

# **Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“ gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

## **Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens**

Das Ensemble „Rosenhof“ ist ein landschaftsprägendes Baudenkmal von überregionaler Bedeutung und Bekanntheit. Um das Baudenkmal zu sichern und eine gesicherte, dauerhafte und denkmalgerechte Nutzung zu erreichen, muss eine zeit- und marktgerechte Revitalisierung erfolgen. Daher sollen im Haupthaus sechs Wohnungen entstehen. Das westliche Stall- und Stadlgebäude soll gewerblich für nichtstörendes Gewerbe oder für eine freiberufliche Nutzung umgebaut werden. Um das Ensemble wieder zu komplettieren und einen attraktiven Innenhof für die verkehrsmäßige Erschließung zu erhalten, soll das nicht mehr sanierungsfähige, östliche Nebengebäude mit einem ensembledgerechten Wohngebäude ergänzt werden. Dieses Wohngebäude wird sich höhenmäßig den Bestandsgebäuden unterordnen, so dass damit der Ensemblecharakter verstärkt wird.

Zum Erhalt und der dauerhaften Sicherung des Baudenkmales „Rosenhof“, hat der Markt Berchtesgaden am 29.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung des historischen Rosenhofes, welcher seit Aufgabe der Nutzung zusehends verfällt. Das denkmalgeschützte Haupthaus aus dem 16. Jh. und das ebenfalls denkmalgeschützte Stallgebäude werden erhalten und saniert. Im Hauptgebäude sollen statt bislang zwei, künftig sechs Wohneinheiten untergebracht werden. Im Stallgebäude ist nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Das verfallene Nebengebäude wird abgebrochen. An dieser Stelle ist ein Gebäude mit weiteren Wohnungen geplant. Zusätzlich sind auf dem Gelände 42 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Überplanung des Geländes mit einem zusätzlichen Wohngebäude macht die Verlegung des Rosenhofweges nach Osten notwendig. Die zentrale Zufahrt erfolgt über die Staatsstraße 2100 im Westen. Die derzeitige nördliche Anbindung an die Staatsstraße 2100 wird dabei geschlossen und wird anschließend nur als Fußgängerweg genutzt. Diese Maßnahme verbessert insgesamt die Einmündungssituation der Ortsstraße „Rosenhofweg“ in die St 2100, da diese derzeit spitzwinklig angelegt ist. Die bisherige Erschließungsstraße wird auf einer Teilstrecke von etwa 160 m zu einem Fußgängerweg zurückgebaut.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,65 ha. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## **Schutzgut Mensch**

Die Verkehrsbelastung durch die St 2100 im Westen wird durch die Revitalisierung des Hofes nicht wesentlich verändert. Mit Umsetzung der Planung entstehen neue Wohneinheiten in attraktiver Lage und die Verschattung auf dem Gelände wird deutlich reduziert. Im Zuge der Überplanung des Hofes wird der Radweg verbreitert und die denkmalgeschützten Gebäude saniert bzw. das verfallene Nebengebäude abgerissen.

Zur Ermittlung des anfallenden Verkehrslärms wurde durch Dipl.-Ing. (FH) Baumeister Architekt Klaus Kirchner eine schalltechnische Untersuchung mit Bericht vom 24.05.2016 durchgeführt. Die zulässige Verkehrslärmbelastung wird an der straßenzugewandten Süd- und Westfassade des Hauptgebäudes überschritten. Daher wird im Bereich der Süd- und Westfassade in den Aufenthaltsräumen ein Schallschutzfenster mit einem resultierenden Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109 >35 db eingebaut. Zusätzlich wird im Bereich der angrenzenden Räume an der Süd- und Westfassade eine Lüftungsanlage eingebaut, die nachts über den geforderten Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Realisierung der Planung gehen Flächen mit naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Es kommt zur Neuversiegelung und Entsiegelung von Flächen. Im Südosten des Geltungsbereiches werden nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope versiegelt bzw. überbaut. Die naturschutzfachlich hochwertigen Einzelbäume werden beseitigt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen. Mit der Grünplanung und dem Ausgleichsflächenkonzept innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs können sich mittel- bis langfristig wieder wertvolle Vegetationsbestände einstellen.

Naturschutzfachlich hochwertige Einzelbäume werden erhalten.

Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft. Verbotstatbestände sind nicht einschlägig.

#### Schutzgut Boden

Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zum Verlust bzw. zur Veränderung der Böden. Die Neuversiegelung bzw. Überbauung beträgt nach Umsetzung der Planung etwa 0,7 ha. Durch Versiegelung gehen die Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung) vollständig verloren.

Demgegenüber können sich auf den zahlreichen Freiflächen nach Fertigstellung der Bodenmodellierungen die Bodenfunktionen wieder regenerieren. Die Entsiegelung beträgt 0,03 ha.

#### Schutzgut Wasser

Nach Aussagen des Informationsdienstes für Überschwemmungsgebiete (Bayer. LfU) liegen keine Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche vor. Aufgrund angrenzender Gräben, Nasswiesenbereiche und Flachmoore ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird wie bisher versickert.

#### Schutzgut Luft und Klima

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen (Grünflächen, Nasswiese, Gräben, Hochstaudenfluren u.a.) haben Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion. Trotz des geplanten Wohngebäudes im Osten, der Straße im Norden und der Verlegung des Weges im Osten verbleibt ein großer Anteil an privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Temperaturextreme wie im Innenhof werden mit der Umsetzung reduziert.

Die Eingrünungsstrukturen sichern eine gute Durchlüftung des Gebietes und haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Lage des Planungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist Prüfung der Voraussetzungen für eine Erlaubnis nach § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. Befreiung nach § 7 der Schutzgebietsverordnung notwendig. Mit der Revitalisierung des Hofes werden die kulturhistorischen Gebäude erhalten. Ebenso können die landschaftsbildprägenden Einzelbäume in die Planung integriert werden. Im Bereich des Wegekreuzes werden zwei Einzelbäume I. Ordnung festgesetzt.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Zuge der Überplanung der Hofstelle wird das denkmalgeschützte Haupt- und Stallgebäude erhalten und saniert. Das verfallene Nebengebäude wird abgerissen. Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDschG. Das Wegekreuz im Kreuzungsbereich Rosenhofweg – St 2100 wird erhalten.

Durch die Überplanung gehen 0,3 ha Grünland geringer Ertragsfähigkeit verloren. Die bestehende Anbindung des Hofes über den Rosenhofweg an die St 2100 bleibt im Zuge der Planung erhalten. Nördlich des Hofes entsteht eine 6 m breite Verbindungsstraße zur Staatsstraße. Im Zuge der Baumaßnahme wird der Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße St 2100 auf 2,80 m erweitert.

### Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von 3.715 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich kann innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung bei Mitbetrachten der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

### Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG

Die Überbauung von nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen die zur Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung derer führen können, ist gemäß den gültigen Gesetzesvorgaben des BNatSchG (§ 30 Abs. 2) verboten. Laut § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Im vorliegenden Fall gelten die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG für die Biotoptypen (z.B. feuchte und nasse Hochstaudenflur, Nasswiese, Graben mit Kleinröhricht). Insgesamt liegt durch die Vorhabenseingriffe eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Neuersiegelung und Überbauung) naturschutzrechtlich geschützter Vegetationsbestände gem. § 30 BNatSchG von ca. 360 m<sup>2</sup> vor. Die Kompensation dieses Eingriffes erfolgt auf, für die Erreichung und Entwicklung der erforderlichen Biotopqualität nach § 30 BNatSchG geeigneten Flächen auf der Ausgleichsfläche A2.

Prüfung der Voraussetzungen für eine Erlaubnis nach § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. Befreiung nach § 7 der Schutzgebietsverordnung  
Durch die Lage des Planungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist die Erteilung einer Erlaubnis bzw. einer Befreiung nach der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Das Vorhaben befindet sich im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes.

Das östlich des Geltungsbereiches liegende Wohngebiet wurde bereits aus dem Schutzgebiet ausgenommen.

Die Prüfung der Voraussetzungen einer Erlaubnis nach § 5 der Verordnung kommt aus fachgutachterlicher Sicht zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben dem Schutzzweck grundsätzlich nicht zuwiderläuft und die Eingriffe im Bereich des LSG bestmöglich minimiert werden. Ein Antrag auf eine Befreiung nach § 7 der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist damit nicht erforderlich.

## Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung

Behandlung der Einwendungen und Anregungen der Träger öffentlicher und privater Belange zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenhof“ des Marktes Berchtesgaden

TöB 1	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.01.2016
Belang	FB 33 Naturschutz
Stellungnahme / Einwand	1.1 Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rostwald. Anhand der bisherigen Ausführungen im Umweltbericht kann nicht abschließend beurteilt werden ob für die geplanten baulichen Nutzungen eine Erlaubnis oder Befreiung erteilt werden kann. Detaillierte Bewertung der geplanten baulichen Maßnahmen anhand der Vorgaben und des Schutzzweckes der Verordnung zum LSG im Umweltbericht. Hierbei ist auch auf etwaige Alternativen einzugehen.
Würdigung zu	1.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.
TöB 2	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.01.2016
Belang	AB 321 Immissionsschutz
Stellungnahme / Einwand	2.1 Ermittlung Verkehrslärm der Locksteinstraße mit Beschreibung im Umweltbericht und Einarbeitung darauf aufbauender Lösungsansätze in der Planzeichnung (Anpassung Grundrissgestaltung; passive Schallschutzmaßnahmen u.a.)  2.2 Definition des Begriffes „nicht störendes Gewerbe“; ggf. aufzeigen von Lösungsansätzen für mögliche Konflikte bspw. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr oder der Parkplätze des Gewerbes mit der Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes
Würdigung zu	2.1 Für die Ermittlung des anfallenden Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durch Dipl.-Ing. (FH) Baumeister Architekt Klaus Kirchner durchgeführt. Der zulässige Lärmpegel wird an der straßenzugewandten Süd- und Westfassade des Hauptgebäudes überschritten. Im Bereich der Süd- und Westfassade werden in den Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster mit einem resultierenden Schalldämmmaß $R_w, res$ gemäß DIN 4109 >35 db eingebaut. Ebenfalls wird im Bereich der angrenzenden Räume an der Süd- und

	<p>Westfassade eine Lüftungsanlage eingebaut, die nachts über den geforderten Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.</p> <p>Die Planzeichnung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.</p> <p>2.2 Unter „nicht störende Gewerbebetriebe“ werden z.B. definiert: Büronutzung, Freiberufler wie Ärzte, Anwälte, Steuerberater u.dgl. Serviceberufe wie EDV und IT-Techniker u.dgl.</p>
TöB 3	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.01.2016
Belang	FB 31 Bauen und Planungsrecht
Stellungnahme / Einwand	3.1 keine Einwände; Auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird hingewiesen.
Würdigung zu	3.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TöB 5	Regierung von Oberbayern, Schreiben v. 11.12.15
Belang	Höhere Landesplanung
Stellungnahme / Einwand	<p>5.1 Forderung einer engen Abstimmung von unterer Denkmalschutzbehörde, Bauaufsichtsbehörde, Naturschutzbehörde aufgrund des Denkmalschutzes der Gebäude und der Lage im LSG und landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.</p> <p>5.2 Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde aufgrund der Lage an der St 2100</p>
Würdigung zu	<p>5.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
TöB 6	Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben v. 14.01.16
Belang	Wasserwirtschaft
Stellungnahme / Einwand	<p>6.1 <u>Schutzgebietsbelange</u> Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>6.2 <u>Wasserversorgung</u> Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Leistungsfähigkeit</p>

der örtlichen Versorgungsanlagen hinsichtlich Menge und Qualität ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

#### 6.3 Abwasserbeseitigung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen.

#### 6.4 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlagen ist eigenverantwortlich zu prüfen. Die Einleitbedingungen sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

#### 6.5 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Für jede Versickerung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

#### 6.6 Oberflächengewässer und Grundwasser

Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden Wiesenflächen. Wir empfehlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann das wild abfließende Oberflächenwasser gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60 m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich ist. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser mit erteilt. Andernfalls 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 enthalten. Der Weiherbach ist mit der laufenden Nr. 366 in der oben genannten Verordnung aufgeführt.

#### 6.7 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen, punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. ist stets bei der dafür zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

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 sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das LRA Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Würdigung zu	<p>6.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>6.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Versorgung von Trink- und Brauchwasser wird an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune angeschlossen.</p> <p>6.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.</p> <p>6.4 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Einleitbedingungen werden bei der Planung mit dem Kanalnetzbetreiber abgestimmt.</p> <p>6.5 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Erfolgt die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grund, wird die Sickerfähigkeit des Untergrundes sichergestellt.</p> <p>6.6 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.</p> <p>6.7 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sollten Bodenauffälligkeiten vorgefunden werden, so werden die oben genannten Ämter in Kenntnis gesetzt.</p>
TöB 7	Staatliches Bauamt Traunstein, Schreiben v. 23.12.2015
Belang	Straßenbau und Verkehr
Stellungnahme / Einwand	<p>7.1 Die Erschließung des Ensembles „Rosenhof“ soll zukünftig über eine zentrale Zufahrt im Westen erfolgen. Die derzeitige nördliche Anbindung an die Staatsstraße 2100 ist dabei zu schließen und wird anschließend nur als Fußgängerweg genutzt. Die neue Zufahrt ist auf eine Länge von mind. 20 m bituminös zu befestigen.</p> <p>7.2 Die Eckausrundungen der Straßeneinmündung in die Staatsstraße 2100 sind so auszubilden, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechenden Schleppkurven nach RAL sind einzuhalten und in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>7.3 An der Einmündung sind Sichtdreiecke mit den Abmessungen tiefe <math>\geq 5,0</math> m in</p>

der Zufahrt (gemessen vom Fahrbahnrand der St 2100), Länge parallel zur Staatsstraße 200 m freizuhalten. Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Das geforderte Sichtdreieck ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

#### 7.4

Aus der neuen Einmündungsfläche und dem Baugebiet darf kein Oberflächenwasser auf die Staatsstraße zufließen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

#### 7.5

Zufahrten außerhalb des Erschließungsbereiches von Ortsdurchfahrten sind Sondernutzung nach Art. 18, 19 BayStrWG und § 8a FStrG.

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist ein entsprechender Antrag auf Sondernutzung mit detaillierter Planung der Zufahrtssituation, unter Einarbeitung der o.g. Auflagen beim Staatlichen Bauamt Traunstein zu beantragen.

#### 7.6

Kosten für bauliche und sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung, welche sofort bzw. zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommen etc.) oder für die Erschließung notwendig werden (Nutzung des Baugebietes etc.), sind vom Antragssteller (der Markt) zu tragen (z.B. Linksabbiegerspur, Querungshilfen).

#### 7.7

Der Geh- und Radweg ist richtliniengemäß in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde herzustellen.

#### 7.8

Die Anbauverbotszone von 20 m ist im Bebauungsplan darzustellen.

Würdigung zu	<p>7.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planung bzw. Ausführung berücksichtigt.</p> <p>7.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planung bzw. Ausführung berücksichtigt.</p> <p>7.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.</p> <p>7.4 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.</p> <p>7.5 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Ein Antrag auf Sondernutzung mit detaillierter Planung der Zufahrtssituation, unter Einarbeitung der o.g. Auflagen wird beim Staatlichen Bauamt Traunstein gestellt.</p> <p>7.6 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>7.7 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und mit der untere Verkehrsbehörde abgestimmt.</p> <p>7.8 Die Anbauverbotszone von 20 m wird im Bebauungsplan dargestellt.</p>
TöB 8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Schreiben v. 07.01.2016
Belang	Landwirtschaft
Stellungnahme / Einwand	<p>8.1 Da an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen schlagen wir vor, zur Vermeidung von Konflikten folgenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen: 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>
Würdigung zu	<p>8.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise mit aufgenommen.</p>

TöB 9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 14.01.2016
Belang	Denkmalschutz
Stellungnahme / Einwand	<p>9.1 Für die vorgesehene bauliche Instandsetzung der beiden denkmalgeschützten Baukörper (Haupthaus und historischer Stallstadel) sind die Einholung separater denkmalgeschützter Erlaubnisse gem. Art. 6 DSchG erforderlich. Vor Realisierung des Gebäudes auf Baufenster 3 sind die vorherige Instandsetzung und Wiedernutzung der denkmalgeschützten Baukörper (Haupthaus und historischer Stallstadel) verbindlich umzusetzen. Die Errichtung des Baukörpers auf dem Baufenster 3 ist aufgrund des engen Wirkungszusammenhanges zu den Baudenkmalern gem. Art. 6 DSchG erlaubnispflichtig. Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes ist diesbezüglich jenem der Baudenkmalern architektonisch unterzuordnen.</p> <p>9.2 Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.</p>
Würdigung zu	<p>9.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einholung separater denkmalgeschützter Erlaubnisse wird entsprechend erfolgen. Die Reihenfolge der Durchführung wird in einem Durchführungsvertrag geregelt. Hierin wird festgelegt, dass Baufenster 3 erst nach Abschluss der Maßnahmen in Baufenster 1 und 2 bebaut werden darf und der schriftlichen Freigabe durch den Markt Berchtesgaden bedarf.</p> <p>9.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
TöB 11	Deutsche Telekom, Schreiben v. 31.12.2015
Belang	Telekommunikation
Stellungnahme / Einwand	<p>11.1 Gegen die Planung bestehen seitens der Telekom grundsätzlich keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen berührt werden. Wir bitten Sie alle Beteiligten darauf hinzuweisen, uns rechtzeitig, mindestens acht Wochen vor Baubeginn, zu einem Spartengespräch einzuladen.</p>
Würdigung zu	<p>11.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligten werden hierauf hingewiesen.</p>

TöB 12	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben v. 15.01.2016
Belang	Telekommunikation
Stellungnahme / Einwand	12.1 Keine Einwände  12.2 Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens  12.3 Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant
Würdigung zu	12.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  12.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  12.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TöB 13	Bayernwerk, Schreiben v. 16.12.2015
Belang	Energieversorgung
Stellungnahme / Einwand	13.1 Grundsätzlich keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden  13.2 In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Wir bitten um frühzeitige Mitteilung der zukünftig benötigten Anschlussleistung durch den Vorhabensträger
Würdigung zu	13.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  13.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabensträgerin wird hierauf hingewiesen.

TöB 14	Energie Südbayern GmbH, Schreiben v. 13.1.2016
--------	--

Belang	Energieversorgung
Stellungnahme / Einwand	14.1 Keine Einwendungen
Würdigung	14.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TöB 15	Kreisheimatpfleger Johannes Schöbinger, Schreiben v. 8.01.2016
Belang	Kreisheimatpflege
Stellungnahme / Einwand	15.1 keine Einwendungen  15.2 Zu den historischen Aussagen (Begründung Nr. 3.1) wird hinsichtlich der ersten Bebauung eine etwas andere Auffassung vertreten: Beim heutigen Rosenhofareal handelt es sich ursprünglich um den „Pfannhaushof“ der Augustiner – Chorfrauen. Es wird deshalb vorsorglich auf bodendenkmalpflegerische Belange hingewiesen (s. Art. 8 DSchG).
Würdigung zu	15.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  15.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend geändert.
TöB 16	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Berchtesgaden, Schreiben v. 19.1.2016
Belang	Umwelt und Natur
Stellungnahme / Einwand	16.1 Die zusätzliche Wohnbebauung sollte das denkmalgeschützte Gebäude Rosenhof mit 6 Wohneinheiten nicht dominieren und entsprechend reduziert werden.  16.2 Der Ausgleich sollte nicht innerhalb des Geltungsbereiches stattfinden, da es hier hinreichend negative Erfahrungen gibt.  16.3 Prägende Einzelbäume sollten nicht nur wegen des Landschaftsbildes sondern auch wegen der naturschutzfachlichen Wertigkeit und wegen des Klimawandels als Schattenspender erhalten bleiben.
Würdigung zu	16.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Die Proportionen/ Verhältnisse sind mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt und als ausgeglichen erklärt worden.</p> <p>16.2 Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU eignen sich zur Kompensation von Beeinträchtigungen besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herstellen. Der Eingriff (Ausgleichsbedarf: ca. 0,4 ha) wird in größerem Umfang (Ausgleich: ca. 0,5 ha) als erforderlich ausgeglichen. Gemäß einer Erklärung des Bund Naturschutzes in Bayern, sowie der Kreisgruppe BGL, vertreten durch Rita Poser, ist vor dem Landgericht Traunstein, am 30.08.2016 um 10:00 Uhr, dieser Einwand zurück genommen worden.</p> <p>16.3 Die naturschutzfachlich hochwertigen Einzelbäume werden erhalten.</p>
TöB 17	Landesbund für Vogelschutz Bayern, Schreiben v. 13.01.2016
Belang	Umwelt und Natur
Stellungnahme / Einwand	<p>17.1 Es ist wahrscheinlich, dass in den alten Gebäuden Fledermäuse und evtl. Gebäudebrüter vorhanden sind. Unabdingbar ist deshalb vor Abschluss der Planung die vorgesehene artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, um die Bestände zu erhalten und ggf. rechtzeitig CEF-Maßnahmen durchführen zu können. Die Erfassung von Fledermäusen und Gebäudebrütern ist dabei unerlässlich.</p> <p>17.2 Im Südosten des Geltungsbereiches werden nach §30BNatSchG geschützte Biotope versiegelt bzw. überbaut. Laut § 30 Abs. 3 kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Wir haben Bedenken, dass der geforderte Ausgleich erbracht werden kann und schließen uns diesbezüglich, nach Absprache, der Stellungnahme der Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land an.</p> <p>17.3 Durch die Lage des Planungsgebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes ist die Erteilung einer Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich.</p>

<p>Würdigung zu</p>	<p>17.1 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bestandsaufnahmen wurden wie folgt durchgeführt: 4 x Begehung durch Hr. Narr am 17.03.16, 13.04.16, 11.05.16 und 15.06.16 1 x Begehung durch Fr. Paulik/Hr. Schraml am 19.07.16 1 x Kontrolle durch Hr. Dr. Manhart am 26.07.16</p> <p>Aufgrund dieses Sachverhaltes werden folgende Punkte im Bebauungsplan festgesetzt: Umweltbaubegleitung bei Abriss von Remise /Nebengebäude Abriss von Remise / Nebengebäude zwischen Okt. – Feb. Ein- und Ausflugmöglichkeiten erhalten keine mikroklimatische Veränderung Schaffung von vorübergehenden Ersatzquartieren (Fledermausbretter) an Nachbargebäuden in verschiedenen Himmelsrichtungen Schaffung dauerhafter Quartiere an Neubauten (Einbausteine)</p> <p>17.2 Nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen, die durch das Bauvorhaben versiegelt bzw. überbaut werden, werden innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.</p> <p>17.3 Eine Befreiung nach Art. 49 BayNatSchG von der Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes wird unter Kapitel 6 des Umweltberichtes beantragt. Das Vorhaben befindet sich am Randbereich des Schutzgebietes. Landschaftsbildprägende Einzelbäume werden in die Planung integriert.</p>
<p>Bürger 1</p>	<p>Ulrich Vogel Schreiben v. 13.01.2016</p>
<p>Stellungnahme / Einwand</p>	<p>1.1 Im rechtskräftigen FINPI Stand 2015 wird die Fläche als „SO14“ geführt und als Sondergebiet mit der Sondernutzungsbestimmung Tourismus ausgewiesen. Im B-Plan Vorentwurf V3 wird eine Nutzung als Wohngebiet und auch mit „nicht störendem Gewerbe“ angestrebt. In der aktuellen Rechtsprechung wird „nicht störendes Gewerbe“, wenn überhaupt, nur unter strengsten Auflagen als genehmigungsfähig im Außenbereich oder gar Landschaftsschutzgebiet angesehen. Forderung einer unbedingten Beibehaltung der bestehenden Nutzungsaufgabe, somit Genehmigungsfähigkeit nur für rein touristische Nutzung. Dem FNP ist als perspektivische Planung Genüge zu leisten, dazu ist er da. Für anderweitige Gewerbe stehen im Talkessel hinreichend passend ausgewiesene und voll erschlossene Gebiete zur Verfügung.</p>
<p>Würdigung zu</p>	<p>1.1 Der FINPI ist derzeit, wie von Hr. Dr. Vogel fälschlicherweise angenommen, noch nicht rechtswirksam. Aus städtebaulicher Sicht des Marktes Berchtesgaden ist eine denkmalgerechte Sanierung des Anwesens „Rosenhof“ mehr als wünschenswert. Der planerische Wille des Marktes Berchtesgaden wurde mit der Änderung der Teilfläche am Rosenhof zu einem WA im FINPI-Verfahren bereits offiziell zum Ausdruck gebracht.</p>

	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht und eine gewisse Flexibilität hinsichtlich einer möglichen Nutzung schaffen.</p> <p>Mit einer Nutzungsbeschränkung auf Tourismus könnte das gesamte Ensemble nicht wirtschaftlich instandgesetzt, bzw. denkmalgerecht saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Bei einer Festsetzung als WA kann das Ensemble mit, dem freien Markt zur Verfügung stehenden Wohneinheiten, als auch Flächen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, denkmalgerecht saniert und wiederbelebt werden.</p> <p>Mit einer Festsetzung im BPl als WA sind entsprechend § 4, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme wird im BPl zugelassen.</p> <p>Bei dieser Ausnahme handelt es sich nicht um eine „hoch unscharfe Widmung“, da es hinsichtlich der Störgrade gefestigte Rechtsprechung gibt.</p> <p>Unter „nicht störende Gewerbebetriebe“ werden z.B. definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Büronutzung, Freiberufler wie Ärzte, Anwälte, Steuerberater u.dgl.</li><li>- Serviceberufe wie EDV und IT-Techniker u.dgl.</li></ul>

Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Würdigung der Einwendungen und Anregungen der Träger öffentlicher und privater Belange zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenhof“ des Marktes Berchtesgaden

TöB 1	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.12.2016
Belang	FB 33 Naturschutz
Stellungnahme / Einwand	<p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des LSG „Rostwald/Stanggaß“. Für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes ist daher von entscheidender Bedeutung, ob für die geplanten Nutzungen eine Erlaubnis oder Befreiung erteilt werden kann.</p> <p>Um dies beurteilen zu können, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung unsererseits detaillierte Ausführungen im Umweltbericht zu dieser Thematik gefordert. Kann keine Erlaubnis oder Befreiung in Aussicht gestellt werden, ist der Bebauungsplan wegen mangelnder Umsetzbarkeit von Anfang an funktionslos.</p> <p>Im Umweltbericht des Büro NRT (Stand 10.10.2016) werden jedoch keine prüfbaren Aussagen gemacht. Das LRA hat bereits in seiner Stellungnahme vom 13.01.2016 darauf hingewiesen, dass hierzu eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Schutzzweck der LSG Verordnung zu erfolgen hat. Die nun vorliegenden Unterlagen werden dem nicht gerecht.</p> <p>Eine Erlaubnis kann laut Schutzgebietsverordnung nur dann erteilt werden, wenn das Vorhaben den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck des LSG nicht zuwiderläuft.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht kann die Erlaubnis für folgende Teilbereiche des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden, da sie dem Schutzzweck nicht entgegenwirken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude</li> <li>- Öffnung der Verrohrung im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche</li> <li>- ober- und unterirdisch geführte Kabel, Draht- oder Rohrleitungen zu verlegen</li> <li>- Gehölzentfernungen wie im Bebauungsplan dargestellt bei Erhalt von prägenden Einzelbäumen</li> </ul> <p>Die Fläche östlich des bestehenden Rosenhofweges stellt einen ökologisch wertvollen, kleinparzellierten Landschaftsbereich dar. Ein solch topographisch abwechslungsreiches, von Gräben durchzogenes Gelände mit teilweisen sehr artenreicher Vegetation, stellt einen schützenswerten Bestandteil des LSG dar. Bei folgenden Vorhaben ist daher in Summation von einer Beeinträchtigung des Schutzzweckes auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Bau eines neuen Wohngebäudes in dargestellter Größe und Situierung</li> <li>- die Errichtung von Carports und Stellplätzen in der dargestellten Menge</li> <li>- die Verlegung der Verbindungs-/ Erschließungsstraße</li> <li>- die Anlage eines Fußweges</li> <li>- die Aufschüttung im Bereich des neuen Gebäudes und der geplanten Streuobstwiese</li> <li>- die Verfüllung kleiner Gräben im Bereich des neuen Gebäudes und der geplanten Streuobstwiese</li> </ul> <p>Es liegen keine Schnitte vor, die den späteren Geländeverlauf verdeutlichen würden.</p> <p>Das für den Betrachter als Komplex wahrnehmbare Gelände des bisherigen</p>

Rosenhofes wird durch die Überplanung insgesamt nahezu verdoppelt. Eine Erlaubnis nach §5 der LSG Verordnung erscheint nur dann möglich, wenn der Eingriff innerhalb des LSG durch Umplanung deutlich minimiert wird, so dass der Charakter des Gebietes nicht verändert wird bzw. das Vorhaben dem Schutzzweck nicht zuwiderläuft.

Es ist zu prüfen, ob die Verlegung des Rosenhofweges vermieden werden kann. Beispiele zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt wären auch die Unterbringung von Stellplätzen in den Gebäuden oder Reduzierung der Wohneinheiten und damit der erforderlichen Stellplätze. Der Eingriff östlich des bestehenden Rosenhofweges ist möglichst gering zu halten (weniger Aufschüttung).

Eine Befreiung nach § 7 der LSG-VO kann nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls diese erfordern oder wenn die Befolgung des Verbots zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Zwecken des LSG vereinbar ist.

Die Erteilung einer Befreiung ist denkbar aufgrund der Möglichkeit des Denkmalerhaltes. Diese ist zwar gesetzliche Pflicht, faktisch würde der Rosenhof jedoch ohne die Überplanung dem schleichenden Verfall preisgegeben.

Aber auch hier gilt: Gründe des öffentlichen Wohls müssen es erfordern. Das heißt, auch hier muss die für das Schutzziel verträglichste Lösung gewählt werden. Das ernsthafte Bemühen um möglicherweise verträglichere Alternativenplanungen ist – wenn sie stattgefunden hat – zumindest nicht ausreichend dokumentiert. So ist zum Beispiel nicht begründet, warum die Straße unbedingt auf die andere, bislang unberührte Seite des Ensembles verlegt werden muss.

Auch der Naturschutzbeirat weist auf die oben genannten Punkte hin. Diese wurden der Gemeinde bereits mit Schreiben vom 20.06.2016 über das Bauamt mitgeteilt.

- Die Verlegung der Straße sollte nochmals überdacht werden. Vorrangig ist die Durchschneidung der freien Landschaft zu vermeiden. Die zusätzliche Straße würde zu einer Verdoppelung von Verkehrswegen in diesem Bereich des Landschaftsschutzgebietes führen.

- Die Größenordnung des neuen Gebäudes ist kritisch zu hinterfragen. Die Maßstäblichkeit in Bezug auf die bestehenden Gebäude muss gewahrt werden.

- Die Versiegelung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Dabei sind insbesondere Aussagen zu der im Bebauungsplan weiß dargestellten Fläche ohne Legende (um die Gebäude herum) zu machen. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

- Die Anzahl der Wohneinheiten sollte hinterfragt werden. Die damit verbundene Anzahl von Stellplätzen wirkt sich negativ auf das Landschaftsschutzgebiet aus. Die notwendigen Stellplätze sollen auf jeden Fall zwischen den Gebäuden platziert werden.

Die Anlage einer Streuobstwiese auf dem aufzuschüttenden Hang stellt eher eine Vermeidungsmaßnahme als einen Ausgleich dar.

Es ist sicherzustellen, dass auf der Ausgleichsfläche A2 die Entwicklung der erforderlichen Biotopqualität erreicht wird, um als Ausgleich für den Verlust von §30-Flächen zu fungieren. Dies ist in den Jahren nach Anlage der Ausgleichsflächen zu dokumentieren und der uNB vorzulegen.

Der Rosenhof wurde hinsichtlich seiner Eignung als Fledermausquartier untersucht. Demnach wird der Dachboden des Hauptgebäudes vom Großen Mausohr genutzt. Der Dachboden eignet sich jedoch nicht als Winterquartier. Wochenstuben wurden nicht festgestellt.

	<p>Bei der Renovierung ist die Störung dachstuhlbewohnender Fledermäuse zu vermeiden, wie in der saP beschrieben. Genau Maßnahmen sind mit unserem ehrenamtlichen Fledermausberater abzustimmen. Zusätzlich sind frühzeitig Ersatzquartiere zu schaffen.</p>
<p>Würdigung zu</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Schutzzweck sowie die Voraussetzungen für eine Erlaubnis bzw. Befreiung werden umfassend im Umweltbericht geprüft. Zur Verdeutlichung des Geländeverlaufs im Bereich der geplanten Aufschüttung wird ein Schnitt erstellt.</p> <p>Im Planungsprozess wurden mehrere Alternativen geprüft. Der Umweltbericht wird dahingehend unter Punkt 8 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ ergänzt.</p> <p>Zur weiteren Optimierung der Planung und Abstimmung mit dem Landratsamt fand am 24.2.2017 ein Abstimmungstermin am LRA statt.</p> <p>Der ehemalige „Kirchenweg“ östlich des Rosenhofes wird als historische Verbindung erhalten. Um die Eingriffe in die naturschutzfachlich sensiblen Bereiche durch die Verlegung des Rosenhofweges nach Osten zu minimieren wird der Weg in seiner Breite auf 2,3 m (Fuß- und Radweg) reduziert. Die Erschließung durch den Autoverkehr (Breite 6 m) wird westlich des Hofes im Bereich geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Intensivgrünland) angeordnet. Gleichzeitig wird damit die Einmündungssituation in die St 2100 verbessert.</p> <p>Das Ensemble Rosenhof bildet eine Gruppierung von stattlichen Gebäuden, die einen Innenhof begrenzen. Daher sind die Proportionen an den bestehenden Gebäuden anzupassen. In der Länge unterschreitet das neue Wohngebäude deutlich die Länge des fast parallel verlaufenden Stadels. Die Höhenlage des neuen Wohngebäudes ist deutlich niedriger als das viergeschossige Bauernhaus und tiefer als das Stadlgebäude. Proportionen und Höhenlage wurden in den Jour-Fixen mit dem Landesdenkmalamt, dem Kreisbauamt und der Marktgemeinde Berchtesgaden abgestimmt.</p> <p>Die Neuversiegelung für Gebäude, Erschließungsflächen, Carports und Stellplätze liegt bei ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Die Versiegelung erhöht sich geringfügig für Zuwege, Terrassen im Bereich der in der Planzeichnung „weiß“ dargestellten Flächen. Alle nicht überbauten, nicht für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen befestigte Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen (siehe Pkt. 1.1.1 der textl. Festsetzungen). Die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (siehe Punkt 1.2.1 der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Um eine zeitgemäße Nutzung des Rosenhofes sicherzustellen ist die im Plan dargestellte Anzahl an Wohneinheiten und Stellplätze erforderlich. Im Planungsprozess wurden mehrere Stellplatzvarianten geprüft und die aus städtebaulicher, denkmalschutz- und naturschutzfachlicher Sicht verträglichste Anordnung der Stellplätze und Carports gewählt. Der geplante Carport im Nordwesten wird in den Hang eingebaut und damit gut in die Landschaft eingebunden. Die übrigen oberirdischen Stellplätze sind aufgrund ihrer Anordnung und Eingrünung von der St 2100 kaum einsehbar.</p> <p>Die Überbauung der Fläche östlich des bestehenden Weges wird mit dem Faktor 0,4 (Kategorie I/Typ B) bzw. 0,6 (Kategorie II/ Typ B) bilanziert und vollumfänglich ausgeglichen. Die Anlage einer extensiven Streuobstwiese in diesem Bereich stellt daher eine Ausgleichsfläche und keine Vermeidungsmaßnahme dar.</p> <p>Die Entwicklung der §30 Flächen auf der Ausgleichsfläche A 2 wird in den ersten Jahren nach Anlage der Fläche dokumentiert und die Biotopqualität der</p>

	<p>UNB vorgelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die genauen Maßnahmen mit dem ehrenamtlichen Fledermausberater abgestimmt.</p>
TöB 2	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.12.2016
Belang	FB 321 Immissionsschutz
Stellungnahme / Einwand	<p>2.1 In Ergänzung zur letztmaligen Stellungnahme kann nach Vorlage der aktuellen Planungsunterlagen, die im Wesentlichen dem Stand des Vorentwurfs entsprechen, sowie der schalltechnischer Untersuchung des IB BKK vom 24.05.2016 nachfolgendes mitgeteilt werden.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms des St2010 auf das Plangebiet ermittelt und bewertet. Dabei konnte festgestellt werden, dass sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 Bbl. 1 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. MImSchV insbesondere nachts vor allem am Gebäude 1 an den zur Straße hin orientierenden Fassaden überschritten wird. Daher wurden weitergehende Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung bzw. Schalldämmung der Außenbauteile samt schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgearbeitet und entsprechende Vorschläge für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans sowie der Festsetzungen formuliert, die in die Planungsunterlagen offensichtlich auch eingearbeitet wurden. Im Umweltbericht wird der Straßenlärm ebenfalls abgehandelt. Der Begriff „nicht störendes Gewerbe“ wurde im Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht nicht näher definiert bzw. eingegrenzt.</p> <p>Aus fachtechnischer Sicht bestehen jedoch keine grundlegenden Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ des Marktes Berchtesgaden.</p>
Würdigung zu	2.1. Die Einwände/Hinweise werden im Umweltbericht behandelt. Die Definition „nicht störendes Gewerbe“ wird sowohl im Bebauungsplan, wie auch im Umweltbericht durch Beispiele erläutert. Explizit ausgeschlossen sollen lärmintensive Betriebe sein.
TöB 3	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.12.2016
Belang	FB 23 Straßenverkehrswesen
Stellungnahme / Einwand	<p>3.1 Es werden keine Einwände erhoben. Für die Feststellung der Sichtweiten ist das Staatliche Bauamt zu beteiligen, Abmessungen sind im Lageplan nicht eingezeichnet. Die Einmündung befindet sich am Übergang zum Innerortsbereich.</p>
Würdigung zu	<p>3.1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke werden im Plan eingetragen.</p>
TöB 4	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.12.2016

Belang	FB 31 Bauen und Planungsrecht
Stellungnahme / Einwand	4.1 Das Entwicklungsangebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten; zur Klarstellung zur Entwicklung empfiehlt es sich regelmäßig den Verfahrensunterlagen einen Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), z.B. als DIN A4-Blatt im M 1.5000, beizufügen.
Würdigung zu	4.1 Den Unterlagen wird ein Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan beigelegt.
Stellungnahme / Einwand	4.2 Nutzungsart: Für das Baugebiet soll als zulässige Art der baulichen Nutzung entsprechend des in Aufstellung befindlichen FNP ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Dies sollte in der Satzung deutlicher klargestellt werden. Es ist beabsichtigt, für das Baufenster 2 vorhabenbezogen als künftige Nutzung nur „nichtstörendes Gewerbebetriebe“ zulassen. Im Bebauungsplan kann zwar nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der Nutzungen die nach § 4 Bau NVO zulässig sind, nicht zulässig sind, allerdings nur, sofern diese Bedingung erfüllt werden kann. Außerdem ist die beabsichtigte Gliederung des Baugebietes städtebaulich zu begründen. Im Bebauungsplan kann zwar nach § 1 Abs. 6 Bau NVO festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, im Baugebiet allgemein zulässig sind, allerdings dem gleichen Vorbehalt, dass die allgemeine Zustimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. In der Begründung ist darzulegen, dass diese Bedingung erfüllt ist. Außerdem sollten zumindest in der Begründung beispielhafte Betriebe aufgelistet werden, die als nichtstörend eingestuft werden können.
Würdigung zu	4.2 Die gesamten Baufenster des Geltungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmsweise sollen auch Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 2 zulässig sein. In der Begründung werden beispielhaft Betriebe (Arztpraxen, Büros u.a.) aufgelistet. Das ehemalige Bauernhaus und Hauptgebäude wird weiterhin als Wohngebäude genutzt. Ebenso dient der Neubau im Osten der Wohnnutzung. Insgesamt sind damit max. 16 Wohneinheiten im Geltungsbereich möglich und der Wohncharakter des Gebietes gegeben. Das ehemalige Stallgebäude eignet sich aufgrund der Lage im Zwickel der Staatsstraße und der Erschließungsstraße im Westen und der bisherigen Nutzung als Stallgebäude, zukünftig am besten als Gebäude für nicht störendes Gewerbe. Zudem liegen die nutzbaren Freiflächen des Gebäudes im Nordwesten und sind damit für die Nutzung als Wohngärten ungünstig. Die Gartenflächen des geplanten Wohngebäudes orientieren sich hingegen nach Osten bzw. Südosten mit Blick auf die Streuobstwiese. Der zwischen Wohngärten und Streuobstwiese verlaufende ehemalige Kirchenweg wird als Fuß- und Radweg zurückgebaut.
Stellungnahme / Einwand	4.3 Nutzungsmaß: Die beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind regelmäßig städtebaulich zu begründen, hier:

	Grundfläche (GR), Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulicher Anlagen (WH).
Würdigung zu	<p>4.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Baufenster festgesetzt und in der zugeordneten Nutzungsschablone dargestellt. Zusammen mit den Festsetzungen zu GR, zu den Wandhöhen und zu den Vollgeschossen wird die maximal zulässige äußere Kubatur der Gebäude bestimmt.</p> <p>Die Grundflächen der Baufenster 1 und 2 (ehemaliges Haupt- und Stallgebäude) ergeben sich aus dem Bestand und werden im Zuge der Überplanung nicht darüber hinaus erweitert. Der geplante Neubau liegt mit der maximal zulässigen GR deutlich unter dem bestehenden, fast parallel verlaufenden Stallgebäude.</p> <p>Die maximal zulässige Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse der Baufenster 1 und 2 wird ebenfalls entsprechend der Bestandsgebäude übernommen. Das Hauptgebäude mit einer Wandhöhe von 11,50 m und einer zulässigen Anzahl von 4 Vollgeschossen soll als ehemaliges Hauptgebäude des Rosenhofes weiter in seiner Größe dominant sein. Das geplante Wohngebäude im Osten passt sich bezüglich der Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse dem gegenüberliegenden Stallgebäude an.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
Stellungnahme / Einwand	<p>4.4 Anzahl der Wohnungen:</p> <p>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Bau GB ist es möglich, aus städtebaulichen Gründen für Wohngebäude eine Höchstzahl der Wohnungen festzusetzen. In der Begründung ist darzulegen, warum diese Festsetzung für die Sicherung der Eigenart des Gebietes erforderlich ist.</p>
Würdigung zu	<p>4.4 Das Ensemble Rosenhof bildet eine Gruppierung von stattlichen Gebäuden, die einen Innenhof begrenzen. Daher sind die Proportionen an den bestehenden Gebäuden anzupassen. In der Länge unterschreitet das neue Wohngebäude deutlich die Länge des fast parallel verlaufenden Stadels. Die Höhenlage des neuen Wohngebäudes ist deutlich niedriger als das viergeschossige Bauernhaus und tiefer als das Stadlgebäude. Proportionen und Höhenlage wurden in den Jour-Fixen mit dem Landesdenkmalamt, dem Kreisbauamt, der Marktgemeinde Berchtesgaden und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
Stellungnahme / Einwand	<p>4.5 Baugrenzen und Firstrichtung:</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Stellung der Baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB sind regelmäßig zu begründen.</p>
Würdigung zu	<p>4.5 Die Firstrichtungen sind durch die dominanten Bestandsgebäude vorgegeben. Der Neubau orientiert sich lediglich an den bestehenden Firstrichtungen und der bisherigen Stellung der vorhandenen baulichen Anlagen.</p> <p>Auf eine diesbezügliche Ergänzung der Begründung wird verzichtet.</p>
Stellungnahme / Einwand	<p>4.6 Verkehrsflächen:</p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie, welche in der Planzeichnung noch fehlt, bildet</p>

	<p>die Rechtsgrundlage für bodengeordnete Maßnahmen zugunsten der Verkehrsfläche und ist zugleich als Abgrenzung des Baulands räumliche Bezugsgröße für das Maß der baulichen Nutzung. Sie ist als durchgehende Linie einzutragen und mit Maßangaben (Breite der Verkehrsfläche in Dezimetern) zu versehen. In der Begründung soll die Verkehrliche Erschließungskonzeption, die technische Ausgestaltung und Dimensionierung der Verkehrsflächen sowie künftige Straßenraumgestaltung erläutert werden. Dabei sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) zu beachten.</p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie trennt die Verkehrsflächen von Verkehrsflächen mit unterschiedlicher besonderer Zweckbestimmung sowie auch Verkehrsflächen mit unterschiedlicher besonderer Zweckbestimmung untereinander ab.</p>
Würdigung zu	4.6 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um die Straßenbegrenzungslinien mit Maßangabe entsprechend ergänzt.
Stellungnahme / Einwand	<p>4.7 Grünflächen</p> <p>Bei der Festsetzung von Grünflächen ist regelmäßig der Schutzzweck im Einzelnen anzugeben. Bei der Festsetzung ist zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu unterscheiden. Die Festsetzungen sind zu begründen.</p>
Würdigung zu	4.7 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grünflächen im (Süd-)Westen werden in der Planzeichnung als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen dargestellt und die Legende entsprechend angepasst.
Stellungnahme / Einwand	<p>4.8 Baugestaltung</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sind nur Regelungen zur Grünordnung und dem Schallschutz erhalten. Aus ortstechnischer Sicht ist dringend anzuraten, auch Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude und zur Höhenlage der baulichen Anlagen in die Satzung aufzunehmen. Das Höhenniveau soll durch Höhenlinien in der Planzeichnung abgebildet werden.</p>
Würdigung zu	4.8 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. Erforderliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude werden im Durchführungsvertrag geregelt.
Stellungnahme / Einwand	<p>4.9 Denkmalschutz</p> <p>In der städtebaulichen Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Belange des Denkmalschutzes gesondert gewürdigt werden.</p>
Würdigung zu	4.9 Die städtebauliche Begründung wird wie folgt in der Begründung ergänzt: Die Belange des Denkmalschutzes wurden in den Jour-Fixen (05.08.2015, 15.09.2015) mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt und hatten in der Planung oberste Priorität. Die äußere Kubatur der sanierungsbedürftigen Baudenkmäler wird durch die GR, WH und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Haupthaus im Süden bleibt weiterhin ortsbildprägend. Durch das Entfernen der überwiegend gebietsfremden Gehölze im Süden wird der Hof von der öffentlichen Perspektive her (Locksteinstraße) sichtbar gemacht. Die Stellplätze werden so angeordnet, dass sie die Sicht auf das Ensemble nicht verdecken bzw. stören und im Norden und im Innenhof situiert. Das verfallene Nebengebäude im Osten, welches den Dreiseit-Hof vervollständigt,

	muss abgerissen werden. Zum Erhalt des ursprünglichen Ensemble-Charakters wird östlich des Nebengebäudes ein Neubau geplant.
Stellungnahme / Einwand	4.10 Kennzeichnungspflicht Das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet soll durch die Umgrenzungssignatur Nr. 13.3 der PlanZV gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet werden.
Würdigung zu	4.10 Die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird entsprechend der Planzeichenverordnung (Nr. 13.3) gem. § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung eingetragen und als Legendenpunkt ergänzt.
Stellungnahme / Einwand	4.11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht zwingend aus den drei Bausteinen Rechtsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und Durchführungsvertrag. Es empfiehlt sich, die gewünschten Zwangspunkte der hochbaulichen Ausführung und Gestaltung im Durchführungsvertrag zu regeln. Die vorhabenbedingte Erschließung ist vom Investor in einem (den Auslegungsunterlagen nach beizufügenden) VEP darzustellen.
Würdigung zu	4.11 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird ergänzend beigelegt. Der Durchführungsvertrag wird den Unterlagen beigelegt.
Stellungnahme / Einwand	4.12 Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Nutzungsschablone („Füllschema Legende“) derzeit lediglich um Hinweise handelt und nicht um Festsetzungen. Derzeit kann gemäß Bebauungsplan jedes Gebäude vier Vollgeschosse erhalten.
Würdigung zu	4.12 Die Nutzungsschablone wird unter Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt
TöB 5	Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.12.2016
Belang	Höhere Landesplanung
Stellungnahme / Einwand	5.1 Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Rosenhof“ bereits mit Schreiben vom 11.12.2015 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Wir gehen davon aus, dass der von der Planung betroffene raumordnerischen Belangen des Denkmalschutzes von, von Natur und Landschaft sowie des Lärmschutzes, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung getragen wurde.
Würdigung zu	5.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit den Fachbehörden ist bereits erfolgt.
TöB 6	Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 06.12.2016

Belang	Wasserwirtschaft
Stellungnahme / Einwand	6.1 Die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung ist unzureichend berücksichtigt.
Würdigung zu	6.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist sichergestellt.
TöB 7	Staatliches Bauamt Traunstein, Schreiben v. 15.12.2016
Belang	Straßenbau
Stellungnahme / Einwand	7.1 Die Sichtdreiecke sind korrekt in den Bebauungsplan einzuzeichnen. 7.2 Neu gepflanzte Bäume müssen einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand haben.
Würdigung zu	7.1 Die Sichtdreiecke werden im Plan geändert und korrekt dargestellt. 7.2 Der Mindestabstand von 7,5 m zum Fahrbahnrand bezieht sich auf die St 2100 „Locksteinstraße“ im Süden des Geltungsbereiches. Der Abstand der neu zu pflanzenden Bäume im Nahbereich der St 2100 wird eingehalten.
TöB 8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, 07.12.2016
Belang	Landwirtschaft und Forsten
Stellungnahme / Einwand	8.1 Keine Einwände
Würdigung zu	8.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
TöB 10	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freilassing, 12.12.2016
Belang	Landesvermessung
Stellungnahme / Einwand	10.1 Weder Bedenken noch Anregungen

Würdigung zu	10.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
TöB 12	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, 01.12.2016
Belang	Telekommunikation
Stellungnahme / Einwand	12.1 Keine Einwände
Würdigung zu	12.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

TöB 13	Bayernwerk AG Netzcenter Freilassing, 19.11.2016
Belang	Energieversorgung
Stellungnahme / Einwand	13.1 Keine Einwände
Würdigung zu	13.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
TöB 14	Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, 20.12.2016
Belang	Energieversorgung
Stellungnahme / Einwand	14.1 Keine Einwände
Würdigung zu	14.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
TöB 15	LRA BGL, Kreisheimatpfleger, 16.12.2016
Belang	Kreisheimatpflege

Stellungnahme / Einwand	15.1 Keine Einwände
Würdigung zu	15.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
TöB 20	Landesverband Bayern der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V., 17.11.2016
Belang	Naturschutz
Stellungnahme / Einwand	20.1 Keine Einwände
Würdigung zu	20.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
TöB 22	Landesfischereiverband Bayern e.V., 16.12.2016
Belang	Naturschutz
Stellungnahme / Einwand	22.1 Keine Einwände
Würdigung zu	22.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
TöB 28	Isartalverein e.V. München, 12.11.2016
Belang	Naturschutz
Stellungnahme / Einwand	28.1 Weder Anregungen noch Bedenken
Würdigung zu	28.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Erneutes Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Würdigung der Einwendungen und Anregungen der Träger öffentlicher und privater Belange zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenhof“ des Marktes Berchtesgaden

Es wurden keine Stellungnahmen von Privatpersonen abgegeben.

-----

Durch Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen wie folgt abgegeben:

TöB 1	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 16.06.2017
Belang	FB 31 Planen, Bauen, Wohnen
Stellungnahme / Einwand	<p>1.1 Flächennutzungsplan: Den Verfahrensunterlagen ist ein Ausschnitt aus dem neuen Flächennutzungsplan beigelegt. Es empfiehlt sich regelmäßig, diesen Auszug maßstabsgetreu abzubilden sowie das Plandatum und den Verfahrensstand anzugeben. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf weicht im Bereich des geplanten Neubaus (Baufenster 3) von den Zielen des FNP ab, der die Fläche östlich des bestehenden Nebengebäudes bis zum Weg konkret als Grünfläche darstellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten. Entsprechend der Darstellung im FNP und im Sinne des Entwicklungsgebots sollte die vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen im Süden und Westen des Plangebiets als Grünfläche i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.</p> <p>1.2 Ortsgestalterische Bedenken bestehen hinsichtlich der geplanten Höhenlage und Höhe des geplanten Neubaus. Gemäß städtebaulicher Zielsetzung, den Ensemblecharakter zu wahren bzw. zu stärken, soll sich das neu geplante Wohngebäude (Baufenster 3) höhenmäßig den Bestandsgebäuden deutlich unterordnen. Hierzu ist es erforderlich, den Neubau deutlich tiefer ins Gelände zu setzen als geplant. Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist im Schnitt B-B mindestens um ca. ein halbes Geschoss niedriger festzulegen. Im konkreten Fall ist es zweckmäßig und notwendig, auch die Höhenlage der Geländeoberfläche festzusetzen. Die zulässige Wandhöhe (WH) ist bezogen auf das neu festgesetzte Gelände mit max. 7 m talseitig festzulegen (anstatt 8,50). Erforderlichkeit und Umfang der massiven Veränderungen des Urgeländes sind in der Begründung zu beschreiben, sie sind möglichst zu minimieren. Analog zur Schnittzeichnung ist die zulässige Dachneigung auf max. 24° zu beschränken. Sofern Dachaufbauten in Form von Dachgauben geplant sind bzw. zugelassen werden sollen (vgl. Ansichten), müssen aus bau- und ortsgestalterischen sowie denkmalpflegerischen Gründen deren zulässige Ausführung und Größe konkret geregelt werden. Die Ortsbild- bzw. Ensembleverträglichkeit konkreter Gestaltungsabsichten soll in der Begründung dargelegt werden.</p>

	<p>1.3 Nutzungsart: Gemäß beigefügter Ergänzungsliste sollen im Baugebiet lärmintensive Betriebe explizit ausgeschlossen sein. Es wird empfohlen, diese Planungsabsicht im Vorhabenplan festzuschreiben und beispielhaft klarzustellen, welche Betriebe damit konkret gemeint sind.</p> <p>1.4 Bauweise: Im Baufenster 3 soll vorhabenbezogen ein Reihenhaus entstehen. Diese Bauweise kann in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 3.1.3 der PlanZV für „Hausgruppe“ festgelegt werden.</p> <p>1.5 Immissionsschutz: An der Süd- und Westfassade des denkmalgeschützten Rosenhofs werden vorgeschlagene Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden bzw. Fenstern verbindlich festgesetzt. Die denkmal-verträgliche Umsetzbarkeit dieser konkreten Maßnahmen ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Unteren Denkmalbehörde bzw. mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, zur Konfliktvermeidung im späteren Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren soll die Denkmalverträglichkeit dieser Maßnahmen in der Begründung dargelegt werden.</p> <p>1.6 Kinderspielplatz: Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist durch Art. 8 Abs. 1 BayBO die Errichtung von Kinderspielplätzen vorgeschrieben. Im konkreten Einzelfall sollte es aus städtebaulichen Gründen zweckmäßig sein, den oder die Standort(e) dieser Gemeinschaftsanlagen durch Planzeichen Nr. 15.3 der PlanZV vorhabenbezogen zu bestimmen.</p> <p>1.7 Verkehrsflächen: Die Straßenbegrenzungslinien sind sowohl für die öffentliche Verkehrsfläche der Locksteinstraße als auch für die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung noch zu ergänzen.</p>
Würdigung zu	<p>1.1 Der maßstabsgetreue Auszug des Flächennutzungsplanes mit Plandatum und dem Verfahrensstand wird beigefügt.</p> <p>Entsprechend den gesetzgeberischen Vorstellungen von der stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung sind nach der Rechtsprechung des BVerwG Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, „dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“.</p> <p>Bebauungspläne können grundsätzlich nur aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.</p> <p>Da dem Flächennutzungsplan der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten, liegt es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellungen abweicht.</p> <p>Dies kann im Extremfall dazu führen, dass ein Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich eine andere Nutzung festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.</p> <p>Voraussetzung für eine solche abweichende Konkretisierung ist allerdings,</p>

dass hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird durch den Bebauungsplan „Rosenhof“ nicht berührt. Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Rosenhof“ wurden explizit für die Revitalisierung und Entwicklung des Ensembles „Rosenhof“ überplant. Durch den Planungsprozess ergibt sich allerdings eine gewisse „Unschärfe“ des Flächennutzungsplanes. Diese Unschärfe ist dem vorbereitenden Bauleitplan geschuldet. Die Detailabgrenzung erfolgt nun auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 1.2

Die Höhenlage des neuen Wohngebäudes ist deutlich niedriger als das viergeschossige Bauernhaus und tiefer als das Stadlgebäude. Proportionen und Höhenlage wurden in den Jour-Fixen mit dem Landesdenkmalamt, dem Kreisbauamt, dem Markt Berchtesgaden und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Stellungnahme des Fachbereiches 31 wird wie folgt Rechnung getragen: Der im Schnitt B-B dargestellte Neubau liegt mit der gezeichneten Wandhöhe von 7,00 m, deutlich unter dem bestehenden, benachbarten Stallgebäude. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Höhe von max. 8,50 m wird auf max. 7,50 m reduziert und festgesetzt.

Die Höhenlage des Neubaus orientiert sich an dem vorgegebenen Innenhof, der an die Bestandsgebäude anschließt. Insofern ergeben sich hier Geländefestpunkte. Um den Innenhof barrierefrei zu gestalten sind Neigung kleiner/gleich 6 Prozent einzuhalten. Daher wird eine Höhendifferenz zwischen den fertigen Erdgeschossfußböden des bestehenden Stallgebäudes und dem geplanten Neubau von mindestens 0,75 m angestrebt.

Die Dachneigung für den Neubau wird auf max. 24° festgesetzt.

Da die Höhe des Neubaus eingeschränkt ist, ist die Belichtung und Belüftung des Dachgeschoßes u.a. durch Dachgauben erreichbar.

Das Hauptgebäude des Rosenhofes weist ebenfalls Dachgauben auf. Daher sind die geplanten Gauben ensemblekonform.

Die Firste der Dachgauben sind mindestens 0,5 m unter dem Gebäude-first auszuführen. Die kumulierten Gaubenbreiten sind auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Als Gaubenform sind Satteldachgauben zugelassen. Diese Bauform wurde in der Visualisierung dargestellt und den beteiligten Behörden in den Abstimmungsterminen vorgelegt.

Der Durchführungsvertrag wird dahingehend ergänzt.

#### 1.3

Hinsichtlich des Begriffs „nicht störendes Gewerbe“ ist es auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich eine weitere Eingrenzung vorzunehmen, da dies den Rahmen sprengen würde, keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und zu nichtstörenden Gewerbebetrieben gefestigte Rechtsprechung vorliegt. Dies ist im Einzelfall anhand der Betriebsbeschreibung im Antragsverfahren zu prüfen, zu bewerten und zu entscheiden.

Beispielhaft werden als lärmintensive Betriebe welche ausgeschlossen sind, Schlossereien und andere metallverarbeitende Betriebe, sowie Tischlereiwerkstätten und Zimmereibetriebe aufgeführt.

Der Durchführungsvertrag wird dahingehend ergänzt.

	<p>1.4 Es handelt sich um einen gegliederten Baukörper mit Mietwohnungen, nicht um Reihenhäuser im Sinne einer Hausgruppe. Eine Darstellung mit dem Planzeichen „Hausgruppe“ ist somit entbehrlich.</p> <p>1.5 Die Fassaden- bzw. Mauerwerksflächen sind unproblematisch. Schwachstellen stellen die historischen Fenster dar. Daher werden die Fenster durch schwerere Scheiben bzw. zusätzlichen Scheiben schallschutztechnisch verbessert. Die Auswahl der Maßnahmen wird in Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt durchgeführt.</p> <p>1.6 Der Spielplatz ist entsprechend den Vorgaben der BayBO zu etablieren. Die Situierung soll derzeit noch offen bleiben, wird aber vorauss. zwischen Hauptgebäude und Neubau sein; Der Durchführungsvertrag wird dahingehend ergänzt. Eine Festsetzung durch Planzeichen erfolgt deshalb nicht.</p> <p>1.7 Die fehlenden Straßenbegrenzungslinien werden im Planteil ergänzt.</p>
TöB 2	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 16.06.2017
Belang	FB 33 Naturschutz
Stellungnahme / Einwand	<p>2.1 Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde besteht Einverständnis mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“.</p> <p>2.2 Für das Vorhaben ist eine Befreiung nach § 7 der Verordnung des Landkreises Berchtesgadener Land über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rostwald/Stanggaß“ vom 24.02.1986 erforderlich. Die Befreiung ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu gegebener Zeit unter Vorlage entsprechender Unterlagen bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Wir bitten den Vorhabenträger hierauf hinzuweisen. Die Erteilung der Befreiung wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.</p>
Würdigung zu	<p>2.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2.2 Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplans unter Vorlage entsprechender Unterlagen bei der unteren Naturschutzbehörde die Befreiung von der Verordnung über das LSG „Rostwald/Stanggaß“ zu beantragen ist.</p>
TöB 3	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 16.06.2017
Belang	AB 321 Immissionsschutz
Stellungnahme / Einwand	<p>3.1 In Ergänzung zur letztmaligen Stellungnahme kann nach Vorlage der aktuellen Planunterlagen nachfolgendes mitgeteilt werden. U.a. soll der Begriff „nicht störendes Gewerbe“ im Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht gem. den vorgelegten Unterlagen nun näher definiert bzw.</p>

	<p>eingegrenzt werden. Explizit ausgeschlossen werden sollen danach lärmintensive Betriebe.</p> <p>Aus fachtechnischer Sicht bestehen weiterhin keine grundlegenden Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ des Markts Berchtesgaden.</p>
Würdigung zu	<p>3.1</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Würdigung analog TÖB 1, Pkt. 1.3</p>
TöB 4	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 16.06.2017
Belang	FB 23 Straßenverkehrswesen
Stellungnahme / Einwand	<p>4.1</p> <p>Der Geh- und Radweg neben der Staatsstraße ist derzeit aus beiden Richtungen für den Radverkehr freigegeben. Da der Radweg an der neuen Einmündung Rosenhofweg laut Planung stark abgesetzt ist (ca. 6 m), hat der Radfahrer damit keinen Vorrang nach der Straßenverkehrsordnung. Der Rosenhofweg wird auch durch neue Wohneinheiten keine erheblichen Verkehrsmengen aufweisen, deshalb wäre aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde und der Polizei ein „Tropfen“ statt der Querungshilfe ausreichend. Dafür könnte eine direkt nach dem Tropfen markierte Radfahrerfurt dem Radfahrer die Vorfahrt gewähren, was die Verkehrssicherheit für den Radfahrer erhöht.</p> <p>4.2</p> <p>Die Regelung der Vorfahrt an der Nahtstelle zur Staatsstraße 2100/Locksteinstraße muss von der Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden und ist unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes zu beantragen. Die Beschilderung der Einmündung hat bei der Variante Tropfen/Radfahrfurt mit VZ 205 (Vorfahrt gewähren) und Zusatzzeichen 1000-32 (kreuzender Radverkehr von links und rechts) zu erfolgen. Es ist notwendig den Radverkehr bereits rechtzeitig vor der Einmündung in das Sichtfeld des Kraftfahrzeugverkehrs zu führen. Deswegen dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen durch Pflanzungen oder Zäune entstehen.</p>
Würdigung zu	<p>4.1</p> <p>Da die geplante Querungshilfe einen höheren Sicherheitsstandard aufweist als ein „Tropfen“ und gleichzeitig den abbiegenden Kraftfahrzeugverkehr am verkürzen des Radius hindert, verbleibt es bei der Darstellung.</p> <p>4.2</p> <p>Der Markt Berchtesgaden wird zu gegebener Zeit unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans die Regelung der Vorfahrt im neuen Einmündungsbereich der Ortsstraße „Rosenhofweg“ bei der Straßenverkehrsbehörde beantragen.</p> <p>Lt. Planung wird der Radverkehr rechtzeitig in das Sichtfeld des Kraftfahrzeugverkehrs geführt. Die geplante Querungshilfe unterstützt diesen Aspekt.</p>

## Angaben über die Abwägung der Alternativen

### **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan entspricht den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich Wohngebiet (WA) und randliche Eingrünungsstrukturen aus.

Im Zuge des Planungsprozesses wurden mit dem Ziel, die Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten, mehrere alternative Varianten entwickelt.

- Alternativvariante: Neubau Wohngebäude östlich der geplanten Streuobstwiese



Die bestehende Erschließung östlich des Hofes kann in seiner Lage bestehen bleiben. Die Anordnung des neuen Wohngebäudes östlich des Rosenhofweges verändert jedoch den Gesamteindruck des Ensembles und löst den Dreiseithof in seiner historischen Form auf. Zudem findet durch einen Neubau im Osten des Geltungsbereiches ein Eingriff in sensible Bereiche (Feucht- und Nasswiese) statt.

Eine Auflösung des Gesamteindruckes des Ensembles als Dreiseithof ist weder aus städtebaulicher noch aus denkmalschutzfachlicher Sicht gewollt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist ein Eingriff in die Nasswiesen östlich des Rosenhofes (Neubau mit Zufahrt) zu vermeiden.

Zur jetzigen Planung wurden zusätzlich mehrere Varianten mit unterschiedlicher Anordnung der Stellplätze entwickelt



Bei Variante 3.1 und Variante 3.2 ist eine Stellplatzreihe südöstlich der Gebäude angeordnet und damit dem Ensemble vorgelagert und deutlich von der Locksteinstraße aus sichtbar.

Bei Variante 3.3 der Stellplatzanordnung erhöht sich die Versiegelung durch zusätzliche Zufahrten und Stellplatzflächen im Nordwesten deutlich. Zudem ermöglicht diese Planungsvariante keine zusammenhängende Grünfläche im Süden bzw. Südwesten. Außerdem sind die Stellplätze deutlich von der Locksteinstraße aus einsehbar.

Variante 3.4 zeigt die unterirdische Unterbringung der Stellplätze als Tiefgaragen. Bei einer Untergrabung des bereits im Verfall befindlichen, denkmalgeschützten Stallgebäudes besteht jedoch die Gefahr des Einsturzes durch Erdbewegungen. Zudem sind zusätzliche Bauwerke im Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgaragen notwendig welche den ursprünglichen Hofcharakter verändern würden.

### Entschluss

Nach Abwägung aller Varianten, denkmalpflegerischen, naturschutzfachlichen und sonstigen Anregungen, untereinander und gegeneinander, wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2017 als Satzung beschlossen.

Die gewählte Variante ist nach Auffassung des Marktes Berchtesgaden die, insbesondere aus ortsplanerischer, denkmalpflegerischer und naturschutzfachlicher Sicht, verträglichste Lösung um das stattliche Ensemble Rosenhof vor dem Verfall zu retten und die ehemalige, landschaftsbildprägende Hofstelle zu revitalisieren und einer ordentlichen Nutzung zuzuführen.

### Inkrafttreten

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am 01.08.2017 in Kraft getreten.

---