

Beglaubigter Auszug

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bernau a. Chiemsee am 11. April 2024

TOP 5. Bebauungsplan Nr. 17 "Römerstr. / Keltenweg"; Beschluss zur Abwägung und nochmaligen Auslegung

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2024 wurde der Entwurf für den Bebauungsplan incl. Anlagen gebilligt. In der Zeit vom 16.02. – 19.03.2024 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:
Stellungnahme vom: 28.02.2024
Inhalt der Stellungnahme: <i>„Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstwirtschaftlicher Sicht Einwendungen.“</i>
Abwägung: Keine Abwägung notwendig.
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:
Stellungnahme vom: 09.02.2024
Inhalt der Stellungnahme: <i>„Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Rosenheim wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt. Das ADBV Rosenheim hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.“</i>
Abwägung: Keine Abwägung notwendig.
3. Bayernwerk:
Stellungnahme vom: ---
Inhalt der Stellungnahme: ---
Abwägung: ---
4. Deutsche Bahn AG:
Stellungnahme vom: 29.02.2024
Inhalt der Stellungnahme:

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.dbinfrago.com/>

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“

Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist.

Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer.

Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.

In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage,

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

gemäß Bebauungsplan zu fordern.
Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4)
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721-938-5965
Fax: 0721-938-5509
dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Des Weiteren weisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt.

Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaik-anlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Brems-abrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienen-schleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind folgende Hinweise zu beachten:

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Der Bauzaun ist evtl. zu erden und gegen Windlast zu verankern.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen.

Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von $\geq 3,00$ m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehendem Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB InfraGO AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten:

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

DB InfraGO AG, Hr. Ranzinger, Richelstraße 1, 80634 München, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com
Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).

Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt.

Eine erforderlich werdende Bahnerdung ist 3 Wochen vor Baubeginn schriftlich bei der DB InfraGO AG zu bestellen und wird von dieser Außenstelle durchgeführt. Der Leistungsumfang wird gesondert erfasst und in Rechnung gestellt.

Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind bahnzuerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können.

Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB-Richtlinie 997.0204 (20) mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.

Die erforderlich werdende Bahnerdung ist mind. 3 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen Netzbezirk (Oberleitungsanlagen) schriftlich zu bestellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien,
Barthstraße 12
80339 München
E-Mail: ktb-muenchen@deutschebahn.com

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Herr Harreus gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

Abwägung:

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich auf den Nahbereich von Bahnanlagen (< 4 m). Der Geltungsbereich des Bebauungsplan hat einen Abstand von >50 m zur Bahnanlage und zählt nicht zum Nahbereich. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

5. Deutsche Telekom
Stellungnahme vom: ---
Inhalt der Stellungnahme: ---
Abwägung: ---
6. Energie Südbayern:
Stellungnahme vom: 13.03.2024
Inhalt der Stellungnahme: „Gegen die o. g. Bebauungsplanaufstellung bestehen unsererseits keine Einwände.“
Abwägung: Keine Abwägung notwendig.
7. Erzbischöfliches Ordinariat München:
Stellungnahme vom: 01.03.2024
Inhalt der Stellungnahme: „Keine Äußerung.“
Abwägung: Keine Abwägung notwendig.
8. Landratsamt Rosenheim / Bauleitplanung:
Stellungnahme vom: ---
Inhalt der Stellungnahme: ---
Abwägung: ---
9. Landratsamt Rosenheim / Denkmalschutz:
Stellungnahme vom: ---
Inhalt der Stellungnahme: ---
Abwägung: ---
10. Landratsamt Rosenheim / Immissionsschutz:
Stellungnahme vom: 19.03.2024
Inhalt der Stellungnahme: „Im Gutachten (Steger und Partner) werden Beurteilungspegel für den nördlichen und den südlichen Teil des Planungsgebiets berechnet und dargestellt. Die im Bereich dazwischen liegenden Flurnummern (2212, 2214, 2223, 2224, 2226) der aktuellen Planfassung wurden hingegen nicht explizit berechnet und dargestellt. Aus den Isophonenkarten (Abb. 2 und 3) lässt sich in Verbindung mit den Einzeldarstellungen der Immissionsorte im nördlichen und südlichen Teil (Abb. 4 bis 7) ableiten, dass auch in den übrigen Bereichen keine höheren Beurteilungspegel zu erwarten sind und somit die Festsetzungen zum Schallschutz (z.B. Schalldämmmaße) auch dort analog anwendbar sind. Hinweis: Für die im südlichen Teil des Planungsgebiets beschriebene Hobbytierhaltung (Kapellenweg 31, Flurnummer 549) ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht zu prüfen, ob eine Tierhaltung in dieser Größenordnung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig ist.“
Abwägung: Der Geltungsbereich wurde im Planungsverlauf vergrößert. Die Darstellung im Gutachten entspricht der ursprünglichen Planung. Auf eine Anpassung des Gutachtens wurde aus genanntem Grund verzichtet, nachdem aus den Isophonenkarten hervorgeht, dass für den

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

erweiterten Bereich keine höheren Beurteilungspegel zu erwarten sind und die Festsetzungen zum Schallschutz analog anwendbar sind.

Die Tierhaltung im Kapellenweg 31 entspricht einer reinen Hobbytierhaltung zur Freizeitbeschäftigung ohne Gewinnabsichten und ist daher nicht als landwirtschaftlicher Betrieb zu werten, welcher im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig wäre. Die bestehende Hobbytierhaltung befindet sich am Siedlungsrand, im Übergang zum Außenbereich und unterliegt dem Bestandsschutz. Darüber hinaus ergibt sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit für eine Tierhaltung, die im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig wären.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde rein vorsorglich geprüft, ob die vorhandene Tierhaltung mit den im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben in der Nachbarschaft verträglich ist (Rücksichtnahmegebot). Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Immissionswerte eines Wohngebiets nach Anhang 7 TA Luft eingehalten, bzw. deutlich unterschritten werden und die nachbarschaftlichen Belange gewahrt sind. Es handelt sich dabei nicht um eine Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Tierhaltung. Diese ist durch den Bestandsschutz zunächst gegeben und im Falle von Neu- und Umbauten zu prüfen.

11. Landratsamt Rosenheim / Naturschutz:

Stellungnahme vom: 05.03.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„Bei der Durchsicht der Planung ist aufgefallen, dass die Flurstücke 549/0 und 550/9 mit der Bestandsbebauung bereits im Bereich des Moors (Moorkarte Bayern) liegen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) äußert sich nicht weiter zu o. g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 19.03.2024.“

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorhandene Bebauung sind die Moorböden auf den beiden betroffenen Grundstücken bereits stark belastet. Die Auswirkungen auf die Sickerfähigkeit des Bodens wurden in der Planung berücksichtigt. Die Begründung ist auf den Sachverhalt abzustimmen.

12. Landratsamt Rosenheim / Wasserrecht und Bodenschutz:

Stellungnahme vom: 14.03.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„Keine!“

Abwägung: Keine Abwägung notwendig.

13. Regierung von Oberbayern:

Stellungnahme vom: 16.02.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee plant für den Bereich südlich des Keltenweges und östlich der Römerstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine bauliche Nachverdichtung in dessen Geltungsbereich zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Nr. 17 soll die rechtskräftigen Bebauungspläne für diesen Bereich ersetzen. Ziel soll es sein, eine durchgängige, einheitliche städtebauliche Linie zu entwickeln, die vorhandene Baulücken

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

miteinbezieht und flächendeckend Nachverdichtung im Bestand u. a. durch An- und Umbau, Aufstockung und dem Anheben der zulässigen Wohneinheiten im Bestand zulässt. Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 3,3 ha groß und im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

Berührte Belange

Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich liegt gem. Umweltatlas Bayern Naturgefahren in einem wasser-sensiblen Bereich. Um den Belangen des Hochwasserschutzes und des Klimawandels Rechnung zu tragen, ist die Planung diesbezüglich mit den zuständigen Wasser-rechtsbehörden abzustimmen.

Flächensparen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. LEP 3.1.1 G und 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Die Nutzung des Nachverdichtungspotenzials ist daher zu begrüßen.

Ergebnis

Der o. g. Bebauungsplan steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erforder-nissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“

Abwägung:

Die Wasserrechtsbehörden wurden beteiligt. Auf die Stellungnahmen und Abwägungen wird verwiesen (Ziff. 12 & 15). Es besteht kein Handlungsbedarf

14. Regionaler Planungsverband:

Stellungnahme vom: 19.02.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landespla-nungsbehörde (Region von Oberbayern, SG 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zu o. g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.“

Abwägung:

Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen (Ziff. 13). Darüber hinaus besteht kein Handlungsbedarf.

15. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:

Stellungnahme vom: ---

Inhalt der Stellungnahme: ---

Abwägung:---

16. Landratsamt Rosenheim / Bauleitplanung:

Stellungnahme vom: 20.03.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„Zum Planentwurf grundsätzlich keine Anmerkungen.

Auffällig ist jedoch das „ungewöhnliche“ und nicht in das städtebauliche Grundmuster des Bebauungsplanes passende Baufenster auf Flnr.2211/1. Die Begründung geht darauf nicht ein.

Tierhaltung ist in einem allgemeinen Wohngebiet nur sehr eingeschränkt zulässig. Die vorhandene (bestandsgeschützte??) geruchstechnisch untersuchte Schafhaltung dürfte

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

deutlich darüber hinausgehen. Neue oder erneuerte bauliche Anlagen dafür sind dann nicht zulässig.“

Abwägung:

Für die Flur Nr. 2211/1 erfolgte zur Nachverdichtung im Jahr 2022 eine Bebauungsplanänderung. Die dort festgesetzte Baugrenze wurde übernommen. Für ein einheitliches städtebauliches Muster wird das Baufenster entsprechend der übrigen Baufenster angepasst.

Hinsichtlich der Zulässigkeit der Tierhaltung im allgemeinen Wohngebiet wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Landratsamts SG Immissionsschutz verwiesen (Ziff. 10). Die Zulässigkeit neuer oder erneuerter baulicher Anlagen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Private Stellungnahmen:

1. öffentliche Stellungnahme

Stellungnahme vom 26.02.2024 und 13.03.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„Herzlichen Dank für das Schreiben von Frau Bürgermeisterin Biebl-Daiber zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 17 „Römerstr. / Keltenweg“, von dem auch unser Grundstück Römerstr. 13 betroffen ist. Auch wenn derzeit keinerlei Baumaßnahmen geplant sind, hab ich Fragen zu dem Entwurf:

- Auf unserem Grundstück sind mehrere Bäume eingezeichnet – und zwar nicht realitätsgetreu. Lässt sich das ändern?

- Offenbar ist wegen der Bäume eine Grenze der Bebauung eingeführt (wenn ich es richtig sehe handelt es sich um das einzige Grundstück, bei dem das so deutlich der Fall ist). Wie stark sind wir durch diesen Plan festgelegt?“

Anmerkung Verwaltung:

Nach einem Gespräch im Rathaus folgte folgende Stellungnahme:

„herzlichen Dank, dass Sie sich für das Gespräch zum Bebauungsplan Römerstraße / Keltenweg am vergangenen Montag, 4. März, Zeit genommen haben. Sie haben mir versichert, dass ich mir wegen einer möglichen (wenn auch nicht anstehenden) Bebauung auf dem Grundstück "keine Sorgen machen" muss und dass der Bebauungsplan "kein scharfes Schwert" sei. Sie sagten, dass eine Bebauung auch über die eingezeichnete schräge Markierung in begrenztem Rahmen weiterhin möglich sei.

Ich habe darauf hingewiesen, dass eine Bebauung mittelfristig nicht geplant ist und die Baumbepflanzung uns als Familie selbst sehr am Herzen ist. Eine Vorgabe im Bebauungsplan ist dafür nicht notwendig.

Um rechtliche Klarheit zu haben, bitte ich darum, dass dies auch zu Korrekturen im Entwurf des Bebauungsplans führt.

Konkret beantrage ich im Sinn des Anschreibens der Bürgermeisterin vom 8.02.24 folgende Änderungen im Bebauungsplan Römerstraße / Keltenweg:

Keine Aufnahme der vier eingezeichneten Birken (eigentlich sind es auch nur drei – ich habe mir die „gespaltene“ Birke nach unserem Gespräch noch mal angeschaut: sie hat eine Verwurzelung und auch nur eine gemeinsame Krone) auf dem Grundstück Römerstraße 13 und keine daraus folgende Einschränkung des Baurechts.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

Begründung: Ein Eingriff in Eigentumsrechte (und darum würde es sich bei der Einschränkung des Baurechts im südöstlichen Bereich des Grundstücks handeln) muss immer gut begründet sein und darf nicht willkürlich sein. Nun ist es aber so, dass nur ganz wenige der bestehenden Bäume im betroffenen Gebiet in den Bebauungsplan Römerstraße / Keltenweg aufgenommen worden sind; an keiner Stelle findet sich im Entwurf des Bebauungsplans eine durch Bäume begründete Schräge wie auf unserem Grundstück. Hier gibt es eine Ungleichbehandlung gegenüber Nachbargrundstücken, zumal der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.01.2024 die Aufnahme der Begrünung bei einem anderen Grundstück sogar explizit abgelehnt hat. Außerdem sei erwähnt, dass der naturschutzfachliche Wert von Birken von den meisten Fachleuten als gering gewertet wird.“

Abwägung:

Die Gemeinde konnte offene Fragen bereits in einem persönlichen Gespräch am 04.03.2024 beantworten. Zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets wurden im Geltungsbereich mehrere Gehölze als ortsbildprägend eingestuft. Der GR hat sich in der Sitzung dafür ausgesprochen, die Standorte in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Baugrenzen berücksichtigen diese Standorte (u.a. Fl. Nrn. 549, 2209 und 2223). Der Gemeinderat hat die Grünordnung mehrfach diskutiert. In einer Sitzung am 25.05.2023 folgte das Gremium dem Vorschlag des Planungsbüros (wie im Entwurf dargestellt). In der Sitzung am 25.01.2024 hat der Gemeinderat auf Anfrage des Planungsbüros lediglich die Sicherung der vorhandenen Heckenstrukturen im Bebauungsplan abgelehnt.

Da das Grundstück bisher bauplanungsrechtlich nicht überplant war, ergibt sich das Baurecht aus § 34 BauGB. Die Zulässigkeit einer Bebauung im Bereich der Gehölze lässt sich aus § 34 BauGB nicht pauschal ableiten, da sich Vorhaben auch in Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Das bestehende Baurecht ist somit auch durch die Bebauungsplanaufstellung weiter umsetzbar. Der erwähnte Eingriff in die Eigentumsrechte ist daher nicht nachvollziehbar. Nachdem sich der Gemeinderat erneut mit dem Sachverhalt beschäftigt hat, hat sich das Gremium dazu entschieden, bestehende Bäume auf Ebene des Bebauungsplans nicht zu sichern. Ausgenommen sind die Baumstandorte im Bereich des Kindergartens und innerhalb der Flächen mit Bindung und Erhalt von Grünstrukturen. Eine ausreichende Durchgrünung ist durch das Pflanzgebot weiterhin gewährleistet. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen.

2. öffentliche Stellungnahme

Stellungnahme vom: 16.03.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„Hiermit möchte ich meine Anregungen und Bedenken bezüglich des Entwurfs des neuen Bebauungsplanes Nr. 17 „Römerstr. / Keltenweg“ vom 31.1.2024 zum Ausdruck bringen. Ich rege an, folgende Punkte zu überdenken bzw. zu ändern:

** Bepflanzung (sh Punkte 5.12 und 6.4 im Entwurf): auch Nadelhecken (z. B. Fichten oder Tannen) sollten in der Neubepflanzung möglich sein, ebenso wie Kiefern und Eiben. In den angrenzenden Wäldern und Mooren sind diese durchaus heimisch und viele Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans und in dessen Nachbarschaft sind mit solchen Nadelhecken und Bäumen seit Jahrzehnten bepflanzt. Sie fügen sich ästhetisch und natürlich in die Umgebung ein. Zudem bieten sich viele, teil gefährdeten Arten und insb. Vögeln Schutz- und Lebensraum. Nicht ohne Grund ist die Kiefer auf unserem Grundstück im Entwurf wohl als erhaltenswert eingezeichnet.*

** Wandhöhe (sh 2.3): ist eine geringere Wandhöhe im Neubau zulässig?*

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

* Schallschutz (sh 8.5): ist eine solch strenge Regelung wirklich notwendig?

* Dachformen (sh 5.2): Viele traditionelle Häuser im Ort, wie auch meines in der Römerstr. 27, verfügen über einseitig abgeschleppte Satteldächer bzw. asymmetrische Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der beiden Seiten, jedoch tiefer gezogenem Dach auf einer Seite. Ich möchte dringend dazu raten, dies im Sinne der Beibehaltung eines traditionellen Ortsbildes in der Neubebauung zuzulassen und unter Punkt 5.2 mit aufzuführen. Ebenso bitte ich um Überlegung, Mansardwalmdächer, wie beim Gebäude in der Baumannstr. 36 am Rande des Bebauungsplan-Gebiets, unter Punkt 5.2 ebenso mit aufzunehmen.

Ich bitte Sie, vor Verabschiedung des Bebauungsplans die obigen Punkte zu berücksichtigen.“

Abwägung:

Die zu erhaltende festgesetzte Kiefer hat aufgrund der Lage und der Größe aus städtebaulicher Sicht einen ortsbildprägenden Charakter und gilt daher unabhängig von der Baumart als erhaltenswert. Grundsätzlich entsprechen Nadelgehölze nicht den regionaltypischen Arten in oberbayerischen Siedlungsbereichen. Mit Laubgehölzen sind die Jahreszeiten sinnhaft wahrnehmbar, sie bieten dadurch einen hohen Erlebniswert. Der Laubbaum breitet sich in der Regel nach oben aus und lässt darunter Raum. Der Nadelbaum hingegen breitet sich unten aus, er beansprucht den kompletten Raum für sich. Laubbäume spenden im Sommer Schatten und lassen im Winter die Sonne durchscheinen. Nadelbäume dagegen wirken starr und steif. Sie im Sommer keinen nutzbaren Schatten und geben im Winter unnützen Schatten.

Aus diesen Gründen hat sich der Gemeinderat in der Sitzung vom 25.05.2023 für den Vorschlag des Planungsbüros und demnach bei Neupflanzungen gegen die Zulässigkeit von Nadelbäumen ausgesprochen.

Die festgesetzte Wandhöhe stellt ein Höchstmaß dar. Geringere Wandhöhen sind zulässig. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes und damit als Teil des Immissionsschutzes auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden. Zur Einschätzung der schalltechnischen Situation wurde ein Gutachten erstellt und die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.

Die Dachgestaltung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 25.05.2023 behandelt. Dabei hat sich das Gremium u.a. gegen die Zulässigkeit von Walmdächern und für Satteldächer ausgesprochen. Asymmetrische bzw. abgeschleppte Dachformen waren nicht Gegenstand der Diskussion und bleiben im Sinne eines einheitlichen Siedlungsbildes unzulässig. Der Baubestand unterliegt dem Bestandsschutz.

3. öffentliche Stellungnahme

Stellungnahme vom 19.03.2024

Inhalt der Stellungnahme:

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

als direkt Betroffene Ihres Bebauungsplans möchte ich zu Punkt 5.5 Stellung nehmen:

Sollte es in der Zukunft energetisch erforderlich sein, eine Aufdachisolierung am Gebäude anzubringen, kann dies möglicherweise nur über Dachgauben dargestellt werden. Die vorhandenen Dachfenster müssten dann getauscht werden. Dies wird in Ihrer Planung nicht berücksichtigt. Gegebenenfalls könnten auch hier Quergiebel angedacht werden. Diese würden aber ebenfalls gegen den Bebauungsplan verstoßen, da sie nicht mittig angeordnet werden können (betrifft nur Nordseite des Gebäudes). Sollte die gestalterische Festsetzung, wie in Ihrem Bebauungsplanentwurf dargelegt, so umgesetzt werden, kann es sein, dass ich in Zukunft an meinem Gebäude keine energetischen Maßnahmen mehr durchführen kann und somit einen erheblichen Wertverlust meines Objekts in der Zukunft hinnehmen muss. Bitte prüfen Sie diesen Punkt nochmal und teilen mir eine schriftliche Entscheidung inkl. Begründung Ihrer Entscheidung mit.

Abwägung:

Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, um welches Gebäude es sich handelt. Daher können nur allgemeingültige Aussagen getroffen werden. Es ist technisch ohne weiteres möglich, dass Dachfenster bei einer Aufdachisolierung sicher und wärmebrückenfrei eingebaut werden können. Eine Notwendigkeit von Dachgauben oder Quergiebeln im Falle einer Aufdachdämmung lässt sich daher nicht nachvollziehen. Insofern besteht keine Veranlassung den Bebauungsplan anzupassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und schließt sich den Abwägungsvorschlägen an.

MGR Hofherr, Vieweger und Müller zur Abstimmung nicht im Raum.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder:	14
Für den Beschluss:	14
Gegen den Beschluss:	0
Persönlich beteiligt:	

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 1 und schließt sich den Abwägungsvorschlägen an.

MGR Müller zur Abstimmung nicht im Raum.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder:	16
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	1
Persönlich beteiligt:	MGR Hofherr, MGR Vieweger

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 2 und schließt sich den Abwägungsvorschlägen an.

MGR Müller und Vieweger zur Abstimmung nicht im Raum.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder:	15
Für den Beschluss:	14
Gegen den Beschluss:	0
Persönlich beteiligt:	MGR Hofherr

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 3 und schließt sich den Abwägungsvorschlägen an.

MGR Müller und Vieweger zur Abstimmung nicht im Raum.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder:	15
Für den Beschluss:	14
Gegen den Beschluss:	0
Persönlich beteiligt:	MGR Hofherr

Beschluss:

Da die Grundzüge der Planung leicht verändert werden (Baugrenzen, Grünordnung) müssen die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit nochmals beteiligt werden. Der Bebauungsplanentwurf ist nun entsprechend anzupassen und mit allen Unterlagen erneut gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB auszulegen.

Nach Auslegung ist der Gemeinderat wieder zu beteiligen (Satzungsbeschluss).

MGR Müller und Vieweger zur Abstimmung nicht im Raum.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder:	15	
Für den Beschluss:	14	
Gegen den Beschluss:	0	
Persönlich beteiligt:		MGR Hofherr

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift

Beglaubigter Auszug

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, 2. Mai 2024



Unterschrift