

Niederschrift

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am Montag, den 10. Juli 2017, 18.00 Uhr im Rathaus, Sitzungssaal.

Anwesend waren:

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

Entschuldigt waren:

Gemeinderat	Schwab Richard
-------------	----------------

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

Als fachkundige Personen waren zugegen:

Marktbaumeister	Hasenknopf Peter
Leiter rechtl. Bauwesen	Hözl Markus

Der Bauausschuss fasste nachfolgende

Beschlüsse:

1. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage und zwei Wohneinheiten, Mühlauer Freie 5

Dem Bauantrag Markus Hinterwimmer zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage und 2 Wohneinheiten, Mühlauer Freie 5 wird gemäß vorliegender Planung des staatl. gepr. Bautechnikers Markus Hinterwimmer, Berchtesgaden, vom 6.6.2017 zugestimmt.

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

Beim marktischen Wasserwerk ist ein Änderungsantrag auf Wasserbezug zu stellen.

2. Bauantrag zur Erweiterung des Klinikparkplatzes an der Kreisklinik Berchtesgaden, Locksteinstraße 16

Dem Bauantrag der Kliniken Südostbayern AG, vertr. durch Herrn Dr. Uwe Gretscher, zur Erweiterung des Klinikparkplatzes an der Kreisklinik Berchtesgaden, Locksteinstr. 16 wird gemäß vorliegender Planung des Dipl. Ing. Johannes Frauenschuh, Bad Reichenhall vom 27.6.2017 zugestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Baufeld der Oberflächenwasserkanal der Staatsstraße verläuft.

GR Sebastian Rasp verlässt den Sitzungssaal!

3. Bauantrag zur Erweiterung des Wanderparkplatzes am „Dürrolehen“

mit 7 : 1 Stimme zugestimmt:

Dem Bauantrag des Marktes Berchtesgaden, vertr. durch den 1. Bürgermeister Franz Rasp, zur Erweiterung des Wanderparkplatzes am „Dürrolehen“ wird gemäß vorliegender Planung des Dipl. Ing. Johannes Frauenschuh, Bad Reichenhall vom 4.7.2017 zugestimmt.

Kartierte Naturschutzflächen werden von der Maßnahme nicht berührt.

GR Sebastian Rasp erscheint wieder im Sitzungssaal!

4. Bekanntgabe von Auftragsvergaben

- a) Die Elektroarbeiten für die Erneuerung der EDV-Verkabelung im Rathaus wurden an die Fa. Sebold & Resch GmbH, Bischofswiesen zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 56.448,09 € brutto vergeben.
- b) Die Lieferung von Dieselmotoren und Abrechnung mittels Tankkartensystem wurde an die Fa. Franz Schnurrer e. K., Berchtesgaden vergeben.
- c) Die Bestellung der Lagerartikel 2017 für die Trinkwasserversorgung des Marktes Berchtesgaden, Lose 1, 3 und 5 erfolgte bei der Fa. HTI Gienger KG, Grabenstätt/Erlstätt zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 69.548,26 € brutto.
- d) Die Bestellung der Lagerartikel 2017 für die Trinkwasserversorgung des Marktes Berchtesgaden, Lose 2 und 4 erfolgte bei der Fa. Richter + Frenzel TBU GmbH, Kolbermoor zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 33.034,88 € brutto.

- e) Die Bestellung einer Plattensäge und Absauganlage für den märktischen Bauhof erfolgte bei der Fa. Hans Zellmer GmbH, Seeshaupt zur geprüften Angebots-
summe in Höhe von 43.044,68 € brutto.
- f) Die Holzbauarbeiten zur Erneuerung der Anlaufspur K90 an der Kälberstein-
schanze wurden an die Fa. Florian Hölzl GmbH, Ramsau zur geprüften Angebots-
summe in Höhe von 46.155,72 € brutto vergeben.
- g) Die Arbeiten zur Montage einer neuen Anlaufspur K90 an der Kälbersteinschanze
wurden an die Fa. Peter Riedel GmbH, Raschau-Markersbach zur geprüften
Angebotssumme in Höhe von 46.047,05 € brutto vergeben.
- h) Der Auftrag zur Lieferung von Fällmittel für die Kläranlage in den Jahren 2018
und 2019 wurde an die Fa. Donau-Chemie AG, Wien zur geprüften Angebots-
summe in Höhe von 52.279,08 € brutto vergeben.
- i) Der Auftrag zur Klärschlammentsorgung im Jahr 2018 wurde an die Fa. Stefan
Wagenbauer, Neuötting zur geprüften Angebotssumme in Höhe von
131.911,50 € brutto vergeben.

Vergaben Erweiterung Feuerwehrhaus Berchtesgaden – BA III

- Die Putzarbeiten wurden an die Fa. Sax Maschinenputz GmbH & Co.KG, Ainring
zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 48.112,05 € brutto vergeben.
- Die Estricharbeiten wurden an Fa. Transportbeton-Traunstein GmbH, Traunstein
zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 29.694,78 € brutto vergeben.
- Die Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten wurden an die Fa. Eschrich
Bedachung, Piding zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 50.804,71 €
brutto vergeben.
- Die Metallbau- und Verglasungsarbeiten wurden an die Schlosserei Josef Koll,
Marktschellenberg zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 77.834,93 €
brutto vergeben.
- Die Stahlbauarbeiten wurden an die Schlosserei Josef Koll, Marktschellenberg zur
geprüften Angebotssumme in Höhe von 7.461,30 € brutto vergeben.
- Die Spenglerarbeiten wurden an die Fa. Richard Lorenz, Berchtesgaden zur
geprüften Angebotssumme in Höhe von 17.170,40 € brutto vergeben.
- Der Auftrag zum Einbau der Fensteraußenelemente wurde an die Fa. PFT GmbH,
Freilassing zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 7.602,22 € brutto verge-
ben.

5. Informationen und Anfragen

1. Bürgermeister Franz Rasp informiert die Mitglieder des Bauausschusses, dass folgende Vorgänge auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden:

- 12.5.2017: Bauantrag Hotel Vier Jahreszeiten Berchtesgaden GmbH;
Brandschutztechnische Sanierung des Hotels Vier Jahreszeiten mit Einbau eines Treppenraumes, Maximilianstr. 20
- 29.5.2017: Bauantrag Dr. Andreas Ponn; Umbau des bestehenden Wohnhauses,
Spornhofweg 15
- 31.5.2017: Bauantrag KS-Holding GmbH, vertr., durch Herrn Klaus Satra;
Nutzungsänderung im Westflügel des Bahnhofs, Einheit 4 im DG in Büroräume, Bahnhofplatz 2
- 13.6.2017: Bauantrag Alfred Hölzl; Errichtung einer Doppelgarage mit Lagerraum für
Gartengeräte, Wildmoos 18
- 13.6.2017: Bauantrag Katholische Kirchenstiftung St. Andreas, vertr. durch Msgr. Dr.
Thomas Frauenlob; Anbau eines Aufzuges für einen barrierefreien Zugang
sowie weitere Umbaumaßnahmen, Nonntal 4
- 13.6.2017: Tekturplan Ursula und Wolfgang Geistlinger zum Einbau von vier Dachgau-
ben am bestehenden Wohnhaus, Weißensteinerweg 5
- 22.6.2017: Bauantrag Michael Kortas; Anbau eines Balkons am bestehenden Gebäude
Maximilianstr. 3

Im Weiteren informiert der 1. Bürgermeister, dass nach Versand der BA-Einladung folgender Bauantrag eingegangen ist:

Bauantrag Edelweiss Berchtesgaden GmbH, vertr. d. Hr. Thomas Hettegger; Nutzungsänderung des 2. Obergeschosses im Anwesen Weihnachtsschützenplatz 2 von zwei in drei Wohneinheiten. Hierbei ist die Ablösung eines Stellplatzes beantragt. Der Vorgang soll anlässlich der anstehenden Sitzungspause auf dem Verwaltungsweg erledigt werden.

- GR Michael Koller teilt mit, dass ihm am neuen Plattenbelag am Verbindungsweg entlang des Kongresshauses aufgefallen sei, dass die Gullyeinläufe etwas zu hoch sitzen und fragt nach, ob die Baumaßnahme schon abgenommen wurde.

Marktbaumeister Peter Hasenknopf antwortet, dass man dies vor Ort prüfen werde, die Baumaßnahme noch nicht abgenommen ist und ggf. durch die ausführende Firma nachgearbeitet werden muss.

- Weiter erkundigt sich GR Michael Koller hinsichtlich der wilden Parksituation im Bereich der Fußgängerzone und des verkehrsberuhigten Bereichs während der Sperr-

zeiten und fragt nach, ob es hier konkrete Absichten seitens der Gemeinde zur Abstellung dieses Missstandes gibt.

1. Bürgermeister Franz Rasp erklärt, dass es zwei Alternativen gibt. Die erste wäre, bei jedem Vergehen die Polizei zu informieren, welche dann im Rahmen ihrer personellen Kapazitäten vor Ort kontrollieren würde. Die zweite Alternative und letzte Konsequenz wäre die Übertragung der Überwachung des ruhenden Verkehrs an die kommunale Verkehrsüberwachung. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Marktgemeinderat.

- GR Sebastian Rasp fragt nach einem neuen Sachstand hinsichtlich der Verkehrsführung von der Bergwerkstraße über die Bahnhofstraße in Richtung Kreisverkehr.

1. Bürgermeister Franz Rasp antwortet hierzu, dass eine entsprechende „Bypasslösung“ am Bahnhof bereits mit dem Staatl. Bauamt vorbesprochen wurde. Dieses setzte hierbei ein positives Signal.

Marktbaumeister Peter Hasenknopf ergänzt, dass der Plan in Kürze der Unteren Verkehrsbehörde beim LRA BGL zur Überprüfung zugeleitet wird. Wenn und sobald von dort eine positive Stellungnahme hinsichtlich der Planung abgegeben wurde, wird man in eine konkrete Kostenberechnung eintreten, sodass dann auch die Kosten, welche auf die Gemeinde zukommen, beziffert werden können. Dies wird dann dem Marktgemeinderat in einer Sitzung vorgestellt.

- GR Peter Wiltsch nimmt Bezug auf die eben gestellte Anfrage des Gemeinderats Michael Koller bezüglich des wilden Parkens im Bereich der Fußgängerzone und des verkehrsberuhigten Bereichs am Schlossplatz und möchte wissen, wie lange man dem Treiben noch zusehen will.

1. Bürgermeister Franz Rasp betont nochmals, dass die Entscheidung zur Übertragung der Überwachung des ruhenden Verkehrs an den kommunalen Verkehrsüberwachungsverband dem Marktgemeinderat obliegt.

- GR Manfred Leubner bedankt sich für die schnelle Erledigung der Sanierung der Mühlgrabenstraße, welche umgehend nach der Anregung in der letzten Marktgemeinderatssitzung vom 3.7.2017 erledigt wurde.

- Darüber hinaus möchte GR Manfred Leubner wissen, wie es um den Breitbandausbau derzeit steht.

1. Bürgermeister Franz Rasp informiert, dass der Vertrag mit der Deutschen Telekom vorsieht, die Maßnahmen bis August 2017 abzuschließen. Er erklärt auch, dass aufgrund des aufgesetzten Förderprogramms zum Breitbandausbau in den ländlichen Regionen eine Vielzahl von Kommunen dieses in Anspruch nimmt und die Fachfirmen dementsprechend voll ausgelastet sind. Der 1. Bürgermeister hofft dennoch auf eine zügige Umsetzung, welche noch in diesem Jahr abgeschlossen werden kann.

- Im Weiteren fragt GR Manfred Leubner nach dem Sachstand hinsichtlich dem Breitband-Förderprogramm „Einzelhoferschließung“.

1. Bürgermeister Franz Rasp antwortet hierzu, dass die Breitbandförderung nunmehr in die dritte Runde startet. Hierbei ist für Maßnahmen eine Förderung bis zu einer Höhe von ca. 70 % vorgesehen, diese kann auch für bisher begonnene Maßnahmen im Rahmen des Programms gewährt werden.

- GRin Rosi Plenk erkundigt sich hinsichtlich des abgebrochenen Gebäudes Nonntal 15.

1. Bürgermeister Franz Rasp führt aus, dass das Landratsamt Berchtesgadener Land per Bescheid erneut angeordnet hat, das teilweise abgebrochene Wohn- und Geschäftshaus zu beseitigen und dabei die Standsicherheit der benachbarten Gebäude zu gewährleisten. Da dem bisherigen, gleichlautenden Bescheid bis jetzt nicht Folge geleistet wurde, wurde mittlerweile ein Zwangsgeld zur Zahlung fällig.

Ende der öffentlichen Sitzung!

Sitzungsende: 18.56 Uhr

Sämtliche Beschlüsse, außer Nr. 3, wurden 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 10. Juli 2017, 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. Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“; Würdigung der Stellungnahmen aus der erneuten, verkürzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

1.1 Es wurden keine Stellungnahmen von Privatpersonen abgegeben.

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

Nr.	Schreiben
TÖB	
1	Landratsamt BGL, FB 31 Planen, Bauen, Wohnen, Schreiben vom 16.06.2017
2	Landratsamt BGL, FB 33 Naturschutz, Schreiben vom Schreiben vom 16.06.2017
3	Landratsamt BGL, AB 321 Immissionsschutz, Schreiben vom 16.06.2017
4	Landratsamt BGL, FB 23 Straßenverkehrswesen, Schreiben vom 16.06.2017
5	Staatliches Bauamt Traunstein, Fachbereich Straßenbau - keine Stellungnahme
6	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q, München - keine Stellungnahme
7	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 22.06.2017

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 beigelegter 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 denkmalverträgliche 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 beigelegt.</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 zugrundeliegenden 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>

Dies kann im Extremfall dazu führen, dass ein Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich eine andere Nutzung festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

Voraussetzung für eine solche abweichende Konkretisierung ist allerdings, 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 Gebäudefirst 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.

	<p>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> <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>
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

TöB 2	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 16.06.2017
Belang	FB 33 Naturschutz
Stellungnahme / Einwand	2.1 Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde besteht Einverständnis mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“.

	<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>
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

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. eingegrenzt werden. Explizit ausgeschlossen werden sollen danach lärmintensive Betriebe. Aus fachtechnischer Sicht bestehen weiterhin keine grundlegenden Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ des Markts Berchtesgaden.</p>
Würdigung zu	<p>3.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Würdigung analog TÖB 1, Pkt. 1.3</p>
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

TöB 4	Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 16.06.2017
Belang	FB 23 Straßenverkehrswesen
Stellungnahme / Einwand	<p>4.1 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 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/ Radfahrerfurt 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 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 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. Lt. Planung wird der Radverkehr rechtzeitig in das Sichtfeld des Kraftfahrzeugverkehrs geführt. Die geplante Querungshilfe unterstützt diesen Aspekt.</p>
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

TÖB 5	Staatliches Bauamt Traunstein, Fachbereich Straßenbau
Belang	Straßenbau
Stellungnahme / Einwand	Keine Stellungnahme
Würdigung zu	--
Beschluss	--

TÖB 6	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q, München
Belang	Denkmalschutz
Stellungnahme / Einwand	Keine Stellungnahme
Würdigung zu	--
Beschluss	--

TÖB 7	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 22.06.2017
Belang	Umwelt und Natur
Stellungnahme / Einwand	7.1 Es wird keine weitere Stellungnahme abgegeben.
Würdigung zu	7.1 Die Information wird zur Kenntnis genommen.
Beschluss	Der Bauausschuss schließt sich der Würdigung an.

2. Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“; Satzungsabschluss

- a) Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“ wird zugestimmt.
- b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rosenhof“ in der Fassung vom 24.7.2017 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Bekanntmachung) durchzuführen.

Ende der öffentlichen Sitzung!

Sitzungsende: 18.56 Uhr

Sämtliche Beschlussvorschläge wurden einstimmig gefasst.

Für das Protokoll:
47/pl

Der Vorsitzende:

Markus Hölzl

Franz Rasp

Verteiler: Alle Mitglieder des Marktgemeinderates