

**Bebauungsplan "Hammerau B"**

Stand: 12.11.2024

**Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB sowie Satzungsbeschluss**

Vorgang:

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a BauGB) und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a BauGB) wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange			
Nr.	Schreiben vom	Behörde/Einwender	Verzicht auf weitere Beteiligung am Verfahren
1	05.11.2024	Landratsamt Berchtesgadener Land	

Private Stellungnahmen			
Nr.	Schreiben vom	Einwender	
-	-	-	-

Die Stellungnahmen werden im Einzelnen vorgetragen.

Das beauftragte Planungsbüro Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH und die Bauverwaltung nehmen zu den einzelnen Punkten nachfolgend Stellung. An der Abwägung hat Herr Rechtsanwalt Engemann von der Kanzlei Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Partner, mitgewirkt.

Allgemeiner Hinweis:

Die Stellungnahmen entsprechen inhalt- und textlich dem eingegangenen Original. Durch die Verwaltung erfolgen keine Korrekturen zur Rechtschreibung und Grammatik. Schwärzungen erfolgen gem. der gesetzlichen Datenschutzvorgaben.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
1	LRA BGL	<p>☒ Einwendungen und Möglichkeiten der Überwindung, soweit möglich:</p> <p><b>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</b></p> <p>§ 22 BauNVO</p> <p>Die Bauweise „a“ für „abweichend“ im Sinne der Fs. A § 6 im neu gebildeten „GE 3.1-West“ ist nicht zutreffend, da Gebäude mit einer Länge von &gt; 50 m im abgegrenzten Baufeld mit ca. 30 x 25 m nicht umsetzbar sind. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass die Festsetzung „a“ alleine noch nicht bestimmt genug ist, denn die abweichende Bauweise kann mehrere Formen annehmen. Erst in Verbindung mit der Begründung ergibt sich, dass der Wunsch nach Gewerbehallen &gt; 50m Länge hier nicht umsetzbar ist.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht nachvollzogen werden. Sowohl in der Planzeichenerklärung (§ 6) als auch in den Festsetzungen durch Text (§ 13 Abs. 5) der Satzung ist die abweichende Bauweise konkret definiert:</p> <p><b>§ 6 Bauweise, Baugrenzen</b>  <i>[...] abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, hier: Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m</i></p> <p><b>§ 13 Abs. 5 Bauweise</b>  <i>Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird für alle Baugebiete angeordnet. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.</i></p> <p>Die Ausführungen der Begründung ergänzen lediglich die Satzung.          Die Festsetzung der Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise begründet sich daraus, dass eine Verbindung baulicher Anlagen in GE 3.1 und GE 3.1-West ermöglicht werden soll, wodurch sich durchaus Gebäudelängen über 50 m ergeben können. Daher werden auch teilbaugebietsübergreifende Baufenster festgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben redaktionell fortgeschrieben.</p>

		<p>§ 8 BauNVO</p> <p>Die Festsetzung „GE“ weicht weiterhin von der FNP-Darstellung „MI“ ab, vgl. Einwand v. 10.09.24. Diese ist mit der neu eingefügten Nutzungseinschränkung in Fs. A § 4 nicht gelöst, die vorhandene Gemengelage bleibt planungsbedürftig und dürfte nur unter Einbeziehen der angrenzenden Flnrn. 1692, 1696, 1687, 1687/2 zu lösen sein.</p> <p>Anzumerken zur Festsetzung A § 4 ist zudem, dass der Begriff „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ aus den Bestimmungen § 6 BauNVO zum MI kommt. Im GE sind regelzulässig Betriebe, die nicht erheblich belästigen – also „lärmender“ sein dürfen. Eine Regelung wie hier vorgesehen ist auch nicht durch die §§ 1 Abs. 3ff. BauNVO gedeckt. Es ist erkennbar, dass – wie in der Abwägungstabelle geschildert – ein weicherer Übergang von einem eingeschränkten GE zu einem MI erfolgen soll – jedoch müssen die herangezogenen Nutzungen bereits aus dem § 8 als regelzulässig oder ausnahmsweise hervorgehen, man kann sie nicht aus anderen Baugebieten verwenden.</p>	<p>Diese Erläuterungen werden redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht nachvollzogen werden. Auf die Behandlung der Stellungnahme vom 10.09.2024 wird verwiesen.</p> <p>Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht flächen- bzw. parzellenscharf, weshalb eine Weiterentwicklung von vorbereitender zu verbindlicher Bauleitplanung unabdingbar ist.</p> <p>Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt auf den vorliegend diskutierten Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein GE fest,</li> <li>• öffentliche Verkehrsflächen als Zufahrt in das GE fest,</li> <li>• grünordnerische Maßnahmen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und der Hangkante fest.</li> </ul> <p>Die Neuaufstellung entspricht in diesem Bereich somit weitestgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.</p> <p>Ergänzend werden im Rahmen der Neuaufstellung Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz getroffen, welche die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im Plangebiet mit der schutzwürdigen Nachbarschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen gewährleisten.</p> <p>Intention des neu aufgestellten FNP für das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld ist die Darstellung einer schrittweisen Veränderung der Nutart, mit den entsprechend zulässigen Nutzungen, und der Nutzungsdichte von West nach Ost oder von der B20 in Richtung Stahlwerk.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	--

			<p>Dieses Grundprinzip ist aus Sicht der Gemeinde nach wie vor, auch unter Berücksichtigung der Neuaufstellung des Teil-BBP „Hammerau B“ ablesbar. Das MI setzt sich beginnend im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1692 über den Walser Weg hinweg auf Fl.Nr. 1514/1, Fl.Nr. 1688/2 und die südlich daran anschließenden Grundstücke fort. Aus dem FNP ist ersichtlich, dass das Grundstück Fl.Nr. 1692 das nördliche Ende größerer, zusammenhängender MI-Flächen darstellt, welche sich westlich des geplanten GE anschließen.</p> <p>Im Rahmen der erneuten Auslegung hat die Gemeinde das bisher vorgesehene GE3.1 durch Binnengliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in das Hauptbaugebiet GE3.1 und das Teilbaugebiet GE3.1-West aufgeteilt. Im westlichen Bereich werden nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen. Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 werden weiterhin ausnahmsweise zulassen. Die Festsetzung des „nicht störenden Gewerbes“ ist als Festsetzung nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO zulässig, die nicht nur aus städtebaulichen, sondern insbesondere auch aus schalltechnischen Gründen erforderlich wird. Es handelt sich insoweit nicht um eine Festsetzung nach § 1 Abs. 6 BauNVO, die lediglich auf die Nutzungskategorien des § 8 BauNVO beschränkt wäre.</p> <p>Somit werden im gemäß FNP dargestellten MI ausschließlich MI-verträgliche Nutzungen zugelassen.</p> <p>Dem Entwicklungsgebot ist Genüge getan, es entsteht ein „weicherer“ Übergang zwischen MI und GE.</p>	
--	--	--	--	--

**Private Stellungnahmen**

<b>Nr.</b>	<b>Einwender</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung</b>	<b>Beschluss</b>
-	-	-	-	-

### Liste der privaten Einwender

- datenschutzrechtliche Bestimmungen müssen beachtet werden -

Einwender	Persönliche Angaben zum Einwender
Einwender 1	-