

Markt Marktschellenberg

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates
Marktschellenberg vom 28. November 2023

TOP 3:

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gastagweg“; Behandlung der während der Beteiligung von Bürgern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, Beschlussfassung

Die Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung fand in der Zeit von 09.11.23 bis 24.11.23 statt. Folgende Stellungnahmen sind dabei eingegangen:

- a) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Abt. Forsten, vom 21.11.23
Im Planteil A ist kein Wald betroffen
- b) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Abt. Landwirtschaft, vom 23.11.23
Der Hinweis zur Nutzung des Weges erfolgte ohne vorherige Rückfrage bzgl. der rechtlichen Ausgestaltung der Widmung des Weges. Lt. Stellungnahme des beauftragten Fachanwalts ist diese maßgeblich für die Wegenutzung.
Dies ist ein gesonderter Punkt.
- c) Bayernwerk Netz vom 07.11.23
Es gilt die bisherige Stellungnahme.
- d) Vodafone GmbH vom 17.11.23
Es werden keine Einwendungen geltend gemacht.
- e) IHK für München und Oberbayern vom 09.11.23
Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
- f) Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, vom 21.11.23
Es bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.
- g) Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 20.11.23
Es wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.
- h) Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, vom 20.11.23
Die Reduzierung des Plangebiets wird begrüßt. Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 nicht entgegen.

i) **Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 20.11.23**

Die Hinweise zu Situation beim Grundwasser, der Oberflächengewässer, Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie bei Starkniederschlägen und zum Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen, ebenso jene zu den Altlastenverdachtsfällen.

j) **Brandschutzdienststelle beim Landratsamt BGL vom 12.11.23**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes spricht nichts gegen die Planung.

k) **Landratsamt Berchtesgadener Land vom 24.11.23**

zu den Einwendungen (Ziff. 2.4)

- ***FB 31 Planen, Bauen, Wohnen***

Die Regelungen zu den Gebäudehöhen und Höhenlagen werden mit den Begriffen „natürliche Geländeoberfläche“ und „festgelegte Geländeoberfläche“ konkretisiert. Angaben zu Höhenlagen werden zur Erläuterung ergänzt.

Die Systemskizze wird als Musterfall im Plangebiet A dargestellt. Im Plangebiet A kommt die Vorschrift des § 13a BauGB zur Anwendung, der die Belange der Umwelt nicht in den Fokus stellt. Ein Verweis auf eine nachgelagerte Prüfung kann entfallen.

- ***AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten***

Die geotechnische Stellungnahme bezieht sich auf die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Bebauung kann seitens der Marktgemeinde eine Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung mittels Regenwasserkanalisation angeboten werden.

- ***FB 33 Naturschutz***

Der Antrag der Marktgemeinde auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bezieht sich auf den Planteil B, der nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens ist. Die Grundstücke FlNr. 147/1 und 159/3, Gem. Landschellenberg, sind inzwischen seit mehr als 20 Jahren vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 und seinen Änderungen/Erweiterungen erfasst. Bei der damaligen Ausweisung wurden die Belange des Naturschutzes beachtet.

zu den sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen (Ziff. 2.5)

- ***AB 321 Immissionsschutz***

Es bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

- ***FB 31 Planen, Bauen, Wohnen***

Die genannten Regelungen werden in der Formulierung konkretisiert, inhaltlich ändert sich die Zielsetzung des Regelungsgehalts allerdings nicht. Eine erneute Auslegung wird nicht als notwendig betrachtet.

Der Abwägungsvorgang fand Niederschlag in den geänderten Unterlagen, die verfahrensgegenständlich sind. Insoweit wird im aktuellen Verfahrensschritt nochmals darauf eingegangen.

Festsetzungen zu Stützmauern können nur bedingt erfolgen, da das Einzelvorhaben während des Bauleitplanungsverfahrens nicht konkret bekannt ist. Insoweit kann man den Punkt lediglich ausklammern und bei der späteren Einreichung von Bauvorhaben individuell entscheiden. In Anbetracht der noch unbebauten Parzellen in Planteil A geht es sicherlich nicht um eine Vielzahl von Regelungen.

Die Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 sowie die Anpassung der möglichen Baukörper werden erläuternd konkretisiert.

Die Hinweise zum Systemschnitt werden beachtet.

Eine synoptische Gegenüberstellung durch das Planungsbüro kann aus zeitlichen oder anderen Gründen nicht möglich sein.

Dies tritt nicht nur in Einzelfällen auf. Auch rechtliche Würdigungen zu öffentlich-rechtlichen Widmungen i. S. d. BayStrWG sind manchmal behördlicherseits nicht möglich.

Die Festsetzung zu § 2 Nr. 6 wird erläuternd ergänzt.

Zur Erschließung erfolgt die Stellungnahme unter dem Punkt „Z 3“.

Es sind private Verkehrsflächen im Plangebiet vorhanden und werden festgesetzt.

Das Gebäude HsNr. 1 war/ist ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Gebäude HsNr. 3 war bereits vor Erlass des Bebauungsplans vorhanden. Das Gebäude HsNr. 15 war im 4. Änderungsverfahren des Bebauungsplans gegenständlich, das nicht umgesetzt werden konnte. Die Ergänzung erfolgt mit dem Planteil B.

Eine Aussage zur Geschossigkeit von Garagen und Nebengebäuden entfällt.

Bei den bisherigen Gesprächen wurde seitens des Kreisbauamts immer auf der Bezeichnung des Verfahrensschritts „5. Änderung“ beharrt.

Die Erhöhung der GRZ auf 250 m² unter Beachtung der Baugrenzen ergibt für jedes Grundstück eine individuelle Auswirkung, die sich u. E. nicht negativ darstellt.

Die Würdigung erfolgt, auch hier ist auf die „ausgefallene“ 4. Änderung zu verweisen.

Die Nummer der Änderung sowie das Datum werden ohnehin angepasst auf den Tag des Beschlusses.

Das Planwerk wurde vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung übernommen. Bei der Grundlage handelt es sich um amtliche Pläne.

Das Gebäude HsNr. 1 ½ befindet sich noch im Bau.

Die Ziff. 19 und 20 der Stellungnahme vom 08.05.23 werden ergänzt.

- Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Für die Erschließung gilt die RAS06 als nichteingeführtes technisches Regelwerk. Ein gesondertes Regelwerk für Müllfahrzeuge ist nicht bekannt.

Es ist verwunderlich, dass der Landkreis den Rückzug aus der Marktgemeinde mit Ablauf des 31.12.2025 ankündigt (Wertstoffhof), zugleich aber Flächen für seine Aufgabenerfüllung von der Marktgemeinde verlangt. Hierzu wird gesondert mit dem Arbeitsbereich Kontakt aufgenommen.

S030 Verkehrsmanagement

Der Aufgabenbereich S030 erhält eine Anfrage bzgl. der Anlegung eines Bushaltestelle. Wir weisen hierzu auf die beengten Verhältnisse an der B305 hin.

l) Schreiben des Franz Halmich vom 23.11.2023

Die Grundlagen für Gemeindestraßen und sonstige öffentliche Straßen sind im dritten Teil des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes regelt. Explizit sind Straßen und Wege entsprechend den darin genannten Vorgaben zu klassifizieren. Im Bebauungsplan wird die bestehende öffentlich-rechtliche Widmung abgebildet.

In diesem Fall besteht mit Eintragungsverfügung vom 29.08.1972 eine Widmung als beschränkt-öffentlicher Weg mit der Zweckbestimmung „nur Fußgänger“ – also als Wanderweg.

Die Darstellung im Bebauungsplan ändert die Widmung des Weges nicht, dies müsste ausdrücklich darin entsprechend den Vorgaben des BayStrWG erfolgen.

Herr RA Josef Geislinger ist eingehend auf das Thema eingegangen, auf dessen Stellungnahme wird verwiesen.

Die ausschließliche Erschließung der Hinterliegerflächen über den Schadnerweg ist unrichtig dargestellt.

Enteignende oder enteignungsgleiche Eingriffe sind nur möglich, wenn keine alternativen Möglichkeiten bestehen. Die Enteignungsbehörde, LRA BGL, sah allerdings Möglichkeiten auf eigenem Grundvermögen.

Bei der abschließenden Frage nach der Sicherung eines Wegerechts kann auf das BayStrWG oder Zivilrecht verwiesen werden. Diese Frage ist allerdings ein gesonderter Punkt. Das Schreiben ist am 23.11.23 beim Markt eingegangen, also nach dem Zeitpunkt der Sitzungseinladung. Die Wegerechtsangelegenheit wird demnach in der nächsten Sitzung auf die Tagesordnung aufgenommen.

Ein Entwurf über eine zivilrechtliche Regelung wird übermittelt.

m) Katharina Hochbichler vom 22.11.2023

Die Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan begrenzt. Stützmauern können nur individuell errichtet werden. Dem ist Rechnung zu tragen.

Der Marktgemeinderat beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der unter den Buchstaben a) bis m) genannten Vorgaben zu behandeln und in der 5. Änderung des Bebauungsplans umzusetzen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist zu erlassen. Bgm. Michael Ernst wird mit dem Vollzug beauftragt.

Anwesend: 13

Abstimmungsergebnis: 13:0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Marktschellenberg, den 2. Mai 2024

Markt Marktschellenberg

Ernst, Erster Bürgermeister

