

**Markt Berchtesgaden**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenhof“**  
**Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

25.04.2017

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

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>Nr.</b>	<b>Schreiben</b>
<b>TöB</b>	
1	Landratsamt BGL, FB 33 Naturschutz, Schreiben vom 13.12.2016
2	Landratsamt BGL, FB 321 Immissionsschutz, Schreiben vom 13.12.2016
3	Landratsamt BGL, FB 23 Straßenverkehrswesen, Schreiben vom. 13.12.2016
4	Landratsamt BGL, FB 31 Bauen und Planungsrecht, Schreiben vom 13.12.2016
5	Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.12.2016
6	Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 06.12.2016
7	Staatliches Bauamt Traunstein, Fachbereich Straßenbau, Schreiben v. 15.12.2016
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, 07.12.2016
9	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q, München – keine Stellungnahme
10	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freilassing, 12.12.2016
11	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut, - keine Stellungnahme
12	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, 01.12.2016
13	Bayernwerk AG Netzcenter Freilassing, 19.11.2016
14	Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, 20.12.2016
15	LRA BGL, Kreisheimatpfleger, 16.12.2016
16	Gemeinde Bischofswiesen – keine Stellungnahme
17	Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V., Nürnberg – keine Stellungnahme
18	Deutscher Alpenverein e.V., München – keine Stellungnahme
19	Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) – Regensburg – keine Stellungnahme
20	Landesverband Bayern der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V., 17.11.2016
21	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – keine Stellungnahme
22	Landesfischerverband Bayern e.V., 16.12.2016
23	Landesjagdverband Bayern e.V. – keine Stellungnahme
24	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – keine Stellungnahme
25	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. – keine Stellungnahme
26	Verein zum Schutz der Bergwelt, München – keine Stellungnahme
27	Verkehrsclub Deutschland (VCD) Landesverband Bayern e.V. – keine Stellungnahme
28	Isartalverein e.V. München, 12.11.2016

<b>TöB 1</b>	<b>Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.12.2016</b>
<b>Belang</b>	<b>FB 33 Naturschutz</b>
Stellungnahme / Einwand	<p>1.1 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.</p> <p>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 Rosenhofes wird durch die Überplanung insgesamt nahezu</p>

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.

1.2 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.

	<p>1.3 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. 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>1.1 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.</p> <p>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>1.2 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 UNB vorgelegt.</p> <p>1.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die genauen Maßnahmen mit dem ehrenamtlichen Fledermausberater abgestimmt.</p>
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 2</b>	<b>Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.12.2016</b>
Belang	<b>FB 321 Immissionsschutz</b>
Stellungnahme / Einwand	<p>2.1</p> <p>In Ergänzung zur letztmaligen Stellungnahme kann nach Vorlage der aktuellen Planungsunterlagen, die im Wesentlichen dem Stand des Vorwurfs 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	<p>2.1. Die Einwände/Hinweise werden im Umweltbericht behandelt.</p> <p>Die Definition „nicht störendes Gewerbe“ wird sowohl im Bebauungsplan, wie auch im Umweltbericht durch Beispiele erläutert. Explizit ausgeschlossen sollen lärmintensive Betriebe sein.</p>
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 3</b>	<b>Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.12.2016</b>
Belang	<b>FB 23 Straßenverkehrswesen</b>
Stellungnahme / Einwand	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.
Würdigung zu	3.1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke werden im Plan eingetragen.
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 4</b>	<b>Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben v. 13.12.2016</b>
Belang	<b>FB 31 Bauen und Planungsrecht</b>
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 glei-

	<p>chen 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.</p>
Würdigung zu	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Stellungnahme / Einwand	<p>4.3 Nutzungsmaß:</p> <p>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).</p>
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 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 entsprechend ergänzt.
Stellungnahme / Einwand	4.7 Grünflächen 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.
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	4.8 Baugestaltung 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.
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	4.9 Denkmalschutz In der städtebaulichen Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Belange des Denkmalschutzes gesondert gewürdigt werden.
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 Umgrenzungs-signatur 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 VEP wird ergänzend beigelegt. Der Durchführungsvertrag liegt im Entwurf vor und wird ebenfalls 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
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 5</b>	<b>Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.12.2016</b>
Belang	<b>Höhere Landesplanung</b>
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.
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 6</b>	<b>Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 06.12.2016</b>
Belang	<b>Wasserwirtschaft</b>
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.
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 7</b>	<b>Staatliches Bauamt Traunstein, Schreiben v. 15.12.2016</b>
Belang	<b>Straßenbau</b>
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.
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 8</b>	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, 07.12.2016</b>
Belang	<b>Landwirtschaft und Forsten</b>
Stellungnahme / Einwand	8.1 Keine Einwände
Würdigung zu	8.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 10</b>	<b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freilassing, 12.12.2016</b>
Belang	<b>Landesvermessung</b>
Stellungnahme / Einwand	10.1 Weder Bedenken noch Anregungen
Würdigung zu	10.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 12</b>	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, 01.12.2016</b>
Belang	<b>Telekommunikation</b>
Stellungnahme / Einwand	12.1 Keine Einwände
Würdigung zu	12.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 13</b>	<b>Bayernwerk AG Netzcenter Freilassing, 19.11.2016</b>
Belang	<b>Energieversorgung</b>
Stellungnahme / Einwand	13.1 Keine Einwände
Würdigung zu	13.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 14</b>	<b>Energienetze Bayern GmbH &amp; Co.KG, 20.12.2016</b>
Belang	<b>Energieversorgung</b>
Stellungnahme / Einwand	14.1 Keine Einwände
Würdigung zu	14.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 15</b>	<b>LRA BGL, Kreisheimatpfleger, 16.12.2016</b>
Belang	<b>Kreisheimatpflege</b>
Stellungnahme / Einwand	15.1 Keine Einwände
Würdigung zu	15.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 20</b>	<b>Landesverband Bayern der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V., 17.11.2016</b>
Belang	<b>Naturschutz</b>
Stellungnahme / Einwand	20.1 Keine Einwände
Würdigung zu	20.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 22</b>	<b>Landesfischereiverband Bayern e.V., 16.12.2016</b>
Belang	<b>Naturschutz</b>
Stellungnahme / Einwand	22.1 Keine Einwände
Würdigung zu	22.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.

<b>TöB 28</b>	<b>Isartalverein e.V. München, 12.11.2016</b>
Belang	<b>Naturschutz</b>
Stellungnahme / Einwand	28.1 Weder Anregungen noch Bedenken
Würdigung zu	28.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Beschluss	Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung an.