

Sitzungsprotokollkopien der öffentlichen Sitzung vom 23.01.2018

TOP	Gegenstand	SV Nr.
1810101	20. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Altes Forsthaus“; Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)	18002
1810102	Bericht über die örtliche Rechnungsprüfung 2016	18006
1810103	Feststellung der Jahresrechnung 2016 und Beschluss über die Entlastung	18005
1810104	Bekanntgaben und Sonstiges	18007

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 23.01.2018 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1810101

Bezugs-Nr.: Sv12035, sv15164, sv16045, sv17065, sv17157
Az.:
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10, 11 (Dr. Müller-Bardorff ab 19.55 Uhr anwesend)
Dokument: h/0/sv18002

20. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Altes Forsthaus“; Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

A) Behandlung der eingegangenen Äußerungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Nachdem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.05.2017 die Entwürfe zu o. g. Bauleitplanungen gebilligt hat wurde die Öffentlichkeit frühzeitig mittels Auslegung unterrichtet und im etwa gleichen Zeitraum die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Die eingegangenen Wünsche, Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden wurden aufbereitet und sind jetzt im Sinne einer Vorabwägung dem Gemeinderat bekannt zu geben und es ist darüber zu entscheiden, welche Wünsche, Vorstellungen, Anregungen und Stellungnahmen bei der weiteren Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt werden sollen.

1. Anregungen und Äußerungen von Bürgern während der Auslegungszeit vom 13.07.2017 bis 14.08.2017

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Thomas Datzmann, Im Reichlfeld 7, 83486 Ramsau, folgende Anregungen oder Äußerungen vorgebracht:

1.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan ist für den Bereich im Norden der Bundesstraße eine Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet verarbeitet, um laut Bebauungsplan eine ausreichende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Bei den beiden angrenzenden Grundstücken (Flurnummern 874/11 und 874/12) des Gewerbegebiets Reichlfeld werden Grundflächenzahlen von 0,45 bzw. 0,5 verarbeitet. Es wird die Frage gestellt, ob dieser erhebliche Unterschied in den Grundflächenzahlen unter dem Gleichheitsgrundsatz für ein vollumfängliches Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet zu vertreten sei. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei der derzeitigen Darstellung im Bebauungsplan von Flurnummer 874/19 mit einem eingezeichneten Hauptgebäude von 15 m × 16 m Grundfläche und der zusätzlichen Garage oder Rohrlager die Grundflächenzahl von 0,6 bereits bei grober Betrachtung und Berechnung überschritten sei.

Stellungnahme Verwaltung und Planer:

Es besteht kein Gleichheitsgrundsatz für unterschiedliche Baugebiete. Das dargestellte Baufenster entspricht nicht der umzusetzenden Grundfläche des Gebäudes, die Größe der Nebengebäude (Garage/Rohrlager) sind der GRZ entsprechend anzupassen

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen von Thomas Datzmann sowie die Stellungnahme der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Altes Forsthaus“ fest. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 dient einer bodensparenden Nachverdichtung von Flächen im Gemeindebereich.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1.2 Einschränkung

Laut Bebauungsplan kann das Gebäude auf Flurnummer 874/19 nur errichtet werden, wenn die Zufahrt zu diesem im Bauantrag nachgewiesen wird, zum Beispiel wenn auf Garage/Rohrlager oder auf Stützmauern verzichtet wird. Dieser Verzicht sei im Bebauungsplan nicht ersichtlich.

Stellungnahme:

Bei der oben genannten Vorgabe handelt es sich entgegen der Meinung des Verfassers um einen Teil des Bebauungsplans. Es handelt sich hierbei um textliche Festsetzungen, die genauso verbindlich wie zeichnerische Festsetzungen sind. Die derzeitige zeichnerische Festsetzung dient dazu, die derzeit geplanten baulichen Aktivitäten auf Flurnummer 876 zu ermöglichen. Derzeit ist eine Bebauung der Flurnummer 874/19 nicht geplant. Die textliche Festsetzung ist notwendig, damit sichergestellt wird, dass die Flurnummer 874/19 zum einen über die Flurnummer 876 erschlossen wird und auch

sichergestellt wird, dass auf der Flurnummer 874/19 eine ordnungsgemäße Zufahrt entsteht.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen von Thomas Datzmann sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Altes Forsthaus“ fest. Die in der Satzung aufgenommenen Formulierungen reichen aus, die mögliche Bebauung der Flurnummer 874/19 zu regeln.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1.3 Untersuchungsbericht der Lärmbelästigung

Im Untersuchungsbericht der Lärmbelästigung zum Bebauungsplan wurden folgende Gebäude nicht berücksichtigt:

- Flurnummer 874: Neue Garage
- Flurnummer 874/19: Gebäudegröße im Untersuchungsbericht deutlich kleiner als im Bebauungsplan mit 16 m × 15 m verarbeitet
- Flurnummer 874/19: Nebengebäude wie Garage oder Rohrlager wurden nicht berücksichtigt

Durch die Nichtberücksichtigung von zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden sowie abweichenden Gebäudegrößen wird die Richtigkeit des Untersuchungsberichts der Lärmbelästigung beanstandet.

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Schreiben der Regierung von Oberbayern AZ 220/1-4160-BGL-11-1 (04) beim Betriebsgrundstück Flurnummer 874/12 für den nächtlichen Betrieb ein emissionswirksamer flächenbezogene Schallleistungspegel von 52 dB (A)/m² festgesetzt wurde, dieser Schallleistungspegel habe bereits 2003 zur Umplanung des Bebauungsplans von Flurnummer 874/18 geführt. Dieser Schallleistungspegel von 52 dB (A)/m² wurde im vorliegenden Untersuchungsbericht nicht berücksichtigt. Laut Diagramm und farblicher Darstellung ist vor der Werkstatt nur ein Schallleistungspegel von 45,0-50,0 dB (A)/m² verarbeitet.

Stellungnahme Verwaltung und Planer:

Bei dem im Schreiben angeführten Vorhaben handelt es sich um keinen Bebauungsplan, sondern um eine Einzelbaugenehmigung. Die vorgebrachten Anregungen werden dem Ersteller des Gutachtens zur fachtechnischen Überprüfung übermittelt. Das Ergebnis der Überprüfung wird in die Planung eingearbeitet.

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen von Thomas Datzmann sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Altes

Forsthaus“ fest. Entsprechend des Ergebnisses der überarbeiteten schalltechnischen Stellungnahme ist die Planung anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

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

2.1

Von den mit Schreiben der Gemeinde Ramsau angeschriebenen 40 Behörden und Stellen bzw. Nachbargemeinden haben sich folgende 19 bis zum Fristablauf **nicht** geäußert:

1. Nationalparkverwaltung Berchtesgaden
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
5. Bund Naturschutz in Bayern
6. Bayernwerk
7. Kreisheimatpfleger Johannes Schöbinger
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
10. Straßenbauamt Traunstein
11. Vermessungsamt Freilassing
12. Landesverband für Höhlen- und Karstforschung
13. Deutscher Alpenverein e. V.
14. Wanderverband Bayern
15. Landesjagdverband Bayern e. V.
16. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz
17. Verein zum Schutz der Bergwelt
18. Verkehrsclub Deutschland
19. Isartalverein e. V. München

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.2

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

1. Gemeinde Bischofswiesen – Schreiben vom 28.07.2017
2. Markt Berchtesgaden – Schreiben vom 20.07.2017

3. Gemeinde Schönau a. K. – Schreiben vom 20.07.2017
4. IHK München und Oberbayern – E-Mail v.10.08.2017
5. Regierung von Oberbayern Bergamt – Schreiben vom 02.08.2017
6. Amt für Ländliche Entwicklung – Schreiben vom 01.08.2017
7. Gemeinde Schneizlreuth – Schreiben vom 31.07.2017

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3. Zustimmungende Stellungnahmen mit Hinweisen

2.3.1 Regionaler Planungsverband - Schreiben vom 14.08.2017

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

Beschluss:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.2 Regierung von Oberbayern – Schreiben vom 11.08.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gaststätte und der denkmalgeschützten Hofkapelle hohe Anforderungen an die Gestaltung sowie Einbindung geplanter Neubauten und Erweiterungsbauten in das Orts- und Landschaftsbild bestehen. Den raumordnerischen Belangen des Denkmalschutzes sowie von Natur und Landschaft ist in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Rechnung zu tragen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Des Weiteren ist für eine Teilfläche des Biotops "Auwälder an Ramsauer Ache bis Wimbach" den Belangen des Biotopschutzgesetzes sowie der Forstwirtschaft im Sinne der raumplanerischen Vorgaben, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der zuständigen Forstbehörde, Rechnung zu tragen.

Der UmweltAtlas Bayern weist für den randlichen Bereich des Plangebietes auf Georisiken (Wildbachereignisse und Hanganbrüche) hin. Das Potenzial alpiner Naturgefahren wie auch die zum Lärmschutz getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz und den baulichen Anforderungen sind mit den zuständigen Fachbehörden abzuklären.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund jüngster Rechtsprechung im Mischgebiet durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Abschließend wird festgestellt, dass bei Berücksichtigung der vorgenannten Punkte die 20. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 13 "Altes Forsthaus" den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Das Landratsamt (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde sowie Untere Immissionsschutzbehörde), das Wasserwirtschaftsamt Traunstein und Landesamt für Umwelt werden am Verfahren beteiligt. Deren Stellungnahmen sind Gegenstand der Abwägung. In den Festsetzungen wird der Hinweis, dass unzulässige Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen werden, aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.3 Kabel Deutschland – Schreiben vom 23.09.2017

Es wird Einverständnis erklärt und der Hinweis auf bestehende Kommunikationsleitungen gegeben. Es wird zudem mitgeteilt, dass eine Ausbauentcheidung für dieses Plangebiet nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien erfolgt. Die Gemeinde sollte sich bei Interesse mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

Beschluss:

Der Hinweis auf bestehende Leitungen Kabel Deutschland wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit eine Kostenanfrage an Vodafone Kabel Deutschland richten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4

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

2.4.1 LRA BGL – Schreiben vom 17.08.2017 (Flächennutzungsplan)

2.4.1.1 Immissionsschutz

In der Stellungnahme vom 17.08.2017 werden gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplans keine grundlegenden Einwände erhoben. Es wird darauf verwiesen, dass im parallelen Bebauungsplanverfahren die Lösungen zu den Konflikten mit benachbarten Gewerbebetrieben und Gewerbegebieten zu lösen sind. Hierzu wird auch auf die Stellungnahme zu diesem Verfahren hingewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.1.2 Wasserrecht

Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein verwiesen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein wird in den nachfolgenden Punkten zu 2.4.4 berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Abteilung Wasserrecht und der Verwaltung und des Planers wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.1.3 Untere Naturschutzbehörde

Es wird festgestellt, dass die Planung vorab in enger Abstimmung mit der Fachkraft für Naturschutz erstellt wurde. Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens wird eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Bundesnaturschutzgesetz beantragt. Da ein Ausgleich des Auwaldes aufgrund der hohen standortlichen Anforderungen des Biotops und der langen Entwicklungszeit nicht möglich ist, wird die Ausnahme aufgrund von Art. 23 Abs. 3 Satz 1 Alternative 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (Notwendigkeit der Maßnahme aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses) beantragt. Es werden Gründe genannt, die der unteren Naturschutzbehörde plausibel erscheinen, das Benehmen für die Ausnahme wird daher erteilt. Zu fällende/rodende Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen. Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

In umfangreichen und schwierigen Verhandlungen konnte eine Befreiung erreicht werden. Im Rahmen der Anlage des Radweges wird darauf geachtet, dass die Eingriffe in dieses Biotop minimiert werden. Bei Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgt die Meldung der Ausgleichsfläche an das Landesamt für Umwelt.

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und der Verwaltung und des Planers wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.1.4 Fachbereich Planen, Bauen und Wohnen

2.4.1.4.1

Im Titelblatt sollte der vorgelegte Planentwurf als „Vorentwurf“ bezeichnet werden, dies entspreche auch der Nummer drei der Verfahrensvermerke.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Die Feststellung ist richtig.

Beschluss:

Die Feststellung des LRA wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.1.4.2

In der Legende zur Planzeichnung wird der Begriff „... mit integriertem Landschaftsplan“ aufgeführt, jedoch sind landschaftsplanerische Inhalte innerhalb des Plangebietes (noch) nicht dargestellt. Dieser Widerspruch sollte aufgelöst werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Die landschaftsplanerischen Inhalte ergeben sich in erster Linie durch die Freihaltung des Auwaldes bei der Gebietsausweisung. Diese Ziele sind in der Begründung Kap. 5 erläutert. Der Auwald ist in der amtlich bayerischen Biotopkartierung erfasst. Aus Gründen der Planlesbarkeit wurde auf die Darstellung des Biotopes verzichtet. Es kann aber ein Nachtrag der Abgrenzung erfolgen.

Beschluss:

In den Planunterlagen ist die Abgrenzung des amtlich kartierten Biotopes, das größtenteils frei gehalten wird, zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.1.4.3

Die Planzeichnung enthält als Plangrundlage die wirksame Fassung der 14. Änderung des FNP. Es empfiehlt sich, das Plandatum dieser Planfassung und das Datum der Bekanntmachung bzw. Wirksamkeit anzugeben.

Stellungnahme Planer und Verwaltung:

Die Notwendigkeit einer Detaillierung erscheint nicht zwingend gegeben, dennoch kann diese ergänzt werden.

Beschluss:

Die Planunterlagen hinsichtlich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden mit dem Plandatum und dem Tag der Rechtskraft ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.1.4.4

Im Vorentwurf wird das Planungsziel Mischgebiet, in dem Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig ist, dargestellt. Aus der Nachbarschaft der einzelnen zulässigen Nutzungen können sich jedoch gegenseitige Beeinträchtigungen ergeben. Es sollte daher geprüft werden, ob die Darstellung des Mischgebietes mit der tatsächlichen beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Einklang steht. Baugebiete dürfen nicht allein deswegen als Mischgebiet ausgewiesen werden, weil sich dadurch möglicherweise geringere Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben. Die städtebauliche Erforderlichkeit und Rechtfertigung dieser angestrebten Nutzungsart soll deutlicher und stärker begründet werden.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Das Planungsziel Mischgebiet wurde aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen bewusst gewählt, die Vorgaben des Immissionsschutzes gaben hierfür nicht den Anlass. Dass dieser Planungsansatz richtig ist, bestätigt auch eine Überprüfung des Sachverhalts durch die Rechtsanwaltskanzlei Döring und Spieß in München. In den Planunterlagen werden die städtebauliche Erforderlichkeit und die Rechtfertigung des Planungsziels noch deutlicher begründet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA BGL sowie die Stellungnahme der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Altes Forsthaus“ fest. Das Planungsziel Mischgebiet wurde aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen bewusst gewählt und wurde auch durch eine rechtliche Beratung bestätigt. In den Planunterlagen sind die städtebauliche Erforderlichkeit und die Rechtfertigung des Planungsziels noch deutlicher zu begründen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.1.4.5

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Bundesstraße, für die Beurteilung von Emissionen ist in der Bauleitplanung auch das technische Regelwerk DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

In der schalltechnischen Untersuchung wurde in Punkt 6 der Verkehrslärm überprüft und bewertet. Im Rahmen der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wird auch das technische Regelwerk DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ berücksichtigt.

In der Begründung, Kap. 5 „Wesentliche Auswirkungen“ sind die Auswirkungen durch den Straßenverkehrslärm erläutert.

Beschluss:

Das technische Regelwerk DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ ist in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.1.4.6

Das Baugebiet liegt teilweise innerhalb der Anbauverbotszone der B304. Dies soll im Entwurf nachrichtlich übernommen werden.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Das Baugebiet liegt nicht in der Anbauverbotszone der B304 sondern der B305. Die Übernahme der Anbauverbotszone ist sinnvoll, da sie auf der nördlichen Straßenseite der B305 ebenfalls eingezeichnet ist.

Beschluss:

Die Planzeichnung ist mit einer Linie, die die Anbauverbotszone auf der südlichen Straßenseite darstellt, zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.1.4.7

Mit der Baugebietsdarstellung erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung von Eingriffen in ein gesetzliches Biotop. Der Umriss des Biotops soll im Entwurf nachrichtlich übernommen werden.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Aufgrund des Maßstabes (M 1 : 5000) und der hierdurch bedingten Unübersichtlichkeit wurde der Biotopbereich nicht dargestellt. Eine Darstellung ist jedoch möglich und kann ergänzt werden.

Beschluss:

Der Umgriff des Biotops wird in den Planunterlagen nachrichtlich übernommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.1.4.8

Mit vorliegender Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Altes Forsthaus“ vorbereitet. Die Planung berührt räumlich-funktional ein Baudenkmal mit daneben liegender Hofkapelle. Auf die Belange Baukultur, Denkmalschutz und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist daher besonderes Augenmerk zu richten, sie sind in der Begründung zu würdigen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Der Hinweis des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen und ist nachvollziehbar. Die Begründung wird bei den Belangen Baukultur, Denkmalschutz und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Der Hinweis des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen, die Begründung ist bei den Belangen Baukultur, Denkmalschutz und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.2 Stellungnahme LRA BGL - Bebauungsplan Nr. 13 „Altes Forsthaus“ – Schreiben vom 17.08.2017

2.4.2.1 Immissionsschutz

In der Stellungnahme wird auf den vorgegebenen baurechtlichen Rahmen für das neue Planungsgebiet hingewiesen (Bundesstraße B305, Gewerbegebiete Reichlfeld I und Reichlfeld II sowie zwei Wohngebiete südlich der Ramsauer Ache). Somit wirken auf das Planungsgebiet sowohl der Verkehrslärm der B 305 als auch der Gewerbelärm der umliegenden Gewerbebetriebe bzw. Gewerbegebiete ein. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung des IB BKK vom 2.2.2016 erstellt und den Unterlagen beigelegt. Laut diesem Gutachten können die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischgebiete im Plangebiet eingehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorhaben auf den Flurnummern 874/19 und 874/3 als dann relevante Emissionsorte näher an die angrenzenden Gewerbegebiete bzw. die dort angesiedelten Gewerbebetriebe heranrücken. Insbesondere rückt das Vorhaben auf der Flurnummer 874/19 bis auf rund 10 m an die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen heran, wobei in der schalltechnischen Untersuchung keine Aussagen bezüglich der zusätzlichen Anforderungen, die sich aus der TA Lärm (insbesondere kurzzeitige Geräuschspitzen) ergeben, ersichtlich sind. Es wird hierzu auf die Parkplatzlärmstudie verwiesen, die zur Nachtzeit in einem Mischgebiet einen Mindestabstand von 15 m bei Pkw-Nutzung und mindestens 32 m bei Lkw-Nutzung fordert. Die Unterlagen sind dahingehend zu ergänzen.

Es wird festgestellt, dass an der Bestandsbebauung auf den Flurnummern 952/4 und 876 die vorgegebenen Orientierungswerte überschritten und darüber hinaus insbesondere an den direkt zur Straße hin gelegenen Fassaden Beurteilungspegel erreicht werden, bei denen sogar gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zumindest zur Nachtzeit in Frage zu stellen sind. Der gleiche Sachverhalt dürfte auch an der neuen Bauparzelle auf Flurnummer 952/34 an der straßenzugewandten Fassade gegeben sein. Dieser Problematik wurde dahingehend entgegengewirkt, dass entsprechende Vorschläge für die Plandarstellung, Begründung sowie Satzung erarbeitet wurden und diese auch vollständig in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet sind.

Abschließend wird bemerkt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundlegenden Einwände gegeben sind, es sollten jedoch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sowie im weiteren auch das Heranrücken von potentiellen Emissionsorten, insbesondere auf der Flurnummer 874/19, an die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen vor dem Hintergrund der zusätzlichen Anforderungen der TA Lärm (insbesondere kurzzeitige Geräuschspitzen) zumindest im Umweltbericht noch verbal argumentativ abgehandelt werden, gegebenenfalls ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer:

Die vorgebrachten Anregungen werden dem Ersteller des Gutachtens zur fachtechnischen Überprüfung übermittelt. Das Ergebnis der Überprüfung ist in die Planung einzuarbeiten. Der Umweltbericht wird überarbeitet und entsprechend ergänzt.

Beschluss: Entsprechend Stellungnahme Gutachten

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA BGL sowie die Stellungnahme der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Altes Forsthaus“ fest. Entsprechend des Ergebnisses der überarbeiteten Schalltechnischen Stellungnahme ist die Planung anzupassen, der Umweltbericht wird überarbeitet und entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.2.2 Wasserrecht

Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein verwiesen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein wird in den nachfolgenden Punkten zu 2.4.4 berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Abteilung Wasserrecht und Verwaltung und Planer wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.2.3 Untere Naturschutzbehörde

Es wird festgestellt, dass die Planung vorab in enger Abstimmung mit der Fachkraft für Naturschutz erstellt wurde. Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens wird eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Bundesnaturschutzgesetz beantragt. Da ein Ausgleich des Auwaldes aufgrund der hohen standörtlichen Anforderungen des Biotops und der langen Entwicklungszeit nicht möglich ist, wird die Ausnahme aufgrund von Art. 23 Abs. 3 Satz 1 Alternative 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (Notwendigkeit der Maßnahme aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses) beantragt. Es werden Gründe genannt, die der unteren Naturschutzbehörde plausibel erscheinen, das Benehmen für die Ausnahme wird daher erteilt. Zu fällende/rodende Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen. Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

In umfangreichen und schwierigen Verhandlungen konnte eine Befreiung erreicht werden. Im Rahmen der Anlage des Radweges wird darauf geachtet, dass die Eingriffe in dieses Biotop minimiert werden. Bei Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgt die Meldung der Ausgleichsfläche an das Landesamt für Umwelt.

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und der Verwaltung und des Planers wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis zum Zeitpunkt der Rodung wird Rechnung getragen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.2.4 Planen, Bauen , Wohnen

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorliegende Vorentwurf einige planungsmethodische und materialrechtlich relevante, zum Teil beachtliche Mängel, zu enthalten scheint. Zum Beispiel fehlen die Begründungen für die Festsetzungen zum Art der baulichen Nutzung aber auch zur Bauweise. Punkt 4 der Satzung ist unverständlich. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht festgesetzt. Baugrenzen sind direkt an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Das Rohrlager und die Terrasse sind keine Nebenanlagen und vieles mehr. Dies bedeutet, dass die beabsichtigte Bebauungsplanung nicht geeignet sein dürfte, die erwünschte städtebauliche Ordnung herbeizuführen, es ist vielmehr zu befürchten, dass durch den Rechtsplanentwurf städtebauliche Missstände gefördert bzw. hervorgerufen werden oder möglicherweise bei nachfolgenden Genehmigungsverfahren Probleme auftreten könnten. Daher kann der Bauleitplanung in vorgelegter Form aus ortsplanerischer Sicht nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Diese Stellungnahme wurde ebenfalls mit der Rechtsanwaltskanzlei Döring und Spieß beraten.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise sind in der Begründung, Kap. 9, begründet. Für die Mischgebietsfestsetzung wird die Begründung nochmals ausführlicher gefasst (s. auch Beschluss Nr. 2.4.1.4.4).

Die Abstandsflächenregelung ist missverständlich formuliert. Es soll die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung angeordnet werden. Die Formulierung wird entsprechend redaktionell angepasst.

Da in dieser Planung auch eine gewisse Offenheit für künftige Nutzungen gewünscht ist, sind geforderte Punkte wie die Festlegung der Anzahl von Stellplätzen nicht möglich und müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geregelt werden. Die Festsetzung einer erforderlichen Anzahl von Stellplätzen ist überdies im Bebauungsplan nicht erforderlich bzw. durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht möglich.

Baugrenzen an der Grundstücksgrenze sind nur dort festgesetzt, wo eine abweichende Bauweise festgesetzt ist. Die Grenzbebauung ist damit zulässig. Das Rohrlager dient der Hauptanlage untergeordnet und ist damit als Nebenanlage zu definieren. Die Terrasse zählt nur hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche zur Hauptanlage. Hier erfolgt künftig eine Klarstellung und Regelung im Rahmen der textlichen Festsetzungen.

Im Rahmen der Rechtsberatung wurde auch der undefiniert gehaltene Begriff „und vieles mehr“ der Stellungnahme besprochen, sowie der Punkt, dass durch den Bauleitplanentwurf städtebauliche Missstände gefördert würden. Dabei ist aufgefallen, dass die private Erschließungsstraße nördlich der Bundesstraße keine geeignete Erschließung für das Mischgebiet darstellt, da gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können (Mischgebiet). Die Erschließungsstraße ist öffentlich zu widmen und wird künftig als „Eigentümerweg, öffentlich gewidmet“ festgesetzt. Darüber hinaus ist der untere Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe

nicht hinreichend bestimmt aufgrund des hängigen Geländes. Die Oberkante Fertigfußboden als unterer Bezugspunkt wird künftig auf Grundlage einer Vermessung in m ü. NN eindeutig festgesetzt. Weitere Planungsmethodische Mängel sind nicht erkennbar.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA BGL sowie die Stellungnahme der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Altes Forsthaus“ fest. Die in der Abwägung beschriebenen Anpassungen zu Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächenregelung, Terrasse, Erschließung und Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe sind durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.3 Deutsche Telekom

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich eine Telekommunikationslinie der Telekom befindet, die wegen der geplanten Baumaßnahme möglicherweise verlegt werden muss (EFH im Nordwesten). Es wird daher beantragt, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, dass er die Kosten der Telekom für die Verlegung ihres Leitungskabels zu erstatten hat, oder die Planung so zu verändern ist, dass das betroffene Kabel der Telekom in der jetzigen Lage verbleiben kann. Es wird gebeten, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (sechs Monate) vor Baubeginn abzustimmen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Telekommunikationslinien, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Zudem wird auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen und sind richtig. Dem jeweiligen Vorhabensträger wird auferlegt, dass er die Kosten für die Verlegung der Telekommunikationseinrichtung zu tragen hat.

Beschluss:

Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Dem jeweiligen Vorhabensträger wird auferlegt, dass er die Kosten für die Verlegung der Telekommunikationseinrichtung zu tragen hat.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.4 Wasserwirtschaftsamt Traunstein – Schreiben vom 07.08.2017

2.4.4.1. Schutzgebiete

Es wird festgestellt, dass Wasser- oder Heilquellenschutzgebietsbelange sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung durch das Vorhaben nicht berührt werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.4.2 Grundwasser

Im Planbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor, diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in das Grundwasser im Vorfeld die entsprechenden Gestattungen einzuholen sind.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

In den Hinweisen soll aufgenommen werden, dass die Bauherren sich vor Baubeginn über die Grundwasserstände zu unterrichten haben, bei Eingriff in das Grundwasser sind im Vorfeld notwendige Gestattungen einzuholen.

Beschluss:

In den Hinweisen ist aufzunehmen, dass die Bauherren sich vor Baubeginn über die Grundwasserstände zu unterrichten haben und bei Eingriff in das Grundwasser im Vorfeld notwendige Gestattungen einzuholen sind.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.4.3 Wasserversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen ist. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu prüfen.

Stellungnahme Verwalter und Planer

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage die hierfür ausreichend leistungsfähig ist.

Beschluss:

Die Informationen des Wasserwirtschaftsamtes und der Verwaltung und des Planers werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.4.4 Oberflächengewässer

Nördlich des Baugebiets verläuft ein kleiner Graben, der für die Ableitung von höheren Wasserführungen nicht ausreicht und ausufernd. Dies haben Niederschlagsereignisse der vergangenen Jahre gezeigt. Auch die Leistungsfähigkeit des Straßendurchlasses an der B 305 ist deutlich zu gering. Bevor eine Bebauung

zugelassen werden kann ist eine entsprechende Hochwassersicherheit herzustellen und das Gewässer auf das hydraulisch erforderliche Maß mit ausreichendem Freibord einschließlich des notwendigen Straßendurchlasses auszubauen. Da das Thema Hochwassersicherheit für ein derartiges Vorhaben ein zentraler wasserwirtschaftlicher Belang ist, sollten die erforderlichen Ausbaumaßnahmen zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht bereits ausgearbeitet vorliegen. Konkrete Planungen hierzu sind jedoch in den Unterlagen nicht enthalten, eine entsprechende Hochwasser-Schutz-Planung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlich und in den Bebauungsplan zu integrieren. Es wird empfohlen, die Randbedingung der Hochwasserschutzplanung frühzeitig mit dem WWA abzustimmen, hierbei ließe sich auch klären, ob eine Bezuschussung der Planungskosten aus Mitteln der Wasserwirtschaft möglich ist. Sämtliche Maßnahmen für den Hochwasserschutz sollte der Bebauungsplan textlich und planerisch darstellen. Für die Realisierung dieser Maßnahmen bedarf es vermutlich einer wasserrechtlichen Planfeststellung. Die zukünftige Bebauung ist derart zu gestalten, dass von dem Gewässer ein beidseitiger Abstand von mindestens 5 m gewährleistet wird, der frei von jeglichen festen Einbauten ist um dadurch die Zugänglichkeit für eventuelle Hochwasserabwehr oder für Maßnahmen zur Unterhaltung sicherzustellen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Hierzu erfolgten mehrere Abstimmungsgespräch mit WWA und den Planern Bannert/Hohmann. Es wurden entsprechende Planunterlagen für die jeweiligen wasserrechtlichen Verfahren erarbeitet. Diese werden parallel zu diesem Verfahren eingereicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des WWA Traunstein sowie die Stellungnahme der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Altes Forsthaus“ fest. Die Bauleitplanung ist mit den wasserrechtlichen Planungen abzustimmen, die sich hieraus ergebenden Ergänzungen sind in die Bauleitplanung einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.4.5. Anlagen an Gewässern

Es wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen, die sich im 60-m-Bereich der Uferlinie des Gewässers befinden, eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung erforderlich ist. Sofern eine Baugenehmigung oder baurechtliche Zustimmung erfolgt, wird diese wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Der Sachverhalt entspricht der aktuellen Rechtslage und soll als Hinweis in die Planung aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Sachverhalt ist in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.4.6 Starkniederschläge

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkniederschlägen auch im Planungsgebiet bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten kann, dabei ist auch das von außen dem Plangebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage des neuen Baukörpers bzw. der Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für die Ober- bzw. Unterlieger führt.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Es ist geplant, den gesamten nördlichen Rand durch eine Rigole vor abfließendem Oberflächenwasser zu sichern. Diese Rigole besitzt einen verrohrten Anschluss über die zu entwässernde neue Erschließungsstraße. Zudem wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass die Bauherren eigenverantwortlich Vorkehrungen zu treffen haben, dass ihre Objekte vor Oberflächenwasser geschützt sind die Gebäude so zu errichten sind, dass nachteilige Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger vermieden werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Problematik wird im Entwässerungskonzept berücksichtigt, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.4.7 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu prüfen.

Stellungnahme Verwalter und Planer

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz und die Kläranlage Berchtesgaden, die ausreichend leistungsfähig sind.

Beschluss:

Die Informationen des Wasserwirtschaftsamtes und der Verwaltung und des Planers werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.4.8 Niederschlagswasser

2.4.4.8.1 Zentrale Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht versickert werden. Die Gemeinde sieht eine zentrale Oberflächenentwässerung mit Einleitung in die Ramsauer Ache vor. Die an den Graben im Geltungsbereich angrenzenden Gebäude sollen in diesen entwässern. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus der zentralen Oberflächenentwässerung in die Ramsauer Ache bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Daher ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Die Entsorgung des Niederschlagswassers wurde bewusst so gewählt. Die notwendigen verfahrenstechnischen Schritte werden rechtzeitig eingeleitet.

Beschluss:

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und der Verwaltung und des Planers werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.4.8.2 Einzeleinleitungen

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus den an den Graben angrenzenden Anwesen gilt folgendes:

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten. Diese Vorgaben gelten auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen. Es wird gebeten, die Entwässerungsplanung für die öffentliche Fläche mit dem WWA abzustimmen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Die Hinweise zu den Einleitungen für einzelne Anwesen sollen in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden. Die Kommune wird die Entwässerungsplanung der öffentlichen Flächen mit dem Wasserwirtschaftsamt abstimmen.

Beschluss:

Die Hinweise zu den Einleitungen für einzelne Anwesen sind in die Hinweise durch Text des Bebauungsplans aufzunehmen. Die Kommune hat die Entwässerungsplanung der öffentlichen Flächen mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, das entsprechende wasserrechtliche Verfahren ist einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4.4.9 Regenwassernutzung

Es wird auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das private oder öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Die Information des Wasserwirtschaftsamtes kann als Hinweis in die Planung aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Regenwassernutzung ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.4.10 Altlastenverdachtsflächen

Aktuelle Informationsstände zu potentiellen und punktuellen Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Mögliche Bodenverunreinigungen können negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind gegebenenfalls auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Hierzu sind entsprechende Sachverständige zu beauftragen. Sollte während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Die bereits vorhandenen Hinweise zu Altlasten sind noch entsprechend zu ergänzen.

Beschluss:

Die bereits vorhandenen Hinweise zu Altlasten sind noch entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.5 Bayerisches Landesamt für Umwelt – Schreiben vom 10.08.2017

2.4.5.1 Geogefahren

Gemäß Gefahrenhinweiskarte besteht für die nördlichen, bereits bestehenden Gebäude im Planungsgebiet eine Gefährdung durch Hanganbrüche, wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Die Eintretenswahrscheinlichkeit und die Energien sind dabei üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung

allgemein nur als Risiko einzustufen ist. Die vorgesehene neue Bebauung wäre davon nach unserer Kenntnis wohl nicht betroffen.

Beschluss:

Der Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu den Geogefahren wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.5.2 Vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes in einem naturnahen Auwald, der als amtlich kartiertes Biotop aufgeführt ist, ist auf einen besonders schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu achten. Um dies zu gewährleisten, sollten folgende textliche Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan „Altes Forsthaus“ aufgenommen werden:

„Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu Begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodenSchV möglichst am Entstehungsort oder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Es wird empfohlen, die textlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschluss:

Der textliche Hinweis ist gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.6 Landesfischereiverband Bayern e. V.

Seitens des Landesfischereiverbandes werden keine Einwände vorgebracht, wenn kein Oberflächenwasserabfluss bzw. keine direkte Regenwassereinleitung in die Ramsauer Ache vorgenommen wird und keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer-Ökosystem zu erwarten sind. Sollte es bei den Baumaßnahmen doch zu einem Eingriff in das Gewässersystem der Ramsauer Ache kommen, soll mit dem Verband Kontakt aufgenommen werden.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Die in der Stellungnahme aufgeworfenen Themen werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens abgearbeitet.

Beschluss

Die Stellungnahme des Landesfischereiverbandes Bayern e. V. wird zur Kenntnis genommen, die hierin aufgeworfenen Themen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens abzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten - Schreiben vom 11.08.2017

Bei den im Plangebiet betroffenen Grundstücken mit den Flurnummern 952/34 und 952/4, Gemarkung Ramsau, handelt es sich um Mischgebietsausweisungen gemäß § 6 BauNVO und nicht um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Waldgesetz für Bayern. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Flurnummer 952, Gemarkung Ramsau, stockt Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz. Eine Änderung der Bodennutzungsart d. h. Rodung auf der Gesamtfläche bzw. auf Teilflächen des Grundstücks mit der Flurnummer 952, Gemarkung Ramsau, bedarf der Erlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz. Die Rodungserlaubnis kann durch ein Verfahren im Sinne des Art. 9 Abs. 8 Bayerisches Waldgesetz ersetzt werden. Die bei Rodung zutreffenden Abs. 4 - 7 des Art. 9 Bayerisches Waldgesetz sind dabei sinngemäß zu beachten. Die vorbezeichneten Flächen sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz. Hierzu hat die Gemeinde eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz gestellt und diesen Antrag eingehend begründet.

Es wird darauf verwiesen, dass im Bereich zur Flusstrasse Hanganbrüche und Rutschungen durch die Beseitigung des Waldes möglich sind. Es sollten daher die von dem Geologen Dr. Kellerbauer vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Da die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Rupp die nachweislich verkehrstechnisch umsetzbare Alternative mit dem geringsten Eingriffspotenzial für den Auwald gewählt hat und sich das Bauvorhaben im Wesentlichen auf bereits verbaute bzw. versiegelte Flächen beschränkt, wird in die Auwaldflächensubstanz in einem minimalen Maße eingegriffen und einschlägige städtebauliche sowie landschaftsplanerische Ziele angemessen berücksichtigt. Die Optimierung des Straßenverlaufs sowie die weitgehende Belassung von Altbäumen wird begrüßt.

Nach eingehender waldrechtlicher Prüfung werden keine Einwendungen gegen die Rodung im Rahmen der Bauleitplanung erhoben.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein - Bereich Forsten, wird zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Abschließend wird auf folgende Punkte hingewiesen:

2.4.7.1

Aufgrund der Wichtigkeit des Auwaldes für das Hochwassermanagement und die Hochwasserschadensprävention soll deshalb in Zukunft die Verringerung der Gesamtbestandsfläche auf der Flurnummer 952, soweit es möglich ist, gering gehalten werden.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Soweit der Geltungsbereich der Bauleitplanung die Flurnummer 952 betrifft, wird durch entsprechende Ergänzung in der Begründung der Sachverhalt klargestellt.

Beschluss:

Die Begründung der Bauleitplanungen ist entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.7.2

Uferstabilisierende Bäume und Sträucher entlang der Ramsauer Ache sollten zwingend erhalten werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.7.3

Zwischen den gemäß Bebauungsplan zu errichtenden Gebäuden und dem im Süden vorhandenen Auwald auf Flurnummer 952 sollte ein Sicherheitsabstand von mindestens 25 m zur Vermeidung von Schäden für Leib und Leben aus Sturmwurf oder Sturmbruch eingehalten werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.7.4

Bei der abschließenden Aufstellung des Bebauungsplans sollte die permanente Erreichbarkeit der Arbeitsflächen durch Rückewege für die Bewirtschaftung der Fläche zwingend eine Berücksichtigung finden.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Aufgrund der Lage des Auwaldes ist eine unproblematische Erreichbarkeit von der B 305 immer gegeben, die Anlage eines vorübergehenden Rückeweges ist unproblematisch.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Forsten, sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung

der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 20. Änderung des Flächennutzungsplans und an der Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 13 „Altes Forsthaus“ fest. Die Notwendigkeit einer Sicherstellung für die permanente Erreichbarkeit der Waldflächen im Bereich des Planungsgebiets wird aufgrund der räumlichen Gegebenheiten für nicht notwendig erachtet.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.7.5

Bei Pflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets sollten Standortheimische Bäume und Sträucher gewählt werden.

Beschluss:

Die Anregung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Forsten, hinsichtlich der Pflanzungen ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 03.08.2017

2.4.8.1 Stellungnahme zur 20. Änderung des FNP

Die Ausgleichsfläche ist auf der Flurnummer 534 mit einer Hecke/Staudensaum geplant. Diese Fläche wird derzeit als Wiese genutzt. Aus Gründen der Flächenknappheit sollten keine gut zu bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Ansonsten bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Der Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Landwirtschaft, wird zur Kenntnis genommen. Mit den zuständigen Behörden, AELF Bereich Forsten und der Eigentümerin Forstverwaltung, wird der Sachverhalt noch einmal abgestimmt.

Beschluss:

Der Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Landwirtschaft, wird zur Kenntnis genommen. Mit den zuständigen Behörden, AELF Bereich Forsten und der Eigentümerin Forstverwaltung ist der Sachverhalt noch einmal abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1 (Andreas Thomae)

2.4.8.2 Stellungnahme zum Bebauungsplan Nummer 13 „Altes Forsthaus“

Analog zur Textziffer 2.4.8.1 wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Flächenknappheit keine gut zu bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen im Berggebiet für Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden sollten. Im Sinne des politischen Zieles, Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren, wird aus landwirtschaftlicher Sicht empfohlen, bei der Ermittlung des Ausgleichsfaktors nur den unbedingt notwendigen Faktor von 1,0 bei der Kategorie drei zu verwenden. Ansonsten bestehen keine weiteren Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Der Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Landwirtschaft, wird zur Kenntnis genommen. Mit den zuständigen Behörden, AELF Bereich Forsten, der Eigentümerin Forstverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde wird der Ausgleichsfaktor noch einmal abgestimmt.

Beschluss:

Der Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Landwirtschaft, wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Punkte sind abzuklären. Sollte sich im Rahmen der abschließenden Abstimmung ergeben, dass eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur teilweise realisiert werden können, wird die Verwaltung beauftragt, Alternativlösungen zu suchen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. In Abstimmung mit dem Bauwerber sind für die Grundstücke FINr. 876 und 952/34, Gemarkung Ramsau, noch verschiedene Punkte zu ändern:

3.1. Baufenster

Das Baufenster auf FINr. 952/34 ist in seinen Abmessungen von jetzt 14 m x 14 m zu ändern auf 15 m x 16 m.

3.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe des Baufensters auf FINr. 952/34 wird von 6,0 m auf 7,0 m erhöht. Die Wandhöhe des nordöstlichen Baufensters auf FINr. 876 wird von 9,0 m auf 9,5 m erhöht.

3.3 Dachformen

Für die südlichen Baufenster auf FINr. 876 wird die zulässige Dachform um ein Satteldach ergänzt.

Beschluss:

Die von Planer und Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen sind in die Bauleitplanung einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, die heute in dieser Sitzung beschlossenen Punkte in die Bauleitplanung einzuarbeiten. Er billigt den sich hieraus ergebenden Planentwurf zur 20. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr.13 "Altes Forsthaus" in den jeweiligen Fassungen vom 23.01.2018.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 23.01.2018 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1810102

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Waltraud Beer
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/SV18006

Bericht über die örtliche Rechnungsprüfung 2016

Sachverhalt

Die örtliche Rechnungsprüfung für das Jahr 2016 wurde durch den Rechnungsprüfungsausschuss unter Vorsitz von Herrn Hannes Grill an zwei Abenden durchgeführt. An der Prüfung nahmen die Ausschussmitglieder Hannes Grill, Richard Graßl und Andreas Thomae sowie Kämmerer Albert Radlmeier teil.

Herr Grill berichtete über die Aufgaben und Befugnisse der örtlichen Rechnungsprüfung und ging insbesondere auf folgende drei Prüfungsschwerpunkte genauer ein:

1. Umbaumaßnahmen im Kindergarten – Einbau einer zweiten Ebene in einem Gruppenraum

Bei dieser Umbaumaßnahme wurde der vorgegebene Rahmen um ca. 9.500,-- Euro überschritten, u. a. durch die nicht geplante Erhöhung des Handlaufes ins Obergeschoß. In der Annahme, dass diese Maßnahme in Anbetracht der Unfallgefahr unaufschiebbar war, kann von einer Dringlichkeitsanordnung nach Art. 37 Abs. 3 BayGO durch den Ersten Bürgermeister gesprochen werden. Es wird empfohlen, diese Vorgangsweise ausreichend zu dokumentieren.

2. Sanierung Zufahrt Hochgart

Die vorgelegten umfangreichen Unterlagen zu den Planungs- und Baukosten ergaben keinen Anlass zur Beanstandung. Der Unterschied zwischen der Kostenschätzung und den tatsächlichen Gesamtkosten von fast 25.000,-- Euro Mehraufwand resultiert hauptsächlich aus den Planungskosten. Diese Ausgaben

sind gemäß Rechnungen des Ingenieurbüros tatsächlich angefallen. Da bisher keine Rechtswidrigkeit der Umlage der Sanierungskosten an die Beteiligten festgestellt wurde, sind die dazu erforderlichen Gemeinderatsbeschlüsse zu vollziehen. Eine rechtliche Überprüfung der Vorgehensweise und der dazu abgeschlossenen Vereinbarungen liegt nicht in der Kompetenz des örtlichen Rechnungsprüfungsausschusses.

3. Überprüfung der öffentlichen und nichtöffentlichen Niederschriften mit dem Geschäftsgang

Es wurde festgestellt, dass ohne konkrete Bezeichnung in der Sitzungseinladung unter dem Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ im nichtöffentlichen Teil der Sitzungen fünf Beschlüsse und im öffentlichen Teil ein Beschluss im Jahr 2016 gefasst wurden. Zur Unterstützung der Sitzungsvorbereitung für die Gemeinderatsmitglieder wird angeregt, mit den Ladungen Beschlussvorschläge zu versenden. Dazu ist es notwendig, zur Vorbereitung der Sitzung feste Termine festzulegen bis wann die Unterlagen der Gemeindeverwaltung vorliegen müssen. Somit kann das Nachschieben von Tagesordnungspunkten unter „Sonstiges“ reduziert werden und die Formulierung von Beschlüssen wird erleichtert. Zudem verringert sich im Nachgang der Aufwand zum Abfassen der Niederschriften. Obwohl die derzeitige Handhabung der Genehmigung der Sitzungsniederschriften mit dem Gemeinderat abgesprochen ist, wird angeregt, die Verfahrensweise zu überdenken, da es sich bei den Protokollen um öffentliche Urkunden handelt. Rechtssicher wäre es, die Genehmigung der jeweiligen Niederschriften zumindest als eigene Tagesordnungspunkte in der nächsten Sitzung vorzusehen und dabei die Niederschriften am Sitzungstisch aufzulegen. Interessant für Sitzungsbesucher und Presse könnte es sein, wenn in einem eigenen Tagesordnungspunkt Beschlüsse von nichtöffentlichen Sitzungen, natürlich nach Wegfall der Geheimhaltung, in öffentlichen Sitzungen bekanntgegeben werden.

Der Prüfbericht vom 27.12.2017 wird diesem Sitzungsprotokoll beigelegt.

Zur Feststellung der Jahresrechnung und zur Entlastung wird nachfolgend ein eigener Beschluss gefasst.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 23.01.2018 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1810103

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Albert Radlmeier
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/sv18005

Feststellung der Jahresrechnung 2016 und Beschluss über die Entlastung

Sachverhalt

Die Jahresrechnung 2016 brachte folgendes Ergebnis:

	Verwaltungshaushalt €	Vermögenshaushalt €	Gesamthaushalt €
Soll- Einnahmen	5.433.381,68	3.399.767,46	8.833.149,14
Soll- Ausgaben	5.433.381,68	3.399.767,46	8.833.149,14

Die Jahresrechnung 2016 wurde durch den örtlichen Prüfungsausschuss geprüft.

Beschluss:

Die Jahresrechnung 2016 wird mit den o. g. Summen festgestellt. Die Entlastung gem. Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0 (ohne BGM Gschoßmann)

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 23.01.2018 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1810104

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Waltraud Beer
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/sv18007

Bekanntgaben und Sonstiges

1. TOP 4 der Sitzungseinladung wurde von der Tagesordnung genommen.
2. zu TOP 5 der Sitzungseinladung waren keine „Bekanntgaben“ zu verkünden.