

# Markt Marktschellenberg

## Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates  
Marktschellenberg vom 31. März 2026

### TOP 2:

#### 5. Änderung mit Nachverdichtung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gastagweg“: Behandlung der während der Beteiligung der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Behandlung eingegangenen Stellungnahmen; Beschlussfassung

In der Zeit von 20.02. bis 19.03.2026 wurde die Beteiligung der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

<b>Hinweise, Anregungen, Einwände:</b>	<b>Behandlung:</b>
<b><u>1. Franz Halmich vom 10.03.2026</u></b> Sein Grundstück FINr. 154, Gem. Landschellenberg, soll in die Festsetzung der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ aufgenommen werden, da ein Geh- und Fahrrecht besteht.	Die Richtigstellung der Aufzählung der Grundstücke mit Rechten aus dem Grundbucheintrag hat als Hinweis zu erfolgen (zivilrechtliche Regelung gegeben).
<b><u>2. Katharina Hochbichler v. 02.03.2026</u></b> Sie rügt die Ungleichbehandlung bei verfahrensfreien Vorhaben am Schadnerweg gegenüber jenen an anderen öffentlichen Wegen. Der Grenzabstand von Hecken etc. soll von 80 auf 50 cm reduziert werden.	Es soll bei verfahrensfreien baulichen Anlagen und Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von 80 cm eingehalten werden (BayStrWG). Im Einzelfall kann der Markt Ausnahmen genehmigen.
<b><u>3. Wasserwirtschaftsamt Traunstein</u></b> Verweis auf bisherige Stellungnahmen	Keine Ergänzungen notwendig
<b><u>4. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern</u></b> Verweis auf bisherige Stellungnahmen	Keine Ergänzungen notwendig
<b><u>5. Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)</u></b> Verweis auf bisherige Stellungnahmen	Keine Ergänzungen notwendig
<b><u>6. Markt Berchtesgaden</u></b> Belange sind nicht berührt.	Keine Ergänzungen notwendig
<b><u>7. IHK für München und Oberbayern</u></b> Keine Anregungen und Bedenken	Keine Ergänzungen notwendig
<b><u>8. Vodafone</u></b> keine Einwendungen	Keine Ergänzungen notwendig

<p><b><u>9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Abt. Forsten)</u></b> Verweis auf bisherige Stellungnahmen, keine neuen Einwendungen</p>	<p>Keine Ergänzungen notwendig</p>
<p><b><u>10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Abt. Landwirtschaft)</u></b> Es wird auf die Bewirtschaftung der Flächen östlich und nordöstlich des Geltungsbereichs hingewiesen.</p>	<p>Für die genannten Flächen bestehen grundbuchrechtlich gesicherte Geh- und Fahrrecht für land- und forstwirtschaftliche Zwecke. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p>
<p><b><u>11. Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern)</u></b> weiterhin keine Einwendungen</p>	<p>Keine Ergänzungen notwendig</p>
<p><b><u>12. Landratsamt Berchtesgadener Land (im Wortlaut verlesen)</u></b></p> <p><i>FB 31 – Planen, Bauen, Wohnen</i></p> <p>1. Es wird die <u>formelle Einstellung des Verfahrens</u> zur 4. <u>Änderung</u> empfohlen.</p> <p>2. Es wird von einem <u>willkürlichen Geltungsbereich</u> gesprochen.</p> <p>3. <u>Ausnahmen von der Art der Nutzung</u> werden in vollem Umfang des § 4 BauNVO gewährt. Der Planungswille des Marktes wird hinterfragt.</p> <p>4. Die <u>Konkretisierung der Höhenregelung</u> wird empfohlen, ebenso hat hierzu die Begründung zu erfolgen.</p>	<p>Die Behandlung wird in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderats erfolgen.</p> <p>Zuletzt ist die Genehmigung des Wohngebäudes Gastagweg 1 ½ als Vorhaben im Innenbereich erfolgt. Die Gebäude HsNr. 1 und 3 bestehen seit mehr als 50 Jahren. Aufgrund der Topographie und der Zäsur durch den Gastagweg (Gemeindestraße) wird aus städtebaulicher Sicht kein Regelungsbedarf gesehen.</p> <p>Die Grundstücke FINrn. 159/7 und 159/8, Gem. Landschellenberg, werden im nächsten Schritt bei der Erweiterung des Geltungsbereichs berücksichtigt werden.</p> <p>§ 4 BauNVO soll vollumfänglich gelten. Hier stünde die Frage von eingeschränkten Rechten im Raum, die bereits gegeben sind.</p> <p>Die Regelungen zu den Höhen sind aufgrund der Topographie sehr schwierig. Falls ein Bezugspunkt auf der öffentlichen Straße fixiert wird, ergäbe sich daraus ein alleiniger Standort für ein Gebäude. Die Situierung der Baugrenzen kann man dann</p>

<p>5. <u>Überschreitung der Baugrenzen</u> bei verfahrensfreien Bauvorhaben ist inkorrekt formuliert.</p> <p>6. Es wird auf die Gefahrenkarte des LfU verwiesen (<u>Rutschgefahren</u>).</p> <p>7. Das <u>Dachgaubenverbot</u> ist willkürlich.</p> <p>8. Synoptische Darstellung der bisherigen Änderungen, Aussage zur Neuaufstellung</p> <p>9. Es hat ein Verweis auf die Rechtsstände zu erfolgen (statische oder dynamische Verweisung auf gesetzliche Regelungen).</p> <p>10. Die korrekte Namensbezeichnung des Schadnerweges wird verlangt.</p> <p>11. Es wird das Weglassen von durchgehender Großschreibung empfohlen.</p> <p>12. Die Begründung sollte mit Zwischenüberschriften gegliedert werden.</p> <p><b>AB 321 – Immissionsschutz</b> Es besteht weiterhin Einverständnis, da zwischenzeitlich keine Änderungen erfolgten.</p> <p><b>FB 322 – Wasserrecht, Bodenschutz, Altlasten</b> Es wird auf die Stellungnahme des WWA Traunstein verwiesen.</p> <p><b>FB 33 – Naturschutz</b> Es wird die Umsetzung der Ausgleichsflächen aufgrund der 3. Änderung des B-Plans angemahnt.</p> <p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b> Es werden keine Bedenken erhoben.</p>	<p>natürlich hinterfragen. Die Beschreibung ist zu konkretisieren. Eine profiligleiche Ausführung bei Doppelhäusern wird beachtet.</p> <p>Die Umformulierung erfolgt, siehe auch Einwand von Frau Hochbichler vom 02.03.2026.</p> <p>Der Markt beteiligt das Landesamt für Umwelt.</p> <p>Das Dachgaubenverbot entfällt.</p> <p>Die synoptische Darstellung ist nicht verhältnismäßig. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu ist nicht genannt.</p> <p>Der Markt wendet die dynamische Verweisung an.</p> <p>Die Änderung erfolgt in der neuen Fassung.</p> <p>Dies wird dem Autor des Bebauungsplans überlassen. Eine Änderung wird nicht als zwingend notwendig gesehen.</p> <p>Dies wird dem Autor des Bebauungsplans überlassen. Eine Änderung wird nicht als zwingend notwendig gesehen.</p> <p>Keine Veranlassung</p> <p>Keine Veranlassung, bereits berücksichtigt</p> <p>Der Bauherr wird zur Umsetzung aufgefordert.</p> <p>Keine Veranlassung</p>
--	---

<p><b>S030 – Verkehrsmanagement</b> Es werden weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht.</p>	Keine Veranlassung
<p><b>Z 3 – kommunale Abfallwirtschaft</b> Aspekte der abfallwirtschaftlichen Erschließung und die Berücksichtigung der entsprechenden Belange werden als nicht berücksichtigt gesehen.</p>	Die vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünschte Innenverdichtung ist u. a. auch im Vorhandensein von Erschließungsanlagen begründet. Der Hinweis kommt eher bei Neubaugebieten zur Anwendung. Aktuell keine weitere Veranlassung.
<p><b>FB 21 – öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeamt</b> Gewerberechtlicher Bezug ist nicht ersichtlich, ebenso nicht zu anderen Themenbereichen des FB 21.</p>	Keine Veranlassung.
<p><b>Brandschutzdienststelle</b> Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen verwiesen. Der zweite Rettungsweg kann über die Leitern der Feuerwehr nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m sichergestellt werden.</p>	Bei Brüstungshöhen über 8 m muss vom Bauherrn der zweite Rettungsweg hergestellt werden.
<p><b>FB 23 – Straßenverkehrswesen</b> Es werden weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht.</p>	Keine Veranlassung

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

- Die eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen sind wie genannt zu behandeln.
- Anhand der geänderten Unterlagen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 hat die erneute Beteiligung der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung der Mindestfrist sehr zeitnah zu erfolgen. Bgm. Michael Ernst wird mit dem Vollzug beauftragt.

**Anwesend: 9**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Marktschellenberg, den 1. April 2026  
Markt Marktschellenberg

  
Ernst, Erster Bürgermeister

