

Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.04.2019

TOP	Gegenstand	SV Nr.
1910401	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichlfeld II“; Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss	19043
1910402	Bekanntmachungen und Sonstiges	19051

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 09.04.2019 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1910401

Bezugs-Nr.: TOP
Az.:
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 11
Dokument: h/0/SV19043

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichlfeld II“; Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss

A)
Behandlung der eingegangenen Äußerungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Nachdem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 04.10.2016 die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichlfeld II“ mit geänderter Planung beschlossen hat, wurde die durch den beauftragten Planer und seine Fachplaner (Umweltingenieure, Landschaftsplaner) gefertigte Bauleitplanung im Entwurf vom Gemeinderat gebilligt.

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Bekanntmachung in der Zeit vom 03.11.2016 bis 05.12.2016 beteiligt. Im etwa gleichen Zeitraum erfolgte auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die eingegangenen Wünsche, Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden wurden in der Sitzung am 07.02.2017 im Gemeinderat behandelt. Später erfolgte für die Bauparzelle 1 (Feuerwehrhaus und Bauhof) erneut eine Überplanung. Die so fortgeschriebenen Planunterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 10.02.2019 bis 11.03.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden aufbereitet und sind jetzt im Sinne einer abschließenden Abwägung dem Gemeinderat bekanntzugeben und es ist darüber zu entscheiden, welche Wünsche,

Vorstellungen, Anregungen und Stellungnahmen bei der abschließenden Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt werden sollen.

1. Anregungen und Äußerungen von Bürgern während der Auslegungszeit vom 14.02.2019 bis 15.03.2019

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen oder Äußerungen vorgebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Anregungen, Hinweise und Informationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der Frist zur Äußerung:

2.1

Von den mit Schreiben der Gemeinde Ramsau angeschriebenen 45 Behörden und Stellen bzw. Nachbargemeinden haben sich folgende 18 bis zum Fristablauf **nicht** geäußert:

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Kreisheimatpfleger Johannes Schöbinger
4. Bund Naturschutz in Bayern
5. Nationalpark Berchtesgaden
6. Bund Naturschutz
7. Deutscher Alpenverein
8. Fluglärm e.V. i.G.
9. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
10. Landesfischereiverband Bayern e.V.
11. Landesjagdverband
12. Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
13. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
14. Verein zum Schutz der Bergwelt
15. Verkehrsclub Deutschland
16. Wanderverband Bayern
17. Wildes Bayern e.V.
18. Bayerischer Landesverein für Denkmalpflege

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.2

Folgende Stellen haben in den jeweiligen Schreiben Einverständnis mit der Planung erklärt, mit dem Hinweis: „Keine Anregungen, Einwendungen oder Bedenken“:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – Schreiben vom 25.02.2019
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forst – Schreiben vom 05.03.2019

3. Amt für ländlichen Entwicklung – Schreiben vom 21.02.2019
4. Bayerisches Landesamt für Umwelt – Schreiben vom 19.02.2019
5. Isartalverein e.V. – Schreiben vom 14.02.2019
6. Landratsamt BGL FB 23 Straßenverkehrswesen – Schreiben vom 27.02.2019
7. Regierung von Obb (Bergamt) – Schreiben vom 25.02.2019
8. Energienetze Bayern – Schreiben vom 04.03.2019
9. Markt Berchtesgaden – Schreiben vom 12.02.2019
10. Gemeinde Bischofswiesen – Schreiben vom 12.02.2019
11. Gemeinde Schönau a. K. – Schreiben vom 11.02.2019
12. Gemeinde Schneizlreuth – Schreiben vom 15.02.2019

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3. Zustimmungse Stellungnahmen mit Hinweisen

2.3.1 Vodafone Kabel Deutschland – Schreiben vom 04.03.2019

Es werden keine Einwendungen erhoben und darauf hingewiesen, dass sich in dem Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen zu schützen bzw. zu sichern sind. Im Rahmen der Gigabitoffensive bekundet das Unternehmen ein Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren für Glasfaserkabel. Es wird hierzu um genauere Informationen und Abstimmung für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung gebeten.

Würdigung:

Die Entscheidung zum Anschluss an Telekommunikationseinrichtungen bleibt den jeweiligen Bauwerken überlassen, bauplanungsrechtliche Konsequenzen ergeben sich nicht. Die bestehenden Kommunikationsleitungen werden in der Bauausführung berücksichtigt. Im Rahmen der Bauausführung werden Leerrohre für die Telekommunikationseinrichtungen in die öffentlichen Flächen eingebaut.

Beschluss:

Die Stellungnahme und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Information wird an die Bauwerber übermittelt. In die öffentlichen Flächen werden Leerrohre für Telekommunikationsleitungen eingebaut.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3.2 Regionaler Planungsverband - Schreiben vom 18.02.2019

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) berücksichtigt. Eine zusätzliche Stellungnahme ist aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Beschluss:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3.3 Deutsche Telekom - Schreiben vom 07.03.2019

Die Deutsche Telekom verweist auf ihre Stellungnahme vom 07.11.2016 die unverändert weiter gilt.

Würdigung:

Die Stellungnahme vom 07.11.2016 wurde mit Beschluss vom 07.02.2017 im Gemeinderat berücksichtigt. Eine Abstimmung mit der Telekom ist erfolgt. Die Telekom beteiligt sich mit Leerrohren an der Erschließungsmaßnahme und einer Unterverteilung am geplanten Buswartehaus.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließung erfolgt eine weitere enge Abstimmung mit der Telekom.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3.4 LRA BGL, FB 322- Schreiben vom 27.02.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme des WWA Traunstein zu beachten ist.

Würdigung

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren beteiligt. Die Behandlung der Stellungnahme des WWA erfolgt unter Punkt 2.4.2 dieser Abwägung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3.5 Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde – Schreiben vom 14.02.2019

Es wird auf die Stellungnahmen vom 02.11.2015 und 24.11.2016 verwiesen. Hierin wurde festgestellt, dass den raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft, des Hochwasserschutzes sowie des Lärmschutzes in Abstimmung mit den unteren Bauaufsichts-, Naturschutz- und Immissionsschutzbehörden, sowie dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Rechnung zu tragen sei.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nummer 18 „Reichelfeld II“ auch in der vorliegenden Fassung vom 07.01.2019, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, sofern den oben genannten raumordnerischen Belangen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Rechnung getragen wird.

Stellungnahme

Das Landratsamt, Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde sowie Untere Immissionsschutzbehörde sowie das WWA Traunstein werden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen sind Gegenstand der Abwägung und werden in der Planung berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3.6 LRA BGL, Gesundheitswesen – Schreiben vom 27.02.2019

Da sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebiets Wohnbebauung befindet, wird empfohlen, nur lärmarmes Gewerbe anzusiedeln.

Würdigung

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner Emissionen eingeschränkt. Die Emissionskontingente sind gutachterlich errechnet, so dass sich keine Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung ergeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3.7 Landratsamt BGL, FB 33 Naturschutz - Schreiben vom 27.02.2019

Naturschutzfachlich ergeben sich keine Änderungen. Es wird darum gebeten, mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans den Nachweis der Abbuchung aus dem Ökokonto durch Vorlage des Meldebogens nachzuweisen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der Abbuchung aus dem Ökokonto Berchtesgaden wird der Unteren Naturschutzbehörde nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Vorlage des LfU-Meldebogens angezeigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3.8 Staatliches Bauamt Traunstein – Schreiben vom 18.02.2019

Es wird auf die Stellungnahme vom 30.11.2016 verwiesen.

Würdigung

Die Stellungnahme vom 30.11.2016 wurde mit Beschluss vom 07.02.2017 berücksichtigt. Die geforderte Abbiegespur wird im Rahmen der aktuellen Baumaßnahme B305 erstellt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3.9. Bayernwerk Netz GmbH – Schreiben vom 20.02.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kabelverlegung für Niederspannungskabel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen möglich ist. Da sich im geplanten Bereich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH befinden ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig schriftlich mitgeteilt werden. Zudem werden verschiedene Angaben zu Erschließungsmaßnahmen gemacht.

Würdigung

Die Stellungnahme des Versorgers wird im Rahmen der Bauausführung der Erschließungsstraße berücksichtigt. Gleichzeitig erfolgt eine Weitergabe dieses Schreibens an alle Bauwerber zur Berücksichtigung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4

Die folgenden Stellen haben in ihren Schreiben Hinweise, Empfehlungen, Einwendungen, Bedenken und Informationen abgegeben:

2.4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft – Schreiben vom 20.02.2019

Es wird auf mögliche Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Geruch und Erschütterungen) durch die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen, eine vorbeugende Berücksichtigung möglicherweise auftretender Konflikte wird für positiv erachtet.

Würdigung

Hinweise auf die Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Tätigkeiten sind v. a. für Wohngebiete relevant. Dem Hinweis der Behörde wird gefolgt, die Hinweise durch Text werden redaktionell ergänzt.

Beschluss:

Die Hinweise durch Text werden um einen Hinweis auf Emissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11: 0

2.4.2 Wasserwirtschaftsamt Traunstein – Schreiben vom 08.03.2019

Es wird auf die Stellungnahmen vom 13.11.2015 und 22.11.2019 verwiesen, die grundsätzlich weiterhin gelten. Da die hierin getroffenen Aussagen zum Teil bereits erledigt sein können wird gebeten, eigenverantwortlich zu prüfen und die noch offenen wasserwirtschaftlichen Abstimmungen bzw. wasserrechtlichen Verfahren vorzunehmen bzw. durchzuführen.

2.4.2.1 Grundwasser

Es liegen dem WWA keine Erkenntnisse über Grundwasserstände in diesem Bereich vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu übermitteln. Sollte in Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld entsprechende wasserrechtliche Gestattungen einzuholen.

Würdigung

Punkt 14 der Hinweise gibt bereits zum Thema Grundwasser Informationen. Dieser Hinweis ist noch hinsichtlich der notwendigen wasserrechtlichen Gestattungen zu ergänzen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, in Punkt 14 der Hinweise ist aufzunehmen, dass bei Eingriff in das Grundwasser im Vorfeld entsprechende wasserrechtliche Gestattungen einzuholen sind.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.2.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der Versorgung ist durch den Versorgungsträger eigenverantwortlich zu prüfen.

Würdigung

Die Ausführungen hierzu in der Begründung sind zutreffend und ausreichend.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.2.3 Oberflächengewässer / Überschwemmungssituation

2.4.2.3.1 Gröllgraben

Es wird auf den nördlich gelegenen Gröllgraben hingewiesen, der augenscheinlich nicht die Ableitung eines 100-jährigen Ereignisses gewährleisten kann. Bei größeren Hochwasserereignissen in Verbindung mit Geschiebe und Wildholztransport ist zu befürchten, dass Ausuferungen eintreten die das Sägewerksgelände überschwemmen oder vermuren. Als weiterer kritischer Punkt wird auch der Übergang von der verbauten Strecke in eine nachfolgende Verrohrungsstrecke angeführt, bei ungünstigen Fließszenarien kann der Abfluss in Richtung des neuen

Erschließungsbereiches erfolgen. Es wird zur Risikoabschätzung empfohlen, eine nähere Untersuchung der hydraulischen Verhältnisse durchzuführen.

Würdigung

Die vom Wasserwirtschaftsamt dargestellte Situation am Gröllgraben wurde geprüft. In einer Besprechung mit dem WWA am 02.04.2019 wurde darüber Einigung erzielt, dass das Risiko einer Überschwemmung durch den Gröllgraben auch bei ungünstigen Fließszenarien sehr gering ist. An der nordwestlichen Seite des neuen Bauhofs befindet sich ein kleiner Graben. Da sich dieser Graben trotz sehr geringem Einzugsgebietes möglicherweise auf dieses Gebäude (Bauhof) auswirken kann, wurde dieser Bereich mit in das wasserrechtliche Verfahren zum Entwässerungskonzept des Bebauungsplangebietes aufgenommen und hydraulisch berücksichtigt.

Im Bebauungsplan ist deshalb vorgesehen, hier am westlichen Rand das Gelände so zu modellieren, dass anfallendes Oberflächenwasser schadlos entlang des Bauhofes in die Geländemulde südlich des Feuerwehrhauses eingeleitet wird. Diese besitzt an ihrem östlichen Ende eine Verbindung in die Ramsauer Ache.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des WWA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Im Rahmen des angepassten wasserrechtlichen Verfahrens wird der Graben im Nordwesten hydraulisch berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist deshalb auch vorgesehen, hier am westlichen Rand das Gelände so zu modellieren, dass anfallendes Oberflächenwasser schadlos in die Geländemulde südlich des Feuerwehrhauses eingeleitet wird. Diese besitzt an ihrem östlichen Ende eine Verbindung in die Ramsauer Ache, die Rohrdurchleitung durch die B 305 ist ausreichend dimensioniert.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.2.3.2 Östlicher Graben

Im östlichen Bereich verläuft ein kleiner Graben der ebenfalls für die Ableitung von höheren Wasserführungen nicht ausreicht und sehr schnell ausufernd. Auch der für diesen Graben vorhandene Straßendurchlass durch die B 305 ist deutlich zu gering. Es wird gefordert, dass vor Bebauung die Hochwassersicherheit herzustellen ist und entsprechende Ausbaumaßnahmen am Gewässer bzw. Straßenerunterführungen durchzuführen sind. Zudem wird eine entsprechende Höhenlage des Erschließungsgebietes angeraten, sowie ein Bauverbot von 5 m beidseitig der Gewässer gefordert.

Würdigung

Für diesen Graben ist das wasserrechtliche Verfahren, das vorher mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt wurde, bereits eingeleitet. In diesem

Verfahren wurde auch ein ausreichend dimensionierter Durchlass durch die B 305 beantragt.

Das Erschließungsgebiet besitzt eine deutlich höhere geplante Höhenlage als im Bestand. So wird der Graben in seiner Aufnahmefähigkeit vergrößert.

Der Abstand zum Gewässer von 5,0 m wird eingehalten und ist in beiden Bebauungsplänen (Reichfeld II, Altes Forsthaus) enthalten. Damit können die Maßnahmen zum Unterhalt sichergestellt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des WWA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Mit dem beantragten Ausbau dieses Grabens wird die notwendige Hochwassersicherheit hergestellt. Das Erschließungsgebiet hat eine gesicherte Höhenlage, der notwendige Abstand zu den Gewässern wird eingehalten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.2.4 Anlagengenehmigung

Zudem wird darauf verwiesen, dass für Anlagen die sich im 60-Meterbereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung erforderlich ist.

Würdigung

Die wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach § 20 BayWG wird im Rahmen des Bauantrages gestellt. Ein entsprechender Hinweis ist in Punkt 3 der textlichen Hinweise enthalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.2.5 Starkniederschläge

Es wird auch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Klimaänderung häufiger mit Starkniederschlägen zu rechnen ist. Im Bereich der angrenzenden nördlichen Wiesenflächen ist wildabfließendes Wasser aus der Oberfläche möglich, welches das Gewerbegebiet nachteilig beeinflussen kann. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen insbesondere bezüglich der Personenschäden vorzunehmen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch neue Baukörper oder Baumaßnahmen der Abfluss verändert werden kann, dies kann zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger führen.

Würdigung

Mit dem aktualisierten Entwässerungskonzept für das Baugebiet wird der gesamte

hydraulische Bereich nördlich des Planungsgebiets berücksichtigt. Sämtliche Dimensionierungen der Rohre werden entsprechend ausgelegt. Die textlichen Hinweise sind dahingehend zu ergänzen, dass die Bauwerber im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich weitere Maßnahmen zur Sicherung ihrer Objekte in Abstimmung mit der Gemeinde vorzunehmen haben.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des WWA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichlfeld II“ fest.

Im Rahmen des eingeleiteten wasserrechtlichen Verfahrens zum Entwässerungskonzept werden die Gefahren durch Starkniederschläge berücksichtigt. In den textlichen Hinweisen sind die Bauwerber darauf hinzuweisen, dass sie eigenverantwortlich weitere Maßnahmen zur Sicherung ihrer Objekte in Abstimmung mit der Gemeinde vorzunehmen haben.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.2.6 Hinweise zu Georisiken

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht nachrichtlich darauf hingewiesen, dass mit keinen trivialen Baugrundverhältnissen zu rechnen ist. Es ist insbesondere darauf zu achten dass durch Baumaßnahmen keine nachteiligen Veränderungen (Aufstau von Grund- bzw. Schichtwasser, usw.) entstehen. Unter Bezugnahme auf die bereits vorgenommene Untersuchung der Baugrundverhältnisse durch Dr. Stefan Kellerbauer wird auf die Gefahr von möglichen Hangrutschen als auch allmähliches Hangkriechen verwiesen.

Würdigung

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des WWA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichlfeld II“ fest.

In dem umfangreichen Gutachten von Dr. Kellerbauer werden in Punkt 9 Empfehlungen zur Baugrubensicherung, temporärem Hangverbau und Bauwerkserrichtung gegeben.

Auch zur Baugründung sind entsprechende Hinweise vorhanden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des WWA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichlfeld II“ fest.

Das Gutachten von Dr. Kellerbauer ist dem Vorhabensträger für die Planungen zur Verfügung zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.2.7 Abwasserbeseitigung

Nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes wurden für den aktuellen Planungsumgriff bereits wasserrechtliche Verfahren durchgeführt. Es ist zu prüfen, ob die wasserrechtlichen Erlaubnisbescheide die Anforderung im Rahmen dieses Bauleitverfahren erfüllen, eventuell ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine Bescheidanpassung oder eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Würdigung

Das bereits vorliegende genehmigte wasserrechtliche Verfahren wird entsprechend der vorgenannten Punkte angepasst und wird demnächst im Landratsamt vorgelegt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die angepasste Planung ist dem Landratsamt zur Anpassung des wasserrechtlichen Bescheides vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.2.7.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen ist eigenverantwortlich zu prüfen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.2.7.2 Niederschlagswasser

Es wird gebeten, verschiedene Punkte zur Behandlung von Niederschlagswasser als Hinweise oder Festsetzungen aufzunehmen.

Würdigung

Ein Großteil dieser Punkte ist bereits in den textlichen Hinweisen enthalten. Sofern sinnvoll, sind die textlichen Hinweise noch zu ergänzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des WWA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Sofern sinnvoll, sind die textlichen Hinweise zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.2.8 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass der aktuelle Informationsstand zu punktuellen Bodenverunreinigungen stets beim dafür zuständigen Landratsamt einzuholen ist. Gegebenenfalls sind die hierbei gewonnenen Erkenntnisse in die Planung mit einzuarbeiten.

Würdigung

Das Landratsamt, Abteilung Wasserrecht, wurde im Verfahren beteiligt. Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. In Punkt 4 der textlichen Hinweise wird bereits auf die notwendige Handlungsweise bei Auffälligkeiten des Bodens hingewiesen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des WWA wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.3 Schreiben Landesbund für Vogelschutz – Schreiben vom 12.02.2019

Gegen die Aufstellung werden keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des vorhandenen FFH Gebiets in der Nähe ein hoher Artenreichtum an Insekten vorhanden sei. Das Vorkommen und die Vielfalt der Insekten soll durch das Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst werden. Es wird daher empfohlen, bei dem Bau auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu achten.

Würdigung

Durch die Baukörperstellung werden die dahinterliegenden Wiesenflächen vor Lichtbeeinträchtigung weitgehend geschützt. Dem Hinweis des LBV wird dennoch gefolgt. Die Hinweise durch Text werden um eine entsprechende Empfehlung ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es erfolgt eine Ergänzung der Hinweise durch Text für eine Empfehlung zu insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4 Landratsamt Berchtesgadener Land - Schreiben vom 27.02.2019

2.4.4.1 Immissionsschutz, FB 321

Es wird festgestellt, dass zum letzten Stand der Planung folgende Änderungen erkennbar sind: insgesamt sind jetzt nur noch drei statt fünf Baufenster im Gewerbegebiet vorgesehen, weiter wurden die Emissionsflächen (drei Teilbereiche) der festgesetzten Emissionskontingente nur geringfügig verringert, was in der Ergänzung E2 zur schalltechnischen Untersuchung mit Stand 19.12.2018 bereits berücksichtigt ist. Ansonsten sind keine weiteren fachtechnisch relevanten Änderungen ersichtlich. Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und diesem in Grundflächen und Baumassen untergeordnet sind, sind weiterhin

ausnahmsweise zulässig. Aus fachtechnischer Sicht bestehen weiterhin keine grundlegenden Einwände gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans.

2.4.4.1.1 Plankennzeichnung

Die an der östlichen Baugrenze des Baufensters 3 notwendige Plankennzeichnungen für Bereiche Beurteilungspegel >50 Db (A) nachts bezüglich der Anforderungen an den Schallschutz, sollte, wie bereits letztmalig, gekennzeichnet werden.

Würdigung

Die Festsetzung durch Planzeichen „Gebäudefassaden, an denen Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern grundsätzlich unzulässig sind (s. textliche Festsetzungen Nr. 11.3)“ [orange Linie] ist bei der Planüberarbeitung aus CAD-technischen Gründen nicht in der Plandarstellung angezeigt worden. Die Planzeichnung wird, wie vom Landratsamt angeregt, redaktionell aktualisiert und an das zugrunde liegende Gutachten angepasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land – Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen, die Planzeichnung wird redaktionell aktualisiert und an das zugrunde liegende Gutachten angepasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.1.2 Rechtsnorm DIN 4109

In Ziffer 11.4 der textlichen Festsetzungen wird noch auf die DIN 4109 mit Stand 1989 Bezug genommen und das mindestens notwendige resultierende Schalldämm-Maß für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen angegeben. Zwischenzeitlich ist als neue Baubestimmung gemäß Bekanntmachung vom 20.09.2018 die DIN 4109 mit Stand 07/2016 eingeführt worden. Es sollte daher auf die aktuellere Vorschrift im Bebauungsplan Bezug genommen werden und entsprechend das geforderte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß als Mindestanforderung festgesetzt werden. In der aktuellen Fassung der Vorschrift wird vor allem für mögliche Wohnungen relevante Nachtbeurteilungspegel entsprechend berücksichtigt, so dass nun die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit maßgeblich ist, die höhere Anforderungen stellt. Es ist daher vom Gutachter zu prüfen, ob sich daraus im Bebauungsplan weitergehende Anforderungen an die Festsetzungen ergeben. Die entsprechenden Festsetzungen sind dann zu ergänzen bzw. anzupassen.

Würdigung

Dem Hinweis des Landratsamtes auf die zwischenzeitlich vorliegende aktualisierte Fassung der DIN 4109 wird gefolgt. Das Gutachten wurde noch einmal entsprechend der aktuellen Norm überarbeitet. Es wurden die Festsetzungen auf Grundlage der aktuellen Norm geringfügig verändert. Laut Mitteilung des Gutachters können die Ausführung als Ergänzung im B-Plan beigelegt werden, ohne dass eine erneute

Ausführung erfolgen muss, da von dieser neuen Regelung nur die potentiellen Bauwerber für eine Betriebsleiterwohnung betroffen sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Gutachten und Festsetzungen werden redaktionell an die aktualisierte DIN 4109 angepasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.2. Bauen, Planen und Wohnen, FB 31

2.4.4.2.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen (auch für Nebenanlagen) der Parzellen 2 und 3 sollten noch eindeutig vermasst werden. Auch sollte eine Aussage zu den Stützmauern getroffen werden, ob diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Würdigung

Die Baufenster (auch die der Nebenanlagen) für die Bauparzellen 2 und 3 werden im zeichnerischen Teil noch eindeutiger vermasst. Hinsichtlich der Stützmauern ist die Festsetzung 2.6 klar geregelt. „In allen Gewerbegebietsteilflächen“ bedeutet auch außerhalb der Baufenster. Zur Klarstellung wird die Festsetzung 2.6 um diesen Hinweis redaktionell ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Die Baufenster 2 und 3 werden vermasst, zur Klarstellung wird die Festsetzung 2.6 dahingehend geändert, dass Stützmauern auch außerhalb von Baufenstern errichtet werden können.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.2.2 Bodengutachten

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bodengutachten noch auf die alte Planung bezieht.

Würdigung

Im Zuge der Überarbeitung wurde die Planung mit dem Bodengutachter abgestimmt. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist nicht erforderlich, da sich die bodenrelevanten Parameter im Zuge der Neuplanung nicht verändert haben.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Da sich die bodenrelevanten Parameter im Zuge der Neuplanung nicht verändert haben, ist eine Überarbeitung des Gutachtens nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.2.3 Nutzungsart

Zur Vermeidung von Konflikten (Bauhof, B305) sollte im Plangebiet eine Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Würdigung

Die Feinsteuerung von Baugebieten sowie der Ausschluss einzelner Nutzungsarten bedürfen einer städtebaulichen Erforderlichkeit. Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Überprüfung wurden etwaige Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet mitbetrachtet. Unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen und bei Erbringen der entsprechenden Nachweise in der Bauvorlage ergeben sich keine Konflikte. Die Beschränkung eigentumsrechtlicher Belange ist daher nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Änderungen an den zulässigen Nutzungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.2.4 Nutzungsmaß

Es wird empfohlen, die zulässige GRZ (auch) im Planteil anzugeben. Die Festsetzung der Knödellinie fällt im Plan mit der Festsetzung des Immissionsschutzes zusammen, sie ist daher nur sehr schlecht erkennbar.

Würdigung

Das Nutzungsmaß ist über die Festsetzung 2.2 klar geregelt. Die erschwerte Lesbarkeit von sich überschneidenden Inhalten (Flurgrenze, Abgrenzung Gewerbegebietsteilfläche, Perlschnur) lässt sich nicht vermeiden. Durch die Anordnung der unterschiedlichen Linien, deren Farbe, deren Dicke, auch der Durchmesser der einzelnen Punkte der Perlschnur, ist hier aber nach unserer Auffassung keine besondere Einschränkung der Planlesbarkeit gegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Änderungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.2.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächensituation zwischen zulässigen Stützmauern am Hang und geplanten Gebäuden ist unklar. Sollten Verkürzungen zu den Nachbargrundstücken beabsichtigt sein, sind diese ausreichend zu begründen. Die Baugrenze der Parzelle 1 geht bis zur Grundstücksgrenze. Im Bebauungsplan sollte die Festsetzung der Baugrenze mit der notwendigen Abstandsfläche abgestimmt sein.

Würdigung

Die Festsetzung zu den Abstandsflächen ist klar geregelt. Die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO für ein Gewerbegebiet von 0,25 H sind einzuhalten. Auch für Stützmauern sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO sind Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbegebieten in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig. Zur Klarstellung wird unter Festsetzung 2.6 dieser Hinweis ergänzt. Es sind keine Abstandsflächenverkürzungen vorgesehen oder zulässig. Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO nur vor oberirdischen Gebäudeteilen einzuhalten. Denkbar sind im Baufenster 1 unterirdische Gebäudeteile bis zur Grundstücksgrenze, die keine Abstandsflächen auslösen. Die Stützmauern lösen an der Grundstücksgrenze, wenn überfüllt, keine Abstandsflächen aus.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Die Festsetzung 2.6 wird zur Klarstellung um den Hinweis ergänzt, dass auch die Errichtung von Stützmauern unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen erfolgen muss. Ansonsten sind keine Änderungen an den Planunterlagen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.2.6 Baugestaltung/Ortsbild

Für die geplanten Hauptgebäude sollte als Grundrissform ein Rechteck festgesetzt werden, mit Firstverlauf parallel über die Längsseite. In ortsgestalterischer Hinsicht sind die Festsetzungen zur Zulassung von 6 m hohen Sichtschutzmauern und zur Anordnung von 6 m hohen Stützmauern äußerst kritisch zu werten

Würdigung

Im Baufeld 1 bestimmt sich die Gebäudeentwicklung durch die Erfordernisse der geplanten Nutzung. Baufeld 2 ist aufgrund seiner Lage weitgehend durch den Baukörper im Baufeld 3 verdeckt. Für das Baufeld 3 sind umlaufende Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Der Firstverlauf (Gebäudestellung) ist im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Abmessung von Baufenster und Grundstückszuschnitt ist die Errichtung eines Firstes, der der Festsetzung entspricht und der nicht parallel zur Gebäudelängsseite verläuft, bei einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks nicht möglich. Die für die Gemeinde wesentlichen Gestaltungsmerkmale hinsichtlich der Gebäudekubatur wurden noch um die Festsetzung einer zulässigen Dachform ergänzt. Stützmauern sind Mauern, die zur Abstützung eines Hanges dienen, diese werden also am Hang errichtet. Davor werden die Baukörper errichtet. Die Höhe ergibt sich durch den vorhandenen Steilhang im Norden. Sichtschutzmauern (also frei stehende Mauern) sind nur in der Gewerbegebietsteilfläche 1 zulässig – mit dem gleichen Mindestabstand zur Bundesstraße, wie die Gebäude selbst. Dazwischenliegend ist eine Eingrünung – auch mit Bäumen, festgesetzt. Damit kann ein klarer Raumabschluss zur Bundesstraße hergestellt werden – etwaige dahinter liegende Lagerflächen o. ä. können „versteckt“ werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Änderungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.2.7 Geländeentwicklung

Hier sollte zur Klarstellung ein Plan mit dem ursprünglichen und dem geplanten Gelände erstellt und Bestandteil der Satzung werden.

Würdigung

Im Bebauungsplan dargestellt sind die Bestandshöhen gemäß Vermessung – auch mit Angabe der Höhe je Höhenlinie. Die Baukörper sind in Ihrer Höhenlage fixiert. Anhand der Höhenlinien des Bestandsgeländes ist eine Vorstellung möglich. Die weitere Geländeentwicklung außerhalb der Gebäude ist nicht geregelt um eigentumsrechtliche Belange nur gering zu beschneiden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Zur Klarstellung wird in den Hinweisen durch Planzeichen bei den Höhenlinien ergänzt, dass es sich um die Bestandshöhen handelt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.2.8 Ausnahmen

Der Satzungsentwurf sieht für die Höhenlage FOK und für Werbeanlagen Ausnahmeregelungen vor. Gemäß Paragraf 31 Abs. 1 BauGB sind diese Ausnahmetatbestände „nach Art und Umfang“ näher zu bestimmen.

Würdigung

Sowohl in der Festsetzung 2.1 als auch in der Festsetzung 5.1 handelt es sich nicht um Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB. Es sollte verdeutlicht werden, dass empfohlen wird, sich an die Vorgaben zu halten. Im Sinne einer Klarstellung wird in beiden Festsetzungen das Wort „ausnahmsweise“ redaktionell gestrichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

In den Festsetzungen 2.1 und 5.1 wird das Wort „ausnahmsweise“ redaktionell gestrichen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.2.9 Erschließung

Am Ende der öffentlichen Stichstraße sollte eine Wendemöglichkeit nach den Richtlinien der RASSt 06 vorgesehen werden. Die Belange des nicht motorisierten Verkehrs (Rad und Fußgängerverkehr) sind ausreichend zu berücksichtigen.

Würdigung

Eine Wendemöglichkeit, die den Vorgaben der RaSt06 entspricht, ist aus platztechnischen Gründen nicht möglich. Wendemöglichkeiten für die anfahrenen Fahrzeuge (auch Kraftfahrzeuge) sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauparzellen möglich. Die Baufenster wurden entsprechend angeordnet. Die Wendemöglichkeit wurde durch das Ingenieurbüro Rupp über Schleppkurven nachgewiesen. Die Bauparzelle 2 ist dabei nicht mit Lastzügen unter Inanspruchnahme von öffentlicher Verkehrsfläche und Privatgrundstück zu befahren. Darauf werden Bauwerber hingewiesen. Ein Wenden von „zufällig“ einfahrenden Privatfahrzeugen auf der öffentlichen Verkehrsfläche in drei Zügen ist möglich. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der möglichst wirtschaftlichen Ausnutzung der Baugrundstücke, wurde im Zuge der Abwägung der Belang einer öffentlichen Wende mit entsprechendem Platzbedarf, hinter die genannten Belange zurückgestellt.

Zur Berücksichtigung der Belange der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, wird südlich der B305 ein neuer Fuß- und Radweg angelegt. Dies ist aus Platzgründen natürlich nicht beidseits der Straße möglich. Durch einen Gehweg nördlich der

Bundesstraße, kann die geplante Bushaltestelle sowie der Überweg zum Fuß- und Radweg erreicht werden. Die Fortführung dieses Gehwegs in Richtung Osten ermöglicht zudem eine fußläufige Verbindung zum Gewerbegebiet Reichfeld I. Die, mit dem Landratsamt, Untere Verkehrsbehörde, sowie dem Staatlichen Bauamt abgestimmte Verkehrsplanung, ist als Hinweis nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die Berücksichtigung der Belange der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer ist also aus den Planunterlagen ersichtlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Zur Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf die Anlage einer Wendemöglichkeit verzichtet. Den Belangen der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer wird ausreichend Rechnung getragen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.2.10 Flächennutzungsplan

Es wird auf das Entwicklungsgebot aus dem FNP verwiesen.

Würdigung

In der 14. FNP-Änderung (14.05.2014) hat die Gemeinde Ramsau den hier vorliegenden Bebauungsplan „Reichfeld II“ vorbereitet. An den Rändern, v. a. im Norden und Westen gibt es kleinere Abweichungen in der Abgrenzung, die auf die Parzellenunschärfe im Flächennutzungsplan zurückzuführen sind. Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Dies geht auch aus der Begründung Kap. 4.1 hervor. Im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplans erfolgt dann auch eine Anpassung der Gewerbegebietsabgrenzung sowie der plangenehmigten und festgesetzten Verkehrsflächen. Dies ändert nichts daran, dass der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe entwickelt ist. Zur Klarstellung wird die Begründung redaktionell um einen Ausschnitt aus der rechtskräftigen 14. FNP-Änderung ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Die Begründung wird redaktionell um einen Ausschnitt aus der rechtskräftigen 14. FNP-Änderung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.5 IHK für München und Oberbayern – Schreiben vom 08.03.2019

2.4.5.1 Einzelhandel

Aufgrund des Planungsziels und um den Charakter des Gebiets langfristig zu wahren sowie Nutzungskonflikten vorzubeugen, wird angeregt, Einzelhandel, insbesondere mit zentrumsrelevantem Sortiment, auszuschließen.

Würdigung

Die Feinsteuerung von Gewerbegebieten, so zum Beispiel der Ausschluss von Einzelhandel, ist im Bebauungsplan besonders städtebaulich zu begründen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Vergabe erfolgt an Bauhof / Feuerwehr (kommunal) sowie an ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe. Die Ansiedlung von Einzelhandel, insbesondere die unzulässige Entstehung von Einzelhandelsagglomeration, ist nicht zu befürchten. Eine städtebauliche Rechtfertigung für den generellen Ausschluss von Einzelhandel ergibt sich daher nicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen der IHK sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Eine städtebauliche Begründung zum Ausschluss von Einzelhandel ist aufgrund der örtlichen Vorgaben nicht gegeben.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.5.2 Abstandsflächen

Es wird angeregt, um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen, den Hinweis unter 3.1 der textlichen Festsetzungen (Abstandsflächen) festzusetzen.

Würdigung

Der Hinweis unter der Festsetzung 3.1 ist entbehrlich und soll Bauwerbern die Vorgaben der BayBO verdeutlichen. Auch ohne diese Festsetzung gilt für Gewerbegebiete die Abstandsflächentiefe von 0,25 H. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen der IHK sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“ fest.

Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.5.3 Werbeanlagen

Die Festsetzung zu Werbeanlagen sollte Aussagen zur Fremdwerbung und Sammelwerbeanlagen enthalten.

Würdigung

Die Festsetzung zu Werbeanlagen regelt, welche Anlagen zulässig sind – und welche nicht. Die Festsetzung soll redaktionell, klarstellend ergänzt werden: „...An den Fassaden sind sie bis 6 m² zulässig. Pylonen, Fahnen und freistehende Werbetafeln sind nicht zulässig.“

Beschluss:

Der Hinweis der IHK wird zur Kenntnis genommen, die Festsetzung zu Werbeanlagen wird redaktionell überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.5.4 Hinweis DIN 4109

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Festsetzung 11.4 (Immissionsschutz) nicht auf die aktuellste Version der DIN 4109 verwiesen wird.

Würdigung

Die Festsetzung zum Schalldämmmaß sowie das zugrundeliegende Gutachten werden redaktionell aktualisiert.

Beschluss:

Der Hinweis der IHK wird zur Kenntnis genommen, die Festsetzung zum Schalldämmmaß sowie das zugrundeliegende Gutachten werden redaktionell aktualisiert.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Zusammenfassung

Nachdem alle bekannten privaten und öffentlichen Belange der eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen untereinander und gegeneinander abgewägt wurden, und deren teilweise Berücksichtigung nur zu redaktionellen Änderungen führt, kann das Verfahren abgeschlossen werden. In die Planung sind noch die heute gefassten Beschlüsse einzuarbeiten.

3. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 18 „Reichlfeld II“ mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom

09.04.2019, nach Einarbeitung der gefassten Beschlüsse nach Art 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 09.04.2019 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus.
TOP 1910402

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Waltraud Beer
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/SV19051

Bekanntmachungen und Sonstiges

Diese Tagesordnungspunkte entfielen, da nichts zu vermelden war.