (Fl. Nr. 1102/8) geringer gewählt ist als untereinander.</p> <p>B 1.2 Die geplanten Häuser sind quadratische Blöcke, die es in dieser Bauweise bisher nicht in der unmittelbaren Umgebung gibt. Die Bebauung dringt in die Landschaft und schließt sich nicht an.</p> <p>B 1.3 Die Argumentation zu Schaffung von neuem Wohnraum aufgrund von Bevölkerungswachstum ist hypothetisch, da es in den letzten 10 – 15 Jahren eine negative Bilanz gab. Der neue Wohnraum wird demzufolge für Zweitwohnungen bzw. Mietwohnungen geschaffen.</p> <p>B 1.4 Zur Schaffung von neuem Wohnraum gab es in Berchtesgaden innerhalb eines Jahres mehrere Projekte: a) bei der ehemaligen Bäckerei Ernst b) oberhalb vom Hotel Kronprinz c) beim Zwingerlehen d) in der Salzburger Straße Es stellt sich die Frage nach der Erforderlichkeit.</p> <p>B1.5 Vor diesem Hintergrund ist das Bauvorhaben „Kropfleiten“ keine Verdichtung, sondern eine Inanspruchnahme von Grünflächen.</p>
Würdigung zu	<p>B 1.1 Der Abstand von der Baugrenze C zum Grundstück Fl. Nr. 1102/8 beträgt 4,0 m. Mit diesem Abstand können die gesetzlichen Abstandsflächen zu der benachbarten Grundstücksgrenze, korrespondierend mit der festgesetzten Wandhöhe, eingehalten werden. Der Abstand der Hauptbaukörper von Fl. Nr. 1102/C zu Flur Nr. 1102/8 beträgt untereinander mindestens 14 m. Im bestehenden Siedlungsbereich sind die Abstände der Gebäude teilweise deutlich geringer. Ebenso sind die Abstände der neu geplanten Gebäude untereinander geringer, diese liegen bei 8,0m, bzw. 9,0m.</p>

	<p><b>B 1.2</b> Die neuen Gebäude sollen mit einem Rechteckgrundriss im üblichen Seitenverhältnis zur umliegenden Bebauung geplant werden. Die textlichen Festsetzungen werde dahingehend ergänzt, dass die Längsseite des Gebäudes um 1/5 länger sein muss, als die Schmalseite. Der Geltungsbereich ist durch den bereits bestehenden Straßenverlauf begrenzt, es erfolgt kein weiteres Eindringen in die offene Landschaft.</p> <p><b>B 1.3</b> Mit dem flankierenden städtebaulichen Vertrag, welcher verpflichtend die Schaffung von mindestens drei Wohneinheiten je Wohngebäude vorsieht, wird sowohl der stetigen Nachfrage für Wohnungen Rechnung getragen, als auch der Abwanderung wegen fehlendem Wohnraum entgegen gewirkt.</p> <p><b>B 1.4</b> Bei den aufgezählten Objekten a), b) und d) handelt es sich um Bauvorhaben im Innenbereich, welche jedoch die Nachfrage nach nötigem Wohnraum bei weitem nicht abdecken können. Hieraus ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit. Objekt c) liegt in der Gemeinde Bischofswiesen, außerhalb der Planungshoheit des Marktes Berchtesgaden.</p> <p><b>B1.5</b> Die Bebaubarkeit der Teilfläche „Kropfleiten“ wurde im mehrjährigen Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans geprüft und festgestellt. Es handelt sich lediglich um eine Arrondierung, unmittelbar anschließend an den bestehenden Siedlungsbereich „Kropfleiten“.</p>
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

<b>Bürger 2</b>	<b>Herr Kurt Smetana, Schreiben vom 06.05.2018</b>
Belang	<b>Bürger - öffentlicher Verkehr</b>
Stellungnahme / Einwand	<p><b>B 2.1</b> Herr Smetana äußert Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit in Bezugnahme auf die Sicht im Kurvenradius.</p>
Würdigung zu	<p><b>B 2.1</b> Es werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um an den Grundstücksgrenzen entlang des Metzenleitenweges mit einer Tiefe von 5,0m ein Pflanzverbot für Gewächse über 1,0m zu gewährleisten.</p> <p>Im weiteren wird festgesetzt, dass im o.g. Bereich Einfriedungen/ Zäune eine maximale Höhe von 1,0m haben dürfen, 1,0m vom äußersten Fahrbahnrand entfernt sein müssen und in transparenter Bauweise auszuführen sind.</p>



Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

Der vorliegende Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kropfleiten“ einschließlich der geänderten, den vorstehenden Beschlüssen entsprechenden Fassung wird gebilligt. Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung wird beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren entsprechend fortzuführen.

Ende der öffentlichen Sitzung!

Die Beschlussvorschläge wurden einstimmig gefasst.

Sitzungsende: 19.18 Uhr

Für das Protokoll:  
47/pl

Der Vorsitzende:

Markus Hölzl

Franz Rasp

Verteiler: Alle Mitglieder des Marktgemeinderates