

MARKT BERCHTESGADEN - SANIERUNGSGEBIET „MARKT BERCHTESGADEN HAUPTORT“

Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung, Stand 20.07.2023



BAULICHE ENTWICKLUNG

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) FB Planen, Bau- en, Wohnen</p>	<p><i>Die beabsichtigte Beseitigung baulicher Mängel und städtebaulicher Missstände im geplanten Sanierungsgebiet ist zu begrüßen. In ortsplanerischer Hinsicht ist keine Stellungnahme veranlasst.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(99) Private Stellungnahme (Stellungnahme vom 12.06.2023)</p>	<p><i>Die Gemeinde bekennt sich zur Innenentwicklung und damit zum Erhalt der Siedlungsränder und unbebauten Hänge. Damit wird dem in § 1a Baugesetzbuch verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderer Weise entsprochen, so dass diese Zielsetzung grundsätzlich zu begrüßen ist. Allerdings werden sich durch die angedachten baulichen Ergänzungen und die Nachverdichtung von Baulücken mit dem Ziel der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten in erheblichem Umfang die bereits jetzt bestehenden Probleme mit der unzureichenden und nicht mehr zeitgemäßen straßenmäßigen Infrastruktur weiter verschärfen. Das innerörtliche Straßennetz bedarf an vielen Stellen der Ergänzung mit sicheren und alltagstauglichen Fußwegen in ausreichender Breite und zusätzlichen Parkplätzen. Eine weitere Innenbereichsentwicklung muss daher grundsätzlich einhergehen mit Anpassungen des öffentlichen Verkehrsraumes an die aktuellen Anforderungen. Im Übrigen sind die für eine weitere bauliche Entwicklung im Innenbereich zur Verfügung stehenden Flächen eng begrenzt. Langfristig dürfte sich das Problem der ausreichenden Wohnraumversorgung damit nicht nachhaltig lösen lassen. Es stellt sich daher die Frage, ob zur Schaffung des benötigten Wohnraums nicht doch an geeigneten Bereichen zumindest Arrondierungen der Ortslage zugelassen werden sollten.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich hat in Berchtesgaden zur Sicherung der Hanglagen hohe Priorität. Eine bauliche Ergänzung außerhalb bereits bebauter Flächen kann nur bei hoher Dringlichkeit und unter Berücksichtigung aller damit einhergehenden Fragen weiterverfolgt werden. Die Ziele im ISEK zur Entwicklung des Ortes beschreiben deshalb weitgehend Entwicklungspotentiale innerhalb des besiedelten Bereiches. In der aktuellen Fassung des FNP wurden Vorschläge zur Arrondierung von baulichen Flächen an Randlagen festgelegt.</p> <p>→ Das ISEK sieht eine Verbesserung des ÖPNV-Angebotes als Baustein zur Entwicklung der Verkehrssituation vor.</p>
<p>(99) Private Stellungnahme (Stellungnahme vom 12.06.2023)</p>	<p><i>Bei den benannten Potenzialflächen für neue Wohnbebauung wurde sich auf Flächen beschränkt, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Diese Beschränkung ist weder begründet, noch ist sie vor dem Hintergrund des dargestellten Wohnraumbedarfes verständlich. Die Suche nach geeigneten Wohnbauflächen sollte daher auf Flächen im privaten Eigentum erweitert werden.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Aufstellung der Potenzialflächen für Wohnen auf Seite 28 (neue Nummerierung S. 30) des ISEK ist eine Darstellung von Flächen, die grundsätzlich für eine Wohnnutzung denkbar wären. Es wurden vorrangig die Flächen gelistet, die durch die Gemeinde entwickelt werden können, um Wohnraum im Gemeindegebiet zu schaffen. Die Schaffung von Wohnraum auf privaten Flächen wird davon nicht eingeschränkt, kann aber durch die Gemeinde nur bedingt forciert werden.</p>

BAULICHE ENTWICKLUNG

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(99) Private Stellungnahme (Stellungnahme vom 12.06.2023)</p>	<p><i>Zu Recht wird betont, dass die Nachverdichtung von Baulücken behutsam und unter Berücksichtigung von ästhetischen Kriterien sowie unter Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Abfolge und Ausgestaltung von Straßen, Gassen und Plätzen erfolgen muss, um das besondere Stadtbild des Marktes Berchtesgaden zu erhalten. Gemessen an diesen Kriterien erscheint eine Überbauung des Parkdecks Ludwig-Ganghofer-Straße mit den genannten 70 Wohneinheiten zuzüglich der erforderlichen Einstellplätze überdimensioniert und dürfte sich kaum verträglich in den Bestand einfügen lassen. In diesem Zusammenhang wären unbedingt auch die verkehrlichen Auswirkungen eines solchen Bauvorhabens in Bezug auf die Ludwig-Ganghofer-Straße mit ihrem engen Fahrbahnquerschnitt und nur schmalen Gehwegen zu untersuchen. Geprüft werden sollte in diesem Zusammenhang auch, wie die sehr unübersichtliche und bereits jetzt eine Herausforderung für jeden Verkehrsteilnehmer darstellende Einmündungssituation Maximilianstraße/Von-Hindenburg-Allee/Kälbersteinstraße/Ludwig-Ganghofer-Straße verbessert werden könnte.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> → Wird zur Kenntnis genommen → Die Aufstellung der Potentialflächen für Wohnen auf Seite 28 (neue Nummerierung S. 30) des ISEK ist eine Darstellung von Flächen, die grundsätzlich für eine Wohnnutzung denkbar wären. In vertiefenden Planungen muss geprüft werden, ob und in welchem Maß eine bauliche Entwicklung auf den Flächen möglich bzw. wünschenswert ist, Dabei müssen neben der verkehrlichen Situation auch die Fragen nach Einbindung ins Ortsbild, Nutzung für andere Zwecke der Gemeinde abgewogen werden. → Im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren sind alle baurechtlichen Fragen zu prüfen.
<p>(99) Private Stellungnahme (Stellungnahme vom 12.06.2023)</p>	<p>Der Parkplatz an der Maximilianstraße sollte keinesfalls mit einer Wohnbebauung überbaut werden. Dieses Grundstück befindet sich in einer exponierten Lage. Von dieser Stelle aus bietet sich ein großartiger und einmalig schöner Ausblick in den hinteren Talkessel in Richtung Schönau und in die beeindruckende Bergwelt des Nationalparks Berchtesgaden und weit darüber hinaus bis in die österreichischen Alpen. Dieses „Filetgrundstück“ sollte als Parkplatz und als Fläche für den Gemeinbedarf weiter in der Hand der Gemeinde bleiben und auch künftig allen Bürgern und Touristen zur Nutzung zur Verfügung stehen und nicht nur einem begrenzten Kreis von Eigentümern und Mietern. Die Lage dieser Fläche könnte zum Beispiel nutzbar gemacht werden für eine touristische Nutzung. Hier könnte in qualitativ hochwertiger Architektur die in dem Entwicklungskonzept erwähnte Aussichtsplattform (oder ein Turm) in Verbindung mit einer komprimierten touristischen Infrastruktur (Cafe, WC-Anlage, Dependance der Tourist-Info, Raum der Stadtgeschichte, Souvenirverkauf, usw.) und in Verbindung mit einem neuen Haltepunkt für die Reisebusse zum Ein- und Ausstieg für die (Tages-) Touristen geschaffen werden (nur Haltepunkt, Parkmöglichkeiten für die Busse sollten im unteren Marktbereich vorgesehen werden).</p> <p>Durch den Entfall der bisherigen Busparkplätze könnte der in zentraler Lage befindliche Platz über der Tiefgarage Maximilianstraße städtebaulich entwickelt und an dieser Stelle neue attraktive Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden. Ferner wäre bei einer solchen Verlagerung des Bushaltespunktes zu erwarten, dass die (Tages-) Touristen zum Besuch der nahe gelegenen Fußgängerzone den Straßenzug Maximilianstraße/Franziskanerplatz nutzen würden, so dass sich die Fußgängerfrequenz erhöhen und damit ein Beitrag zur Standortverbesserung für die dort gelegenen Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe geleistet werden würde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Wird zur Kenntnis genommen → Potentialflächen für Wohnen siehe oben → Die Verlegung der Bushaltesfläche aus zentraler Lage wird als Ziel im ISEK beschrieben.

DENKMALSCHUTZ

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:	Abwägung	
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) Untere Denkmalschutz- behörde</p>	<p><i>Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die „Festlegung des Sanierungsgebiets „Markt Berchtesgaden Hauptort“ keine Bedenken.</i></p> <p><i>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sich mit Stellungnahme vom 25.05.2023 dazu geäußert.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(11) Bayerisches Landsamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 25.05.2023)</p>	<p><i>Bodendenkmalpflegerische Belange:</i></p> <p><i>Im Gebiet der Sanierungssatzung befinden sich nach unserem derzeitigen Kenntnisstand die im Anhang (Auszug aus der Denkmalliste) aufgeführten Bodendenkmäler.</i></p> <p><i>D-1-8344-0052 ...</i></p> <p><i>D-1-8344-0053 ...</i></p> <p><i>D-1-8344-0054 ...</i></p> <p><i>D-1-8344-0055 ...</i></p> <p><i>D-1-8344-0072 ...</i></p> <p><i>Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</i></p> <p><i>Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).</i></p> <p><i>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.</i></p> <p><i>Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Alle eingetragenen Bodendenkmäler sind im ISEK Seite 18 (neue Nummerierung S. 20) aufgeführt. Die Lage der Bodendenkmäler wird im Lageplan Seite 15 ergänzt</p> <p>→ Die Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren oder weiterführenden Planungen zu prüfen und erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p>

BRANDSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) AB 321 Immis- sionsschutz</p>	<p><i>Vor allem ist auch hinsichtlich der auf Seite 28 des ISEK dargestellten Potenzialflächen für neue Wohngebäude aus Sicht des Immissionsschutzes festzustellen, dass das gegenständliche Gebiet wie auch bspw. auf Seite 33 des ISEK schon ausgeführt von verschiedenen vielbefahrenen Verkehrswegen, insbesondere von den Bundesstraßen B20 und B305, durchzogen wird. Auf Seite 55 des ISEK wird die Gewerbesituation näher dargestellt und u.a. auch ausgeführt, dass Gewerbegebiete im gegenständlichen Entwicklungsgebiet nicht vorhanden bzw. auch nicht geplant sind und für Berchtesgaden gewachsene Mischgebiete mit entsprechenden gewerblichen Nutzungen (z.B. Gastgewerbe und Einzelhandel usw.) charakteristisch sind.</i></p> <p><i>Insbesondere wenn schutzbedürftige Vorhaben im Nahbereich dieser Lärmemittelen liegen bzw. an diese heranrücken, ist mit entsprechenden Lärmimmissionen bzw. einer Änderung der Immissionssituation zu rechnen, so dass ggf. weitergehende Untersuchungen bzw. Maßnahmen zum Schallschutz notwendig werden können.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. in vertiefenden Planungen zu prüfen und erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p>
<p>(02) Kreisbranddirektion Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 29.04.2023)</p>	<p><i>Die örtliche zuständige Feuerwehr Berchtesgaden kann das Sanierungsgebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist erreichen. Es wäre eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Löschwasserversorgung im Sanierungsgebiet entsprechend den Empfehlungen des Arbeitsblatts W 405 des DVGW's, Tabelle 1, ausreichend ist. Ggf. wäre vor aufwendigen Freiraumgestaltungen entsprechend nachzubessern.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind im Rahmen von weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
<p>(02) Kreisbranddirektion Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 29.04.2023)</p>	<p><i>Bei angedachten privaten Sanierungen des Gebäudebestands wären brandschutztechnische Verbesserungen gemäß der Bayerischen Bauordnung sinnvoll, sofern nicht sowieso baurechtlich notwendig. Bekannte Probleme sind u.a. fehlende Brandwände und Brandabstände innerhalb der geschlossenen Bebauung, sowie Mängel bei den Flucht- Rettungswegen, aber auch bei den Angriffswegen für die Feuerwehr, was im wesentlichen dem Altbestand geschuldet ist.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Belange zur Brandsicherung von Gebäuden sind bei konkreten Planungen und im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p>

BRANDSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(02) Kreisbranddirektion Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 29.04.2023)</p>	<p><i>Bei den angedachten Freiraumgestaltungen sind die Belange der Feuerwehr hinsichtlich der Aufstellflächen für das Hubrettungsfahrzeug bzw. der freizuhaltenden Flächen für das Anleitern mit den tragbaren Leitern der Feuerwehr zu beachten. Hierzu wird auf die Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Bayern, Fachbereich 4, „Fachinformation für Brandschutzdienststellen zur erforderlichen Größe/Fläche zum Aufstellen von tragbaren Leitern sowie zum Anleiterbereich bei Aufstellflächen rechtwinklig zu Außenwänden“, verwiesen.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen → Belange der Feuerwehr sind bei konkreten Freiraumgestaltungen zu berücksichtigen.</p>

GEWERBE / HANDWERK / GASTRONOMIE

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(19)</p> <p>Handwerkskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 30.05.2023)</p>	<p><i>Im beabsichtigten Sanierungsgebiet befinden sich zahlreiche handwerkliche Betriebe. Bei diesen Betrieben handelt es sich sowohl um nicht störende Handwerksbetriebe, beispielsweise aus dem Gesundheitswesen, als auch emittierende Betriebe, wie Zimmerer oder aus dem Kfz-Bereich sowie Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk, die zur Lebendigkeit des Ortszentrums und zur Versorgung der Gemeinden beitragen. Ein Verschwinden der Betriebe würde den vielerorts bereits erkennbaren Niedergang sozialer Strukturen weiter beschleunigen, wenn die sichtbaren Beziehungen verloren gehen. Es ist daher zu gewährleisten, dass für die bestehenden Unternehmen, die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf sicherstellt, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letztes ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung dieser ansässigen Handwerksunternehmen.</i></p> <p>Wir bitten daher grundsätzlich, ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und kleinstrukturiertem Gewerbe zuzulassen, ohne, dass die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen muss.</p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Der Erhalt und die Entwicklung der historisch gewachsenen Mischgebiete sowie die Sicherung von Gewerbebetrieben vor heranrückender Wohnbebauung zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen werden in den Zielen des ISEK ausdrücklich genannt</p> <p>→ Die Belange sind im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen und erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p>
<p>(20)</p> <p>IHK für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 09.06.2023)</p>	<p><i>Den Beschluss, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept anzufertigen um die Entwicklung des Marktes Berchtesgaden entsprechend vorzubereiten, begrüßen wir.</i></p> <p><i>Positiv herauszustellen ist vor allem die weitere Entwicklung und Erhaltung der Mischnutzung im Ortsgebiet zur Sicherung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze, sowie die Schaffung von Wohnraum, vor allem für Ansässige sowie für zugezogene neue Mitarbeiter der ortsansässigen Gewerbebetriebe und die Sicherung von Gewerbebetrieben vor heranrückender Wohnbebauung zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen und -konflikten.</i></p> <p><i>Ebenfalls positiv hervorzuheben ist die generelle Stärkung des ortsansässigen Handels, die Aufrechterhaltung der klein- und mittelständischen Unternehmenslandschaft und die Zusammenarbeit der einzelnen Gewerbebetriebe in einem Netzwerk „Flächen- und Raumkataster“ zur besseren Nutzung von Leerständen.</i></p> <p><i>Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>

MOBILITÄT

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) FB 23 Strassen- verkehrswesen</p>	<p><i>In Planungsverfahren an Bundes-, Staats- und Kreisstraßen ist die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig einzubinden.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) SO 30 - Verkehrsmanage- ment</p>	<p><i>Die Ziele im Handlungsfeld Mobilität (S. 45), insbesondere die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes, die Verbesserung der Rad- und Fußwegeinfrastruktur, der Ausbau der Ladeinfrastruktur und der Entwicklung des Bahnhofs als Mobilitätszentrum, werden begrüßt.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) SO 30 - Verkehrsmanage- ment</p>	<p><i>S. 28f. (HF 2 Demographie und Wohnen) sowie S 105ff. (Vertiefungsbereich 6 – Umfeld Bahnhof):</i> Bei der „Baulichen Neuordnung Bahnhofsumfeld“ wird empfohlen, vorrangig die Potenziale des Bahnhofsumfelds zum Ausbau eines attraktiven Mobilitätszentrums (siehe auch Ziel auf S. 45 sowie S 105ff.) zu beachten. Die Schaffung von Wohnraum sowie Gewerbeansiedlungen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ist eng mit den Planungen zur Weiterentwicklung des Bahnhofs(umfeld) hin zu einer modernen Mobilitätsdrehscheibe (Bahn, Bus, Park&Ride, Sharing-Angebote, etc.) abzustimmen, um Entwicklungsmöglichkeiten für die Mobilität nicht einzuschränken.</p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Mobilität am Bahnhof sind im Rahmen von weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>→ Die Entwicklung des Bahnhofsareals als Mobilitätsdrehscheibe entsprechend aktueller Anforderungen ist ein explizites Ziel des ISEK.</p>

MOBILITÄT

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(01)</p> <p>Landratsamt Berchtesgadener Land</p> <p>(Stellungnahme vom 01.06.2023)</p> <p>SO 30 - Verkehrsmanage- ment</p>	<p><i>S. 40 (HF Mobilität):</i></p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Taktverdichtung des Linienbusverkehrs in Richtung Königssee als Halbstundentakt geplant ist.</p>	<p>→ Auf Seite 40 (neue Nummerierung S. 42) wird ergänzt: „Eine Taktverdichtung im ÖPNV wird angestrebt.“</p>
<p>(01)</p> <p>Landratsamt Berchtesgadener Land</p> <p>(Stellungnahme vom 01.06.2023)</p> <p>SO 30 - Verkehrsmanage- ment</p>	<p><i>S. 41 (HF Mobilität) / S. 102ff. (Vertiefungsbereiche Umfeld Bahnhof und Quartier an der Bergwerkstraße):</i></p> <p>Auf der laut S. 41 beschriebenen Trasse einer Stadtlandbahn zwischen Salzburg – Berchtesgaden – Königssee ist auch „nur“ die Reaktivierung des vorhandenen Streckenabschnittes mit Bahntunnel bis zu einem potenziell neuen Bahnhofpunkt „Berchtesgaden Ost“ grundsätzlich möglich und sollte im Rahmen des ISEK näher beleuchtet werden. Anders als bei der sogenannten Königsseebahn wäre die Reaktivierung dieses vergleichsweise kurzen Streckenabschnittes von knapp 800 Metern auch als Volleisenbahn und somit als Verlängerung der Bahnverbindung Freilassing – Berchtesgaden möglich. Dadurch könnte das nord-östliche Marktgebiet deutlich besser an den Zug und insgesamt an den ÖPNV angebunden werden. In der 2015 abgeschlossenen Machbarkeitsstudie der Euregio-Bahnen wird die Verlängerung der bestehenden Bahnstrecke bis Berchtesgaden-Ost empfohlen.</p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Im FNP ist die freizuhaltende Trasse der Stadtbahn dargestellt und gesichert.</p>
<p>(01)</p> <p>Landratsamt Berchtesgadener Land</p> <p>(Stellungnahme vom 01.06.2023)</p> <p>SO 30 - Verkehrsmanage- ment</p>	<p><i>S. 106 (Vertiefungsbereich 6 – Umfeld Bahnhof):</i></p> <p>Dass der „Busbahnhof im Vorfeld des Bahnhofs im Bestand auskömmlich ist“, sollte aufgrund der schon jetzt dort sehr beengten Verhältnisse nicht als Stärke bzw. Potential gewertet werden</p>	<p>→ Auf Seite 105 (neue Nummerierung S. 107) wird auf der Auflistung der Potentiale gestrichen: „Busbahnhof im Vorfeld des Bahnhofs im Bestand auskömmlich“</p>

MOBILITÄT

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(19) Handwerkskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 30.05.2023)</p>	<p><i>Grundsätzlich ist das Handwerk stark an seinen Standort gebunden. Insbesondere die konsumnahen Gewerke brauchen die Bindung zum Kunden vor Ort, ebenso sind aber auch die Kunden auf die Standorttreue angewiesen.</i></p> <p><i>Um diese Funktion erfüllen zu können, müssen Standortbedingungen vor Ort stimmen. Dazu zählen Erreichbarkeit der Ladengeschäfte, eine attraktive Mischung sowie eine ansprechende Gestaltung des Umfelds.</i></p> <p>Eine gute verkehrliche Situation gilt es zu sichern, denn unsere Betriebe sind auf gute innerörtliche Verkehrsverbindungen und die Erreichbarkeit ihrer Standorte angewiesen. Allgemein sind deshalb Maßnahmen des Straßenraums zu befürworten, wenn darauf geachtet wird, dass eine hohe Besucherfrequenz nur durch ausreichenden Parkraum gewährleistet werden kann. Das Aufrechterhalten einer guten und zügigen Erreichbarkeit von Betrieben sowie entsprechende Kundenfrequenzen sind für das Fortbestehen von Nahversorgungsstrukturen, Handel und Lebensmittelhandwerk im Ortskern entscheidend.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Wird zur Kenntnis genommen → Die Sicherstellung eines hinreichenden Parkplatzangebotes in Nähe von Einzelhandelseinrichtungen sowie die Ergänzung und Qualifizierung des Stellplatzangebotes werden in den Zielen des ISEK ausdrücklich genannt → Die Belange sind im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren und weiterführenden Planungen zu prüfen und erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen


SPARTEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(02) Kreisbranddirektion Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 29.04.2023)</p>	<p><i>Im Rahmen der Krisenvorsorge wäre zu überlegen, je nach dem Umfang von Aufgrabungen im öffentlichen Straßenraum, ob nicht längerfristig die Anlage eines gemeindlichen erdgebundenen Kommunikationsnetzes, ggf. mit eigener Notstromverkabelung für die Kommunikationsgeräte, zwischen den kritischen Infrastrukturen der Marktgemeinde (u.a. Rathaus, Bauhof, Feuerwehr) geschaffen werden kann.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(02) Kreisbranddirektion Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 29.04.2023)</p>	<p><i>Bei der Freiraumgestaltung, insbesondere für künftig auszurichtende Märkte und Feste, wären die brandschutztechnischen Belange, wie z. B. Brandabstände zu den Gebäuden und von Markteinrichtungen untereinander, zu beachten. Es wird empfohlen, hier eine unterirdische Struktur zur Versorgung von Marktständen etc. durch z. B. „Elektranten“ aufzubauen bzw. zu verbessern. Fliegende Stromversorgungsanlagen mit zahlreichen Verlängerungen und Verteilern stellen eine latente Brandgefahr dar.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(14) Telekom (Stellungnahme vom 04.05.2023)</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 Betrachtungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, bzw. verändert werden müssen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 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><i>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.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Belange sind im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ Bei vertiefenden Planungen müssen die Belange der Spartenräger berücksichtigt werden</p>

SPARTEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(15) Vodafone (Stellungnahme vom 12.06.2023)</p>	<p><i>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(16) Bayernwerk Netz (Stellungnahme vom 10.05.2023)</p>	<p><i>...gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i></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>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. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Belange sind im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahrens erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p> <p>→ Bei vertiefenden Planungen müssen die Belange der Spartenträger berücksichtigt werden</p>

LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:	Abwägung
<p>(10) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein Bereich Forsten (Antwortschreiben vom 22.06.2023)</p> <p><i>Die vorgelegte Satzung stellt in der derzeitigen Fassung ein Rahmenkonzept für die Sanierung der historischen Bausubstanz dar. Auf Wald i. S. d. Art. 2 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. Die in den Handlungsfeldern 7 und 8 genannten, den Wald betreffenden Ziele sind zu begrüßen.</i></p> <p>Aus Sicht des AELF Traunstein sollte dennoch die Waldfläche auf Flurnummer 832/0, Gemarkung Salzberg, aus dem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Hinweise:</i></p> <p><i>Die Beseitigung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart stellt eine Rodung dar und bedarf nach Art. 9 Abs. 2 (BayWaldG) der Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Rodung kann gem. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG durch Satzungen, Planfeststellungsbeschlüsse, Genehmigungen und sonstige behördliche Gestattungen aufgrund anderer Gesetze ersetzt werden. Die materiell-rechtlichen Rodungsvorschriften der Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG sind dabei sinngemäß von der federführenden Behörde zu beachten. Eine Genehmigung oder sonstige behördliche Gestattung erfordert nach Art. 39 Abs. 2 Satz 2 BayWaldG das Einvernehmen der unteren Forstbehörde.</i></p>  <p>Sanierungsgebiet Entwurf Markierung Grundstück FINr 830</p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Es wurden alle Grundstücke, die direkt an die Königsseer Straße anschließen, Teil des Sanierungsgebiets, da diese bei die Straße begleitenden Maßnahmen relevant sein können. Da im Sanierungsgebiet nur ganze Grundstücke eingebunden werden können, müssen auch die rückwärtigen Teile des Grundstücks FINr. 832/0 dem Sanierungsgebiet zugerechnet werden. Maßnahmen sind für den rückwärtigen Teil des Grundstücks nicht vorgesehen.</p>

WASSERSCHUTZ

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) AB322 Wasserrecht- Bodenschutz- Altlasten</p>	<p><i>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(02) Kreisbranddirektion Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 29.04.2023)</p>	<p><i>Bei der Freiraumgestaltung und bei der Verbesserung der Barrierefreiheit ist zu beachten, dass bei Starkregenereignissen wild abfließendes Niederschlagswasser schadlos an der Bebauung vorbei abgeleitet werden kann.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen → Belange zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen sind bei konkreten Freiraumgestaltungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen. → Auf Seite 63 (Grünstruktur und Freiräume) (neue Nummerierung S. 65) wird unter Ziele ergänzt: „Berücksichtigung des schadenfreien Abflusses von Niederschlagswasser bei Großwasserereignissen durch angemessene Ausgestaltung der Freiflächen und öffentlichen Räume.“</p>
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p>	<p><i>Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. 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>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.</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>	

WASSERSCHUTZ - HOCHWASSER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p>	<p><i>Das Gebiet liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) der Berchtesgadener Ache, einem Gewässer 3. Ordnung - Ausgebauter Wildbach. Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Bebauung in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet widerspricht wasserwirtschaftlichen Zielen und wir raten daher von einer Bebauung ab.</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. Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sollten als Rückhalteflächen erhalten und von einer baulichen Nutzung freigehalten werden, um kein zusätzliches Schadpotential für Mensch, Wirtschaft und Umwelt zu generieren.</i></p> <p><i>Sollte eine Bebauung trotz der vorliegenden Gefährdung einer Überschwemmung angestrebt werden, so ist mindestens nachzuweisen und zu berücksichtigen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gegangenem Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, - Der Wasserstand und Abfluss nicht nachteilig verändert werden und - Eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgt. <p><i>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>	<ul style="list-style-type: none"> → Wird zur Kenntnis genommen → Die Belange zum Hochwasserschutz sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen.
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p>	<p><i>Das WWA Traunstein plant derzeit an der Berchtesgadener Ache, dem Gerner Bach sowie am Höllgraben Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutz Berchtesgaden). 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>	<ul style="list-style-type: none"> → Wird zur Kenntnis genommen → Die Belange zum Hochwasserschutz sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

WASSERSCHUTZ - HOCHWASSER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p>	<p><i>Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet</i> <i>Die vorläufige Sicherung des Ü-Gebietes der Berchtesgadener Ache ist 2021 ausgearbeitet und die Unterlagen für das Festsetzungsverfahren sind durch das WWA neu zu überarbeiten.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange zum Hochwasserschutz sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen.</p>
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p>	<p><i>Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet</i> Das Sanierungsgebiet liegt teilweise in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet.</p>	
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p>	<p><i>Das Sanierungsgebiet liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem) 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. 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.</i></p> <p><i>Deshalb empfehlen wir dringend in den Überschwemmungsflächen des HQextrem eine hochwasserangepasste Bauweise, insbesondere auch in Hinblick auf eine auftriebssichere Ausführung und Anprallkräfte. Darüber hinaus verweisen wir auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten). Zu Aussagen zum Thema wassergefährdenden Stoffen verweisen wir auf die Fachkundige Stelle am LRA BGL.</i></p> <p>Wir empfehlen bei der Bauleitplanung geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQextrem freizuhalten. <i>Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen.</i></p>	

WASSERSCHUTZ - HOCHWASSER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(03) Regierung von Oberbayern SG 24.1, Landes-, Regionalplanung</p>	<p><i>Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und vor dem Hintergrund der Schäden im Gemeindegebiet in Folge des Hochwasserereignisses im Jahre 2021 sollten im Zusammenhang mit den Ausführungen zum Handlungsfeld Energie und Klima (Abflussspitzen/ Starkregenereignissen/Naturgefahren) konkrete Schlussfolgerungen aus den festgestellten und bereits bekannten Risiken für das Sanierungsgebiet abgeleitet/ergänzt werden (vgl. LEP 1.3.2 G).</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(03) Regierung von Oberbayern SG 43.2, Städtebau, Bauordnung</p>	<p><i>Marktgemeinde Berchtesgaden ist extrem vom Hochwasser gefährdet. Das Hochwasserereignis im Jahr 2021 hat massive Schäden im Gemeindegebiet verursacht. In dem Abschnitt Klimaanpassung/Umgang mit Wasser/Starkregenereignissen fehlen komplett die Empfehlungen sowie Maßnahmen für das Sanierungsgebiet. Eine Schlussfolgerung aus dem festgestellten und bereits bekannten Risiken für das Sanierungsgebiet ist hier nicht vorhanden und wäre zu ergänzen.</i></p>	

WASSERSCHUTZ - OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:	Abwägung
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p> <p><i>Im Vorhabengebiet befinden sich einige Gewässer. Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen von den Seitenbächen der Berchtesgadener Ache (namenlose Gewässer, Angerergraben, Fendengraben, Berchtesgadener Mühlbach) sowie den Seitenbächen der Königsseer Ache (namenlose Gewässer, Mitterbach, Höllgraben) und der Ramsauer Ache ebenfalls eine Überschwemmungsgefahr für den überplanten Bereich ausgeht. Dieser Sachverhalt ist eigenverantwortlich zu prüfen.</i></p> <p>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.</p> <p>Wir empfehlen der Kommune, die Flächen der Uferstreifen und der Bachbetten zu erwerben und im Bebauungsplan als öffentliche Flächen darzustellen. Die Flächen sollten naturnah unterhalten werden.</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><i>Die genehmigungspflichtigen Gewässer sind in der “Verordnung der Regierung von Oberbayern über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern” (vom 13.02.2014 (Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5/2014 Seite 43 ff, OBABI Nr. 05.indd (Ira-bgl.de)) enthalten. Die Gewässer als Seitengewässer der Berchtesgadener Ache sind mit der laufenden Nr. 366 in der oben genannten Verordnung aufgeführt. Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Gartenhäuser, Carports, Holzlegen, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, etc. Eine wasserrechtliche Anlagengenehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.</i></p> <p><i>Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Unterhaltung von oberirdischen Gewässern umfasst deren Pflege und Entwicklung. Genaueres hierzu ist §39 WHG zu entnehmen. §40WHG und §41WHG regeln darüber hinaus die Trägerschaft der Unterhaltung bzw. Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange zum Hochwasserschutz sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen.</p>

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p>	<p><i>Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet</i></p> <p><i>Nachrichtlich: Im überplanten Bereich liegt das Einzugsgebiet der Wasserversorgung des Hofbräuhauses Berchtesgaden. Ein Wasserschutzgebiet ist für diese Anlage nicht ausgewiesen.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange zum Wasserschutz sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen.</p>
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p>	<p><i>Grundwasser / Wasserversorgung</i></p> <p><i>Zu diesem Themenbereich werden in den Unterlagen nur allgemeingültige wasserwirtschaftliche Aussagen getroffen. Hierzu bestehen keine Einwände.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange zum Wasserschutz sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen.</p>
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p>	<p><i>Abwasserbeseitigung</i></p> <p><i>Zu diesem Themenbereich werden in den Unterlagen nur allgemeingültige wasserwirtschaftliche Aussagen getroffen. Hierzu bestehen keine Einwände.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange der Wasserwirtschaft sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen.</p>

ALTLASTEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) AB322 Wasserrecht- Bodenschutz- Altlasten</p>	<p><i>Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während 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>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen → Die Belange sind im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu prüfen und erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p>
<p>(06) Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Stellungnahme vom 02.06.2023)</p>	<p><i>Altlastenverdachtsflächen Zu diesem Themenbereich werden in den Unterlagen keine Aussagen getroffen. Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen → Die Belange sind im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu prüfen und erneut in Form einer Stellungnahme vorzubringen</p>

NATUR- UND KLIMASCHUTZ

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) FB 33 Naturschutz</p>	<p><i>Die Unterlagen beinhalten ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (Isek) bzw. Vorbereitende Untersuchungen ohne Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte. Eine qualitative naturschutzfachliche Beurteilung ist daher gegenwärtig nicht vollumfänglich möglich.</i></p> <p>Im geplanten Sanierungsgebiet kommen jedoch verschiedenste Biotope vor, welche nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind. Des Weiteren kommen verschieden Naturdenkmäler und ein Landschaftsgebiet („Rostwald/Stanggaß“) vor. Darüber hinaus kann das Vorkommen von europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 44 Abs. Nr. 1-4 BNatSchG) im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher empfehlen wir diese Belange frühzeitig in der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange des Naturschutzes, vor allem die Lage von eingetragenen Biotopen und Vorkommen geschützter Arten sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen.</p>
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) SO 30 - Klimaschutz- management</p>	<p><i>Im Energienutzungsplan für die Marktgemeinde Berchtesgaden aus dem Jahr 2017 wurde bei der Energiebilanz und dem Entwicklungsszenario bis 2030 noch nicht die Verbrauchergruppe „Strom für Heizzwecke“ aufgeführt. Diese ist in die Energiebilanz mit verbesserter Datengrundlage erst später aufgenommen worden. Die Schlussfolgerung auf S. 64 des ISEK, dass anhand der Prognose bis 2030 kein Strom für Heizzwecke verwendet wird, ist daher nicht korrekt. Aufgrund des vermehrten Einsatzes von Wärmepumpen ist vielmehr von einem stark steigendem Bedarf auszugehen.</i></p>	<p>→ Auf Seite 64 (neue Nummerierung S. 66) wird ergänzt: „Aufgrund des vermehrten Einsatzes von Wärmepumpen ist vielmehr von einem stark steigendem Bedarf auszugehen.“</p>
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) SO 30 - Klimaschutz- management</p>	<p><i>Auf S. 68 (HF Energie und Klima) sollte unter Stärken / Potenziale unbedingt das gut ausgebaute örtliche Fernwärmenetz auf Basis regenerativer Energien (Biomasse) aufgeführt werden. Der hohe Anteil erneuerbarer Energien im Marktgemeindegebiet ist insbesondere auch auf die Fernwärmeversorgung zurückzuführen. Das Fernwärmenetz ist gleichzeitig Chance und Potenzial für die kommunale Wärmeplanung in Berchtesgaden für den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien. Bei Ortssanierungsmaßnahmen im gegenständlichen Sanierungsgebiet sollte stets der Ausbau der Fernwärme frühzeitig in die Planungen miteinbezogen werden. Es wird empfohlen den Ausbau der Fernwärme auf Basis regenerativer Energien auch explizit in die Ziele auf S. 69 aufzunehmen</i></p>	<p>→ Auf Seite 68 (neue Nummerierung S. 70) wird ergänzt unter Stärken: „Gut ausgebaute Fernwärmenetz auf Basis regenerativer Energien (Biomasse)“</p> <p>→ Auf Seite 69 (neue Nummerierung S. 71) wird ergänzt unter Ziele: „Das Fernwärmenetz stellt eine Chance dar für die kommunale Wärmeplanung in Berchtesgaden für den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien. Bei Ortssanierungsmaßnahmen soll der Ausbau der Fernwärme frühzeitig in die Planungen miteinbezogen werden.“</p>

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(12)</p> <p>Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 12.06.2023)</p>	<p><i>Geotopschutz</i></p> <p>Im Untersuchungsgebiet des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) des Marktes Berchtesgaden befindet sich das im Geotopkataster Bayern erfasste Geotop Nr. 172R016. Ein aktueller Katasterauszug ist beigelegt. Bei Umsetzung der Ziele des ISEK wird das Geotop hinsichtlich seines Bestandes bzw. seines geowissenschaftlichen Werts nach Aktenlage nicht beeinträchtigt. Einwände gegen das ISEK des Marktes Berchtesgaden werden seitens des Geotopschutzes nicht erhoben.</p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Lage der eingetragenen Geotope wird in der Karte auf Seite 60 (neue Nummerierung S. 62) ergänzt</p> <p>→ Die Belange des Geotopschutzes sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen.</p>
<p>(12)</p> <p>Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 12.06.2023)</p>	<p><i>Geogefahren</i></p> <p>Für einzelne Teile des Sanierungsgebiets bestehen laut Gefahrenhinweiskarte für Geogefahren mögliche Gefährdungen durch Steinschlag/Blockschlag, Hanganbruch oder verkarstungsfähigen Untergrund. Wir empfehlen, die potenzielle Gefährdung bei allen zukünftigen Planungen zu berücksichtigen und die Flächennutzung ggf. anzupassen.</p> <p><i>Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange der Geogefahren sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen.</p>
<p>(12)</p> <p>Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 12.06.2023)</p>	<p><i>Rohstoffgeologie</i></p> <p>Belange der Rohstoffgeologie sind durch geplanten Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Bei der Gestaltung öffentlicher, insbesondere historischer, Straßen, Plätze und Mauern regen wir an, heimische Naturwerksteine zu verwenden.</p> <p><i>Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Belange der Rohstoffgeologie sind im Rahmen von weiterführenden Planungen und Bauleitplanungen zu berücksichtigen.</p>

VERFAHREN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(01) Landratsamt Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 01.06.2023) FB Planen, Bau- en, Wohnen</p>	<p><i>Soweit wir die Formulierung in § 3 der Satzung richtig verstehen, sollen hierdurch sowohl § 144 Abs. 1 als auch Abs. 2 BauGB keine Anwendung finden. Sollten die Voraussetzungen des § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB vorliegen, empfehlen wir daher, die Formulierungen an „Anlage 1 Muster“ zum „Arbeitsblatt 1 – Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ anzupassen (vgl. Broschüren und Fachinformationen zur Städtebauförderung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (bayern.de)). Die derzeit gewählte Formulierung dürfte missverständlich sein („BauGB“ gleich nach der Norm nennen und darüber hinaus nochmals überprüfen, ob tatsächlich die Vorschriften über „Rechtsvorschriften“ oder nicht doch über „Rechtsvorgänge“ keine Anwendung finden sollen).</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Zur eindeutigen Kennzeichnung wird der Satzungstext redaktionell wie folgt angepasst: „Die Vorschriften des § 144 (1) BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben finden keine Anwendung. Die Vorschriften des § 144 (2) BauGB über Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.“</p>
<p>(04) Regierung von Oberbayern SG 34.2, Städtebau</p>	<p>Ausschluss der Vorschriften des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ In der Begründung zum Sanierungsgebietes wird der Ausschluss der Vorschriften des § 144 abs. 1 und 2 wie folgt dargelegt: „Maßnahmen auf privatem Grund sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen. Die Genehmigungspflicht von Bauvorhaben nach § 144 (1) über genehmigungspflichtige Vorhaben BauGB sowie von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet entsprechend § 144 (2) erscheinen zur Umsetzung der Sanierungsziele als nicht erforderlich.“</p>
<p>(04) Regierung von Oberbayern SG 34.2, Städtebau</p>	<p>Die Evaluierung der bisherigen Sanierungsziele ist nicht vorhanden, diese wäre unverzichtbar, da Marktgemeinde ein Sanierungsgebiet bereits seit längerer Zeit hat sowie die Sanierung im neuen Bund-Länder-programm fortsetzen möchte.</p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Eine Evaluierung der bisherigen Sanierungsziele wird ergänzt und der VU angefügt (siehe Anhang).</p>
<p>(04) Regierung von Oberbayern SG 34.2, Städtebau</p>	<p>Aussagen über die Durchführung des Beteiligungsprozesses sowie die Ergebnisse sind nicht vorhanden. Die Erforderlichkeit einer intensiven Bürgerbeteiligung bei der Erstellung des ISEKs wurde von der Förderstelle mehrfach angesprochen. Dies ist die wesentliche Fördervoraussetzung des Verfahrens.</p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Die Termine zur Bürgerbeteiligung sind auf Seite 4 unter „Ablauf Planungs- und Abstimmungstermine“ aufgeführt. Die Ergebnisse der Bürgertermine sind in die Broschüre eingeflossen. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse der Beteiligung wird im ISEK ergänzt (siehe Seite 4-5)</p>

VERFAHREN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(04) Regierung von Oberbayern SG 34.2, Städtebau</p>	<p>Kosten- Maßnahmen- Finanzierungsübersicht welche im direkten Zusammenhang mit ISEK steht ist nicht vorhanden und wurde nicht ausgelegt.</p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Im Arbeitsblatt Nr. 1 „Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ Seite 28 wird unter 5.4 Prüfung im Förderverfahren dargelegt: „Ergänzend dazu ist der Regierung von der Gemeinde nach dem Stand der Planung fortlaufend eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 darzulegen. ...“ Der Kosten- und Finanzierungsrahmen wird durch die Gemeinde Berchtesgaden der Regierung vorgelegt.</p>
<p>(12) Verwaltung der Gemeinde Berchtesgaden</p>	<p><i>In der vorliegenden Fassung der Sanierungssatzung ist unter HINWEISE folgender Absatz formuliert:</i></p> <p><i>„Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Durchführungszeitraum von zunächst 15 Jahren bis voraussichtlich Juli 2038 vorgesehen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).“</i></p> <p><i>Um den aktuellen Anforderung der Regierung von Oberbayern zu entsprechen, soll der angestrebte Zeitraum, in dem die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, ebenfalls in die Satzung aufgenommen werden.</i></p>	<p>→ Folgender Absatz wird in die Satzung zum Sanierungsgebiet „Markt Berchtesgaden Ortsmitte“ aufgenommen:</p> <p>§5 Durchführungsfrist</p> <p>Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von 15 Jahren nach dem Inkrafttreten der Satzung durchgeführt werden.</p>

NACHBARGEMEINDEN / VERBÄNDE

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(26) Gemeinde Schönau am Königssee (Stellungnahme vom 09.05.2023)</p>	<p><i>Schönau a. Königssee nicht berührt.</i></p> <p><i>Beim „Vertiefungsbereich 8 - Königseerstrasse“ möchten wir auf Folgendes hinweisen:</i></p> <p><i>. Die Bundesfernstraße (Königseerstrasse/B 20) ist die Haupt-Anbindung der entlang liegenden Siedlungsbereiche sowie der touristischen Ausflugsziele am Königssee</i></p> <p><i>. Eine Anlegung einer Busspur zur Stärkung des ÖPNV, zu Lasten des MIV, wird begrüßt</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(28) Stadtgemeinde Hallein (Stellungnahme vom 02.05.2023)</p>	<p><i>Die im Betreff angeführte Festlegung des Sanierungsgebiets wird von Seiten der Stadtgemeinde Hallein zustimmend zur Kenntnis genommen.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>

SONSTIGE

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(07) Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern (Antwortschreiben vom 12.06.2023)</p>	<p><i>Nach Sichtung der Unterlagen sieht das Bergamt Südbayern keine Betroffenheit. Folglich äußern wir weder Anregungen noch Bedenken.</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(09) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Antwortschreiben vom 31.05.2023)</p>	<p><i>Keine Einwände</i></p>	<p>→ Wird zur Kenntnis genommen</p>