

MARKT MARKTSCELLENBERG - SANIERUNGSGEBIET „ORTSMITTE MARKTSCELLENBERG UND UMGRIFF PASSTURM“

Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung, Stand 27.02.2023



BAULICHE ENTWICKLUNG

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(20) Landkreis Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 17.02.2023) Kreisheimatpfleger</p>	<p><i>Zur Planung „Forelle“ verweise ich auf die Stellungnahme des BLfD.</i></p>	<p>→ siehe Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Seite 4)</p>
	<p><i>Ich zitiere hier „Stärkung der Pfarrhausnutzungen“ und hinterfrage dabei den laufenden Kita-Neubau auf geschützten Bodendenkmalgrund mit zusätzlichem Landschafts- und Naturverbrauch.</i></p>	<p>→ das Baugenehmigungsverfahren für den neuen Kindergarten wurde ordnungsgemäß durchgeführt, die Baugenehmigung wurde erteilt und die entsprechenden Belange wurden berücksichtigt</p>
	<p><i>Die zukunftsweisenden Ausführungen zu „Nachhaltiges Bauen“ überzeugen und bedeuten sicher eine große Herausforderung bei der gezielten Anwendung und Realisierung.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
	<p><i>Der Wunsch nach einer gedeckten Sportstätte, einer Turnhalle, ist seit Jahrzehnten bekannt und nachvollziehbar. Müsste man hier nicht radikaler und ganzheitlicher andenken wie es seinerzeit die Gemeinde Ramsau mit Erfolg getan hat.</i></p>	<p>→ im Konzept ist eine Mehrzweckhalle auf dem Bauhofgelände vorgesehen, eine Nutzung für den Schulsport ist impliziert</p>
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) FB 31 - Planen, Bauen, Wohnen</p>	<p>Der im ISEK als gegeben angenommene Flächennutzungsplan ist bis heute nicht in Kraft getreten. Im Übrigen bestehen zum derzeitigen Stand keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) AB Z25 - Liegenschaften und Schulen</p>	<p>Auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Traunstein wird hingewiesen. Im Übrigen erfolgt durch uns keine Stellungnahme.</p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>

BAULICHE ENTWICKLUNG

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(26) Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 22.02.2023) Sachgebiet 34.2 (Städtebau, Bauordnung)</p>	<p><i>Die Aufstellung eines Sanierungsgebietes wird grundsätzlich begrüßt. Die Gemeinde Marktschellenberg hat die Notwendigkeit einer Sanierung erkannt sowie entsprechende Untersuchungen durchgeführt.</i></p> <p><i>Das Ziel, die Beseitigung von baulichen sowie strukturellen Mängeln, Sicherung der Daseinsvorsorge sowie Anpassung der Ortsentwicklung an den Klimawandel unterstützen wir gerne.</i></p> <p><i>Die Nachnutzung des Leerstands in der Ortsmitte sowie Schaffung von Wohnraum werden ausdrücklich begrüßt. Die Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung, des Klimaschutzes sowie der Ortsbildgestaltung sind jedoch zwingend zu berücksichtigen.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
	<p><i>Nicht befürwortet sowie kritisch gesehen werden das Maß sowie fehlende Rücksicht und die Einbindung des geplanten Ersatzneubaus Forelle in die ensemblesgeschützte kleinteilige Ortskernbebauung. Mit den Stellungnahmen vom 25.07.2022, 13.10.2022 sowie 20.10.2022 haben wir unsere Bedenken zur städtebaulichen Vertretbarkeit sowie Parkraumsituation des Vorhabens bereits geäußert. Auf die Einhaltung der Vorgaben der Machbarkeitsstudie zur Entwicklungsmöglichkeit des Bestandsgebäudes des ehem. Gasthauses Forelle vom 30.12.2020 wird erneut verwiesen. Auch ein schlüssiges Parkraumkonzept für das Vorhaben selbst fehlt.</i></p> <p><i>Zusammengefasst gelingt es dem Entwurf aus städtebaulicher Sicht leider nicht, auf den historischen Bestand rücksichtsvoll zu reagieren. Durch ungelöste Parksituation auf dem Grundstück können verkehrliche Beeinträchtigungen für die gesamte Ortsmitte nicht ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Der Gemeinde wird zur Sicherung der geordneten Entwicklung des Ortskerns eine Auseinandersetzung mit der Entwurfsplanung sowie den verkehrlichen und denkmalrechtlich Belangen angeraten. Sofern an dem Entwurf festgehalten wird, sehen wir die Sanierungsziele sowie die Sinnhaftigkeit der Sanierungstätigkeit und eine damit verbundene Förderung insgesamt in Frage gestellt.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Im ISEK wird der Erhalt des besonderen Ensembles angeführt. Im Kapitel „Ortsbildprägende Bauweise“ heißt es hierzu: „Bei baulichen Ergänzungen ist vor allem in den historisch geprägten Ortsbereichen die sensible und dem Ortsbild angepasste Einfügung in das Ortsbild wichtig, um das harmonische Ortsbild zu erhalten. Dabei spielt auch die Detailsausbildung der Fassaden und Dächer eine entscheidende Rolle.“ Als Ziel einer baulichen Entwicklung wird genannt: „Die ortstypische Bebauung im Ort soll auch bei einer Sanierung bzw. Umnutzung erhalten werden. Historische, ortsbildprägender Gebäude sind möglichst zu erhalten. Müssen Gebäude neu errichtet werden, so sind diese sorgsam und angemessen zu gestalten, damit eine gute Einbindung in das Ensemble der Ortsmitte gewährleistet wird.“</p> <p>→ Das Einzelbauvorhaben zur Neuerrichtung der Forelle soll dieser Zielsetzung entsprechen. Ob sich das Gebäude in Bauweise und Kubatur in das bauliche Ensemble der Ortsmitte einfügt, wird derzeit im Landratsamt unter Beteiligung der verschiedenen Fachämter entschieden. Diese Entscheidung ist nicht Bestandteil des ISEK. Der private Bauherr hat im Rahmen des bisherigen Planungsablaufes Anregungen der beteiligten Behörden (Landratsamt sowie Regierung von Oberbayern) zur Kenntnis genommen und in Teilen, soweit möglich in die Planung integriert. Der Nutzungszweck für Seniorenwohnen, medizinische Versorgung und Nahversorgung wird festgeschrieben. Der Neubau dient damit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und der öffentlichen Versorgung. Die Gemeinde ist nicht als Bauherr im Projekt beteiligt.</p>

DENKMALSCHUTZ

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:	Abwägung
<p>(7)</p> <p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 07.02.2023)</p> <p><i>Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:</i></p> <p><i>D-1-8344-0062 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Marktschellenberg und ihrer Vorgängerbauten mit aufgelassenem Friedhof</i></p> <p><i>D-1-8344-0063 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung und Saline Marktschellenberg</i></p> <p><i>D-1-8344-0064 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Talsperre und des Paßturms bei Marktschellenberg.</i></p> <p>Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe aller Art (z. B. auch bei Großbaumpflanzungen, Spartenverlegungen, Oberflächengestaltungen, Trockenlegungen, Wege- und Straßenbau) bedürfen der Erlaubnis.</p> <p><i>Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Dies kann beispielsweise durch eine konservatorische Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, wie z.B. Unterkellerung) erreicht werden.</i></p> <p><i>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden oder durch eine konservatorische Überdeckung zu erhalten, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung auf Kosten des Vorhabensträgers durchzuführen.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen wie Überdeckung oder Ausgrabung abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).</i></p> <p><i>Im Falle einer konzentrierenden Wirkung des vorliegenden Verfahrens, sind die Belange der Bodendenkmalpflege in fachlich hinreichender Form abzubilden. Sollte der Beschluss eine archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals zulassen, muss auf die denkmalfachlichen Bedingungen für die Zulässigkeit verwiesen werden, die das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall festlegt.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ Bei vertiefenden Planungen müssen die Belange des Bayerischen Amtes für Denkmalpflege berücksichtigt werden</p> <p>→ Die Bodendenkmäler D-1-8344-0062 und D-1-8344-0063 sind in der Untersuchung planerisch festgehalten, das Bodendenkmal am Paßturm wird in der planerischen Darstellung ergänzt. In der textlichen Auflistung werden die Bodendenkmäler ergänzt.</p> <p>→ Im Kapitel Bauliche Entwicklung wird als Ziel ergänzt „Der ungestörte Erhalt der Denkmäler (auch der Bodendenkmäler) hat in der Ortsentwicklung eine wichtige Bedeutung. Bei baulichen Veränderungen sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.“</p>

DENKMALSCHUTZ

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) Untere Denkmal- schutzbehörde</p>	<p><i>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sich im Verfahren zur Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm“ als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.02.2023 denkmalfachlich geäußert.</i></p> <p>Eine Beurteilung durch die Untere Denkmalschutzbehörde ist somit nicht erforderlich.</p>	<p>→ siehe Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Seite 4)</p>

BRANDSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(8) Kreisbranddirektion Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 08.01.2023)</p>	<p><i>Bei den weiteren städtebaulichen Entwicklungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.</i></p> <p><i>Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Sanierungsgebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten.</i></p> <p><i>Bei der städtebaulichen Entwicklung ist zu beachten, dass ab Gebäudeklasse 3 zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bauliche Rettungswege notwendig sind, da die Feuerwehr über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt.</i></p> <p><i>Städtebauliche Missstände in der Erschließung (Kirchengasse) sollten ebenfalls im ISEK behandelt werden. Bei der Freiraumplanung, auch für temporäre Veranstaltungen und deren fliegenden Bauten, sollten die Belange des Brandschutzes, insbesondere die Brandschutzabstände, Beachtung finden.</i></p> <p><i>Die Themenkomplexe Georisiken und Hochwasser sind Gegenstand des ISEK und bedürfen keiner zusätzlichen Erläuterung.</i></p> <p><i>Bei den Ergänzungen am Feuerwehrgerätehaus wäre zu beachten, dass die notwendige Anzahl an Stellplätzen für die ausrückenden Feuerwehrdienstleistenden (mindestens in der Anzahl der Sitzplätze in den Feuerwehrfahrzeugen) erhalten werden müssen und von einer sonstigen Nutzung freizuhalten sind.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ Bei vertiefenden Planungen müssen die Belange des Brandschutzes berücksichtigt werden</p> <p>→ In der Untersuchung wird im Kapitel „Vertiefungsbereich Zusammenfassung“ unter Schwächen / Risiken ergänzt: „Die Zufahrtssituation in der Kirchgasse ist stark eingeschränkt.“ Bei den Zielen im Vertiefungsbereich 2 - Marktplatz wird ergänzt: „Verbesserung der Zufahrtssituation Kirchstraße durch Flächenarrondierung bzw. Flächenkauf entlang der Straße im Rahmen von baulichen Neuordnungen auf den Privatgrundstücken zur Verbesserung der Zufahrtssituation.“</p> <p>→ Im Vertiefungsbereich 2 - Feuerwehrhaus wird bei Ziel 15 ergänzt: „Bei baulichen Ergänzungen am Feuerwehrgerätehaus ist ein ungestörter Ablauf der Funktion der Feuerwehr zu gewährleisten (Zufahren, Stellplätze, etc.)“</p>
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) AB 321 - Immissionsschutz</p>	<p><i>Nach derzeitigem Kenntnisstand bzw. auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen, insbesondere den auf den Seiten 66 – 71 des ISEK formulierten Zielen, sind immissionsschutzfachliche Belange bei der geplanten Festlegung des Sanierungsgebiets offensichtlich nicht betroffen bzw. es ergeben sich aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine relevanten Änderungen im Hinblick auf die derzeitige Bestandssituation.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>

GEWERBE / HANDWERK / GASTRONOMIE

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(14) IHK München (Stellungnahme vom 30.01.2023)</p>	<p><i>...aus Sicht der gewerbliche Wirtschaft ist die Aufstellung einer Satzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes, um die Gemeindeentwicklung vorzubereiten, sehr zu begrüßen.</i></p> <p><i>Mit dem Umgriff und den Sanierungsmaßnahmen des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm“ besteht Einverständnis.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(20) Landkreis Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 17.02.2023) Kreisheimatpfleger</p>	<p><i>Ich zitiere ferner „Mit der Ansiedlung von mehreren Gastronomiebetrieben konnte der Straßenbereich in der Salzburger Straße in den letzten Jahren belebt werden.“ Entspricht das der derzeitigen Realität?</i></p>	<p>→ eine Wiederbelebung des vorhandenen Gasthofs wird angestrebt</p>

VERKEHR

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) S 030 - Verkehrsmanage- ment</p>	<p><i>Die Ziele im Bereich Mobilität (HF 6) des vorliegenden ISEK werden begrüßt, insbesondere die geplanten Verbesserungen für den Radverkehr (örtliche Radwege und überörtliche Anbindung), für Fußgänger und im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Die Maßnahmen sind gut auf die seitens des Landkreises geplanten Projekte (Taktverdichtung Salzburg-Marktschellenberg-Berchtesgaden, On-Demand-Verkehr) abgestimmt.</i></p> <p><i>Die Aussage auf Seite 39 im ISEK, eine Trasse für eine Regionalstadtbahn von baulichen Elementen freizuhalten, geht konform mit dem Beschluss des Kreistages vom 23.10.2015. Auf die Überschneidung dieser Trasse in Hinblick auf die Errichtung eines bundesstraßenbegleitenden Radweges wurde auf Seite 36 im ISEK korrekt hingewiesen.</i></p> <p><i>Im Zuge weiterer Planungen ist hierfür eine Lösung zu erarbeiten, ebenso wie die Berücksichtigung der Regionalstadtbahn-Trasse bei dem lt. ISEK Seite 33 geplanten Neubau der Bundesstraßenbrücke im Ortszentrum (in Hinblick auf Tonnagebelastung und die Festlegung der Brückenbreite) und einer möglichen Bahnstation im Bereich des Sanierungsgebietes Ortsmitte Marktschellenberg.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ die Belange des Landratsamtes Berchtesgadener Land werden bei den vertiefenden Planungen berücksichtigt</p>
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) FB 23 - Straßenwesen</p>	<p><i>Detailplanungen zur Veränderung der Verkehrsführung von Straßenverkehr, Fußgänger- und Radverkehr sind frühzeitig mit der unteren Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ bei vertiefenden Planungen müssen die jeweiligen Belange berücksichtigt werden</p>
<p>(6) Staatliches Bau- amt Traunstein (Stellungnahme vom 12.01.2023)</p>	<p><i>Wir bitten die aus der Untersuchung resultierenden Einzelmaßnahmen (Fußgängerquerung, Radwegbau etc.) frühzeitig mit uns abzustimmen. Bezüglich der baulichen Änderungen müssen entsprechende Bau- und Unterhaltungsvereinbarungen abgeschlossen werden, in der auch die Kostentragung geregelt wird.</i></p> <p><i>Die Einzelmaßnahmen sind auch frühzeitig mit der Polizei und Verkehrsbehörde abzustimmen.</i></p>	

VERKEHR

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(20) Landkreis Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 17.02.2023) Kreisheimatpfleger</p>	<p><i>Die absolut vorrangige Notwendigkeit einer gesicherten Radwegführung entlang der Bundesstraße wird mehrmals erwähnt und begründet. Ich verstehe deshalb bis dato nicht, warum die beiderseitigen Randstreifen zugeparkt werden und somit die Radfahrer gefährdet werden dürfen. Bei entsprechendem politischen Willen und mit ein bisschen Farbe könnten daraus doch relativ schnell optimale Radfahrstreifen entstehen.</i></p>	<p>→ der Hinweis wurde bereits mehrfach bei der Unteren Verkehrsbehörde vorgetragen, dort sah man jedoch keine Eingriffsmöglichkeit</p> <p>→ bei Umsetzung des separat geführten Radwegs entfällt diese Problematik</p>
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) FB 41 - Gesundheitswesen</p>	<p>Grundsätzlich bestehen seitens des FB41 keine Einwände.</p> <p><i>Die Problematik, der den Ort durchziehenden B305 bei der Schaffung gesunder und lebenswerter Verhältnisse für Bürger und Gäste ist hinlänglich bekannt und auch zutreffend im ISEK dargestellt.</i></p> <p><i>Als Anregung seien hier noch folgende Punkte erwähnt:</i></p> <p><i>1. Als Maßnahme zur Reduktion der oft überhöhten Durchfahrtsgeschwindigkeit eignet sich die Verschmälerung der Kfz-Fahrbahn auf das notwendige Mindestmaß (wirtschaftlicher und leistungsfähiger Querschnitt, der in der Regel für Bundesstraßen verwendet wird: RQ 10,5 d.h. die Breite der befestigten Fläche beträgt 7,5 Meter) zugunsten eines separaten Radweges, eines Bushaltes, von Stellplätzen oder Grünflächen.</i></p> <p><i>2. Zur Aufwertung des Marktplatzes am ehem. Gasthaus Forelle insbesondere hinsichtlich Verkehrslärmbelastung, aber auch optischer Verdeckung der B305 wäre die Option einer Böschung/eines Erdwalls oder eines platzsparenden Lärmschutzes mit einzubeziehen. Evtl. wäre bei der Option Böschung auch eine gewisse Nivellierung des abfallenden Marktplatzes möglich. Auch der vorgesehene Musik-/Veranstaltungsbau könnte vielleicht sogar in die westliche Abgrenzung des Marktplatzes integriert werden.</i></p> <p><i>Durch die Lärmreduktion könnte die Attraktivität zum Verweilen insbesondere für die geplante Nutzung des ehem. Gasthofes Forelle (Seniorengerechtes Wohnen) deutlich gesteigert werden. Für Familien mit Kindern würde eine Barriere zur B305 hin eine zusätzliche Sicherheit bieten.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ die Anregungen werden bei entsprechenden vertiefenden Planungen berücksichtigt und sind im Rahmen der Einzelverfahren erneut zu prüfen</p> <p>→ derzeit gelten auf der B305 Tempo 50 km/h im Ort, eine weitere Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit ist angestrebt</p>

VERKEHR

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(21) Bürger/in (E-Mail vom 13.02.2023)</p>	<p><i>Als besorgte Anwohner der Salzburger Straße, möchten wir Sie bitten, zu prüfen, ob es nicht möglich ist, aus der Salzburger Straße eine verkehrsberuhigte Zone zu machen.</i></p> <p><i>Durch den Erweiterungsbau des Kindergartens, werden sich bald noch mehr Kinder täglich auf der Straße befinden (Schule + Kindergarten). Wir glauben, wir haben alle, sowie als Eltern und Großeltern, die Pflicht dafür zu sorgen, dass unsere Kinder einen sicheren Schul- und Kindergartenweg haben.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, dass eine verkehrsberuhigte Zone für die Salzburger Straße geprüft wird. Falls eine verkehrsberuhigte Zone rechtlich nicht machbar ist, sollte aus Sicherheitsgründen unbedingt eine Tempo 20 Zone eingeführt werden. Wir bitten darum, dass Sie unsere Sorgen um unsere Kinder ernst nehmen und die Straße entschärft wird!</i></p>	<p>→ Nach den Info-Veranstaltungen im Herbst wurden die vorgetragenen Wünsche in drei Varianten zusammengefasst. Hierbei wurde auch an geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen gedacht.</p> <p>→ Eine gestalterische Änderung ist ohne Zustimmung des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege nicht möglich. Die Varianten liegen schon einige Wochen dort vor. Ohne eine grundlegende Aussage zur Gestaltung sind weitere Planungen diesbezüglich nicht durchführbar. Eine Ortsbesichtigung ist allerdings erst gegen Ende April 2023 möglich, da es erneut einen Personalwechsel gab.</p> <p>→ Im Gesamtkonzept ist die Maßnahme bereits enthalten.</p>
<p>(22) Bürger/in (E-Mail vom 16.02.2023)</p>	<p><i>Bezüglich des Ortsentwicklungskonzepts möchte ich Ihnen noch eine Idee mitteilen. Ich denke, es wäre sinnvoll, die Salzburger Straße in einen verkehrsberuhigten Bereich umzuwandeln.</i></p> <p><i>Aufgrund der vielen Kinder, die täglich die Kita bzw. Grundschule besuchen, empfinde ich es als sehr gefährlich, wenn in der Salzburger Straße 30 km/h erlaubt sind. Denn viele Autofahrer überschreiten diese Geschwindigkeit.</i></p>	
<p>(23) Bürger/in (E-Mail vom 16.02.2023)</p>	<p><i>Da in der ISEK Präsentation unter Punkt 3 „Verbesserung der Salzburger Strasse“ nichts konkretes heraus zu lesen ist und die Ende des Jahres angekündigte weitere Veranstaltung mit der Planerin in der Frist zum 17.2. nicht mehr stattfindet, möchten wir nochmals auf die überhöhten Geschwindigkeiten und das Parkchaos in der Salzburger Straße hinweisen. Mit dem Kita Neubau wird sich die Situation sicher nicht verbessern. In einer verkehrsberuhigten Zone wäre die Geschwindigkeit reduziert und es darf nur auf ausgewiesenen Plätzen geparkt werden. Sollte dies nicht möglich sein wäre eine Reduzierung auf 20 km/h auch schon ein Fortschritt.</i></p>	

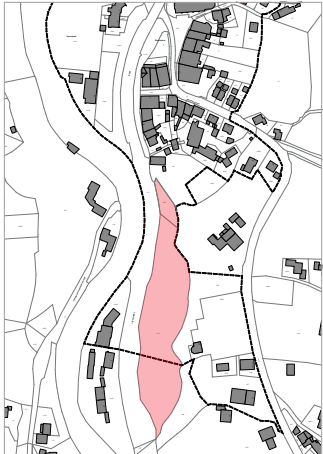
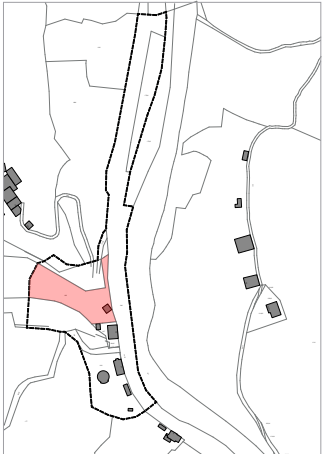
SPARTEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(1) Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 11.01.2023)</p>	<p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</i></p> <p><i>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</i></p> <p><i>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</i></p> <p><i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ bei vertiefenden Planungen müssen die Belange des Spartenträger berücksichtigt werden</p>
<p>(2) Energienetz Bayern (Stellungnahme vom 25.01.2023)</p>	<p><i>Gegen die oben genannte Baumaßnahme bestehen unsererseits keine Einwände.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(24) Vodafone GmbH (Stellungnahme vom 16.02.2023)</p>	<p><i>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</i></p> <p><i>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>

SPARTEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(3) Bayernwerk netz (Stellungnahme vom 13.02.2023)</p>	<p><i>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</i></p> <p><i>Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade und Fischgewässer und Aufforstungen</i></p> <p><i>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</i></p> <p><i>Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ bei vertiefenden Planungen müssen die Belange des Spartenträger berücksichtigt werden</p>
<p>(23) Bürger/in (E-Mail vom 16.02.2023)</p>	<p><i>(...) Auch wären Vorbereitungen für Glasfaser Anschluss und die eventuell geplante Fernwärme Versorgung zu bedenken.</i></p>	<p>→ wird bei Einzelplanungen, z.B. Umbau Salzburger Straße, berücksichtigt</p>

LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:	Abwägung
<p>(4) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Stellungnahme vom 31.01.2023)</p> <p><i>Die vorgelegte Satzung stellt im jetzigen Stand ein Rahmenkonzept für die Sanierung der historischen Bausubstanz dar. Auf Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) sind keine direkten oder indirekte Auswirkungen auf Grundlage der vorgelegten Satzung zu erwarten. Die Einzelbauvorhaben sind weiterhin genehmigungspflichtig, der Flächennutzungsplan behält weiterhin seine Gültigkeit.</i></p> <p>Aus Sicht des AELF Traunstein wäre es trotzdem sinnvoll, wenn die Waldflächen auf den Flur-Nrn. 110/0, 108/0 Gemarkung Marktschellenberg, 188/0 Gemarkung Land-schellenberg, 59/0, 60/0 und 60/3 Gemarkung Schellenberger Forst aus dem Gel-tungsbereich des Sanierungsgebietes herausgenommen werden.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> Bereich am Marktplatz Bereich am Passturm </p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Die Grundstücke liegen innerhalb der zu entwickelnden Bereiche. Durch das Herausnehmen der Flächen würde eine räumliche Einheit des Sanierungsgebietes unterbrochen. Durch die Festlegung eines Sanierungsgebietes wird eine Entwicklung der Grundstücke für die jeweiligen Eigentümer nicht behindert. Der Anfrage zur Herausnahme der Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet wird nicht entsprochen.</p>
<p>(5) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein Bereich Landwirtschaft (Stellungnahme vom 02.02.2023)</p>	<p><i>keine Einwände</i></p> <p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>

WASSERSCHUTZ - HOCHWASSER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:	Abwägung
<p>(9) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 13.02.2023)</p> <p><i>Das WWA Traunstein plant derzeit an der Berchtesgadener Ache in Marktschellenberg Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes. Diese liegen im Geltungsbereich des hier gegenständlichen Sanierungsgebietes. Um zu verhindern, dass sich Maßnahmen zum Hochwasserschutz und Maßnahmen im Sanierungsgebiet gegenseitig negativ beeinträchtigen bitten wir um frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.</i></p> <p>...</p> <p>Lage im Überschwemmungsgebiet</p> <p><i>Der Planungsbereich liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (von Landesgrenze bis Flusskilometer 7,685) für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ100) der Berchtesgadener Ache. Der Planungsbereich liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ100) der Berchtesgadener Ache, einem Gewässer 3. Ordnung - Ausgebauter Wildbach.</i></p> <p><i>Eine Bebauung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet widerspricht wasserwirtschaftlichen Zielen und wir raten daher von einer Bebauung ab. (...)Gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern“ im Themenbereich Naturgefahren (siehe Internet www.umweltatlas.bayern.de; (Stand 13.02.2023)) ist der Planungsbereich teilweise bei einem HQ100 in einer Größenordnung bis zu 2 m Wassertiefe von Überschwemmungen der Berchtesgadener Ache betroffen. Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten.</i></p> <p>...</p> <p><i>Oberstromig des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ab Berchtesgadener Ache Flusskilometer 7,685) im Bereich des Feuerwehrhauses liegt das Sanierungsgebiet teilweise in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet. Das Gebiet liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser (H0100) der Berchtesgadener Ache, einem Gewässer 3. Ordnung - Ausgebauter Wildbach. Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten.</i></p> <p><i>(...) Eine Bebauung in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet widerspricht wasserwirtschaftlichen Zielen und wir raten daher von einer Bebauung ab. (...) Sollten dennoch in diesem Gebiet Maßnahmen umgesetzt werden, so empfehlen wir, dass frühzeitig ein entsprechend qualifiziertes Büro mit dem WWA Traunstein Kontakt aufnehmen sollte, um die o.g. erforderlichen wasserwirtschaftlichen Nachweise entsprechend abzustimmen.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ In der Untersuchung wird in der Zielekarte der Umgriff des Überschwemmungsbereiches HQ 100 ergänzt.</p> <p>→ In den Zielen wird ergänzt: „Bei allen baulichen Entwicklungen sind die Belange des Hochwasserschutzes im Besonderen zu berücksichtigen.“</p> <p>→ Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ Bei vertiefenden Planungen müssen die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden</p>

WASSERSCHUTZ - HOCHWASSER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(9)</p> <p>Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 13.02.2023)</p>	<p>Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet Extremhochwasser</p> <p><i>Gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern“ im Themenbereich Naturgefahren (siehe Internet www.umweltatlas.bayern.de: (Stand 13.02.2023)) ist der Planungsbereich teilweise bei einem HQextrem in einer Größenordnung von bis zu 2 m Wassertiefe von Überschwemmungen betroffen.</i></p> <p><i>Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQextrem freizuhalten.</i></p> <p><i>Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen.</i></p> <p><i>Deshalb empfehlen wir dringend in den Überschwemmungsflächen des HQextrem (für die noch unbebauten Bereiche) eine hochwasserangepasste Bauweise.</i></p> <p><i>Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten (§ 78c WHG).</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass bei Überschwemmungsgebieten an Wildbächen auch große Mengen an Feststoffen wie Geschiebe und Wildholz nicht auszuschließen sind. Deshalb empfehlen wir dringend in den Überschwemmungsflächen des HQextrem eine hochwasserangepasste Bauweise, insbesondere auch in Hinblick auf eine auftriebsichere Ausführung und Anprallkräfte. Darüber hinaus verweisen wir auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten). Zur Lagerung von wassergefährdend Stoffen empfehlen wir die Fachkundige Stelle am LRA BGL.</i></p> <p><i>Wir empfehlen bei der Bauleitplanung geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQextrem freizuhalten. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ Bei vertiefenden Planungen müssen die Belange des Wasserwirtschaftsamtes berücksichtigt werden</p>
<p>(19)</p> <p>Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023)</p> <p>FB 322 - Wasserrecht, Bodenschutz, Altlasten</p>	<p><i>Bezüglich der Hochwasserschutzmaßnahmen wird auf die Überschwemmungsgebietsverordnung für das Überschwemmungsgebiet an der Berchtesgadener Ache von Flusskilometer 4,820 (Landesgrenze) bis Flusskilometer 7,685 auf dem Gebiet der Marktgemeinde Marktschellenberg sowie auf § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.</i></p> <p><i>Darüber hinaus ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Traunstein zu beachten.</i></p>	

WASSERSCHUTZ - ÜBERSCHWEMMUNGSSITUATION

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(9) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 13.02.2023)</p>	<p>Oberflächengewässer</p> <p><i>Starkniederschläge</i></p> <p><i>Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.</i></p> <p><i>Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.</i></p> <p><i>Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.</i></p> <p><i>Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.</i></p> <p>Oberflächengewässer</p> <p><i>... Beidseits der Gewässer ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und -unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.</i></p> <p><i>Wir empfehlen der Kommune, die Flächen der Uferstreifen und der Bachbetten zu erwerben und im Bebauungsplan als öffentliche Flächen darzustellen. Die Flächen sollten naturnah gestaltet und unterhalten werden</i></p> <p><i>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 erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ Bei vertiefenden Planungen müssen die Belange des Wasserwirtschaftsamtes berücksichtigt werden</p>

WASSERSCHUTZ - GRUNDWASSER / WASSERVERSORGUNG

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(9) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 13.02.2023)</p>	<p>Grundwasser <i>Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.</i> <i>Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden.</i></p> <p>Wasserversorgung <i>Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.</i> <i>Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ Bei vertiefenden Planungen müssen die Belange des Wasserwirtschaftsamtes berücksichtigt werden</p>

WASSERSCHUTZ - ABWASSER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(9)</p> <p>Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 13.02.2023)</p>	<p>Abwasserentsorgung</p> <p><i>Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).</i></p> <p><i>Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</i></p> <p>Öffentlicher Schmutzwasserkanal</p> <p><i>Das Schmutzwasser ist über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.</i></p> <p>Niederschlagswasser</p> <p><i>Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen) liegt zunächst bei der Kommune. Sie kann das ablehnen, wenn „das Abwasser wegen seiner Art oder Menge besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt.“ (vgl. dazu Art. 34 BayWG). Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Kommune nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und unschädlich entsorgt werden kann. Soweit eine dezentrale Versickerung vorgesehen ist, ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik zu prüfen.</i></p> <p><i>Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Kommune zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Generell wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ Bei vertiefenden Planungen müssen die Belange des Wasserwirtschaftsamtes berücksichtigt werden</p>

ALTLASTEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(9) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 13.02.2023)</p>	<p>Altlastenverdachtsflächen <i>Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.</i> <i>Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.</i> <i>Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <ul style="list-style-type: none"> → Belange sind im Rahmen eines konkreten Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen → Bei vertiefenden Planungen müssen die Belange des Wasserwirtschaftsamtes berücksichtigt werden → Bodenauffälligkeiten, die im Rahmen von Bodenuntersuchungen oder Baumaßnahmen auftreten, werden dem Landratsamt Berchtesgadener Land oder dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein gemeldet
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) FB 322 - Wasserrecht, Bodenschutz, Altlasten</p>	<p>Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. <i>Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.</i></p>	

ABFALLWIRTSCHAFT

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:	Abwägung
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) Z3 - Kommunale Abfallwirtschaft</p> <p><i>Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden. Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.</i></p> <p>Wir begrüßen ausdrücklich die Bestrebungen, die städtebaulichen Missstände beheben zu wollen.</p> <p><i>Grundsätzlich stößt die Kommunale Abfallwirtschaft im Gemeindegebiet regelmäßig an Ihre Grenzen bzw. ist eine geordnete und insbesondere bürgerfreundliche Abfallentsorgung im Holsystem (Restabfall-, Bioabfall- und Papiertonne) nur eingeschränkt möglich. Ursächlich hierfür ist das vorhandene Straßennetz, welches für den Schwerlast- und Lastverkehr nicht ausreichend dimensioniert ist. Die ISEK-Studie greift u.E. insoweit auch noch zu kurz, wenn im Rahmen der Mobilität auf Pkw, Radfahrer und Fußgänger sowie ÖPNV entlang der B 305 abgestellt wird. Eine Vielzahl von Privatanwesen ist nicht über eine Straßenbreite von mind. 3,5m (bei Einbahnverkehr) erreichbar, Wendeplatten fehlen umfänglich. In der Folge sind die Bürger angehalten weiter entfernte Müllübergabestellen zu benutzen, welche die innerörtlichen Verkehrsprobleme zusätzlich begünstigen (Beispielhaft sei hier die Kirchgasse, v.a. die Engstelle an der Kirchgasse 2, und in der Verlängerung der Glockenweg bzw. der Neuhäuslweg genannt). Die verkehrstechnischen Erschließungsprobleme für die Müllabfuhr betreffen dabei auch den abwehrenden Brandschutz und die Rettungsdienste im Allgemeinen. Gleichwohl ist es der historische Bezug, der aus unserer Sicht für einen innerörtlichen Straßenausbau die größte Hürde darstellt, aber aufgrund der Daseinsvorsorge zu überwinden ist.</i></p> <p><i>Derzeit befindet sich der von der Gemeinde betriebene Wertstoffhof am Klärwerk. Eine Wertstoffinsel befindet sich im Bereich des Sparkassenparkplatzes. Die derzeitige Ausbau- und Entwicklungsfähigkeit der Entsorgungsanlagen ist nicht gegeben. U.E. liegt auch kein städtebauliches Konzept vor, dass sich mit diesem Belang der Daseinsvorsorge auseinandersetzt. Wir bitten insofern, im Rahmen geordneter städtebaulicher Entwicklung auf die Schaffung von wohnortnahen Wertstoffinseln hinzuwirken. Dies umso mehr, als dass auch eine Wiederbelebung bestehender Wohngebäude und damit einhergehend ein Bevölkerungswachstum verfolgt wird. Diese Wertstoffinseln sollten an öffentlich-rechtlich gesicherten Flächen errichtet werden.</i></p> <p><i>Auch wenn die Gemeinde keine baulichen Maßnahmen zur Sanierung gegenüber Privaten festsetzen will, so sollte Sie dennoch Maßnahmen ergreifen um die o.g. verkehrstechnischen Unzulänglichkeiten verbessern zu können.</i></p>	<p>→ im gewachsenen Ortskern ist eine Änderung der Gemeindestraßen kaum möglich, Anpassungen sind nur bei Einzelmaßnahmen anzudenken</p> <p>→ Wertstoffinsel: wird im Rahmen der Einzelplanungen berücksichtigt</p>

NATUR- UND KLIMASCHUTZ

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:	Abwägung
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) FB 33 - Naturschutz</p>	<p>→ entsprechende naturschutzfachliche Unterlagen sind bei vertiefenden Planungen vorzulegen</p>
<p><u>1. Bereich Salzburger Straße / Hauptstraße</u> <i>Durch die Ergänzung einer Radwegführung an der Bundesstraße, welche räumlich von der Bundesstraße getrennt werden soll, ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG zu rechnen. Darüberhinaus können bei Realisierung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei Fortführung dieser Planung sind der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende naturschutzfachliche Unterlagen (LBP, saP) vorzulegen, um den Eingriff näher beurteilen zu können.</i> <i>Die alten Bestandsgebäude (z. B. Pfarrhaus) könnten potentiell als Fledermaushabitat geeignet sein. Um in keinen artenschutzrechtlichen Konflikt zu kommen, sind diese vor einer Nutzungsänderung (z. B. Dachstuhlumbau) auf das Vorkommen von Fledermäuse hin zu überprüfen.</i></p>	
<p><u>2. Bereich Marktplatz</u> <i>Der Marktplatz beherbergt einen erhaltenswerten Baumbestand, welcher in der Freiflächenplanung berücksichtigt werden sollte. Zudem wird aus naturschutzfachlicher Sicht die Pflanzung zusätzlicher heimischer Laubbäume und die Anlage von extensiv genutzten Grünflächen (heimische Wildblumenwiesen) empfohlen.</i> <i>Der Uferbereich der Ache ist ein bedeutender Lebensraum für europarechtlich geschützte Tierarten (z. B. Wasseramsel und Flussuferläufer), daher sollte jede zusätzliche Störung am Gewässer durch Freizeitnutzung vermieden werden. Zudem wird die Ache von einem erhaltenswerten Gewässerbegleitgehölz gesäumt, welches voraussichtlich die Eigenschaften eines Biotops gemäß § 30 BNatSchG erfüllt, in welchem jegliche Handlung die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Störung führen verboten sind.</i> <i>vgl. Punkt 1 - alte Bestandsgebäude, hier z. B. Gasthaus Forelle</i></p>	<p>→ wird bei vertiefenden Planungen berücksichtigt</p>
<p><u>3. Bereich Feuerwehrhaus: vgl. Punkt 1 - Fuß- und Radwegführung</u></p>	<p>→ siehe oben Punkt 1.</p>
<p><u>4. Bereich Passturm: vgl. Punkt 1 - alte Bestandsgebäude, Fuß- und Radwegführung</u> <i>Bei der Aufwertung der Freiflächen wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen diese durch eine extensive Mäh- bzw. Weidenutzung aufzuwerten (Entwicklung einer heimischen Wildblumenwiese).</i></p>	<p>→ wird im Rahmen des Einzelverfahrens geprüft → der Hinweis wird entsprechend berücksichtigt</p>

NATUR- UND KLIMASCHUTZ

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) S 030 - Klima- schutzmanagement</p>	<p>Die Ziele im Bereich Klima und Energie (HF 9) des vorliegenden ISEK werden begrüßt.</p> <p><i>Beim Leitbild im Handlungsfeld 9 (Seite 54) wird davon ausgegangen, dass der Begriff „energieautarke Gemeinde“ nicht als komplette Autarkie sondern im Sinne einer bilanziellen Autarkie (Deckung des Energiebedarfs über das Jahr gesehen) zu verstehen ist.</i></p> <p><i>Neben der Nutzung nachhaltiger Brennstoffe, eines sorgsamem Energieverbrauchs und einer ressourcenschonenden Bauweise sollte auch der Ausbau regenerativer Energien im Leitbild aufgenommen werden.</i></p>	<p>→ unter dem Begriff „energieautarke Gemeinde“ ist eine bilanzielle Autarkie gemeint</p> <p>→ der Ausbau regenerativer Energien wird im Leitbild aufgenommen</p>
<p>(15) Umweltministerium (Antwortschreiben vom 13.01.2023)</p>	<p>Das Umweltministerium gibt im Rahmen derartiger ortsbezogener Verfahren i. d. R. keine Stellungnahme ab. Es ist vielmehr Aufgabe der zuständigen Behörden vor Ort, auf die hiervon betroffenen Umweltbelange hinzuweisen und diese entsprechend ihrer Bedeutung in das Verfahren einzubringen.</p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(28) Wildes Bayern e.V. (E-Mail vom 23.02.2023)</p>	<p>Umgestaltung des Bereichs an der Ache</p> <p><i>Der Eintrag von Lebensmitteln oder Plastikprodukten fördern die Eutrophierung und Verschmutzung von Gewässern und ihren Ökosystemen. Zum Schutze des Lebensraums aquatisch lebender Organismen und Gewässer nutzender Wildtiere, weisen wir auf notwendige Anbringung von Informations- und Verbotsschildern (Füttern von Wasservögeln verboten*) sowie die ausreichende Anbringung von Abfallentsorgungsbehältern hin.</i></p> <p><i>*Das Füttern von Wasservögeln mit Getreide, altem Gebäck oder sonstige Essensreste ist falsch verstandene Tierliebe. Es handelt sich nicht um artgerechtes Futter und wird von Vögeln sehr schlecht vertragen. Verdorbenes Futter führt häufig zum Tod. Durch unnatürlich große Vogel-Ansammlungen, die beim Füttern entstehen, können Seuchen und Krankheiten viel leichter übertragen werden.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p> <p>→ im Anschluss an die Umgestaltung des Uferbereichs kann über die Anbringung eines entsprechenden Hinweisschildes möglich</p>

GESUNDHEIT UND SOZIALES

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
Kreisjugendring	<i>Der KJR BGL hat keine Einwände zur Festlegung des Sanierungsgebiets „ Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm“</i>	- wird zur Kenntnis genommen -
(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) FB 11 - Amt für Kinder, Jugend und Familie	<i>Zum aktuellen Stand werden weder Anregungen noch Hinweise vorgebracht.</i>	- wird zur Kenntnis genommen -
(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) S 030 - Bildungsregion	<i>Zum aktuellen Stand werden weder Anregungen noch Hinweise vorgebracht.</i>	- wird zur Kenntnis genommen -
(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) FB 12 - Soziales und Senioren	<i>Es wird keine Stellungnahme abgegeben.</i>	- wird zur Kenntnis genommen -

REGIONALPLANUNG

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(26) Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 22.02.2023)</p>	<p><i>Die im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung erfolgte intensive strategische Auseinandersetzung mit der gemeindlichen Ortsentwicklung wird aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</i></p> <p><i>Die im Sanierungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen können u.a. einen Beitrag zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte (vgl. LEP 1.2.6 G), zur Stärkung der Innenentwicklung und zum Flächensparen (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G, LEP 3.1 G), zur Bekämpfung der Folgen des Demographischen Wandels sowie Sicherung der Daseinsvorsorge (vgl. LEP 1.2.1 Z, 1.2.4 G) und zu einer nachhaltigen Verkehrsinfrastruktur (vgl. RP 18 B VII 1.1 G) leisten.</i></p> <p><i>Erfordernisse der Raumordnung stehen dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet „Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm“ somit grundsätzlich nicht entgegen. Im Übrigen wird die höhere Landesplanungsbehörde zu Einzelprojekten im Rahmen konkreter Bauleitplanverfahren Stellung nehmen.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(27) Regionaler Planungsverband Südostoberbayern</p>		<p>- Stellungnahme liegt noch nicht vor -</p>

NACHBARGEMEINDEN / VERBÄNDE

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(10) Markt Berchtesgaden (Stellungnahme vom 11.01.2023)</p>	<p><i>Es werden keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(11) Gemeinde Schönau am Königssee (Stellungnahme vom 20.01.2023)</p>	<p><i>...wir begrüßen die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität im Ortskern. Ebenfalls heißen wir es für sehr wertvoll die Barrierefreiheit und Übersichtlichkeit für Fußgänger in sämtlicher Varianten zu fördern und die für den Ort relevanten Angebote zu erhöhen.</i></p> <p><i>Durch die Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm“ werden Belange der Gemeinde Schönau a. Königssee nicht berührt.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(12) Zweckverband Bergerlebnis Berchtesgaden (Stellungnahme vom 18.01.2023)</p>	<p><i>...keine Äußerung</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(13) Isartalverein (Stellungnahme vom 03.01.2023)</p>	<p><i>...der Isartalverein hat keine Einwände</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>

SONSTIGE

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(16) Wehrbereichs- verwaltung (Antwortschreiben vom 05.01.2023)</p>	<p><i>...keine Antwort</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(17) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Antwortschreiben vom 02.01.2023)</p>	<p><i>...den o. g. Vorgang sende ich Ihnen aufgrund fehlender Zuständigkeit wieder zurück. Stellungnahmen der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange werden zentral beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundes- wehr (BAIUDBw), Referat Infra I 3 in Bonn für die gesamte Bundeswehr bearbeitet.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) FB 21 - Öffentliche Sicherheit und Ord- nung, Gewerbeamt</p>	<p><i>Aus Sicht des FB 21 sind keine Änderungen erforderlich.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen -</p>
<p>(19) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 09.02.2023) FB 42 - Lebensmittel- überwachung</p>	<p><i>Da es sich (nach erfolgter Rücksprache) laut Aussage von Herrn Ernst um eine Konzeptphase handelt, kann erst bei einem Einzelvorhaben eine Stellungnahme von Seiten der Lebensmittelüberwachung BGL abgegeben werden.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen - → im Rahmen eines konkreten Einzelvorhabens sind die Belange erneut in Form einer Stellungnahme abzufragen</p>