

# Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 3  
Sitzungstag: 12.03.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 20:30 Uhr

## Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister

:



Zweiter Bürgermeister

:



Schriftführer/-in

:

  
*Freiburger*

# Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 3  
Sitzungstag: 12.03.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 20:30 Uhr

<b>TOP</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>SV Nr.</b>
2410301	Ehrung Stefanie und Maria Votz	sv24042
2410302	Beschluss über die Auflösung des Mittelschulverbandes Berchtesgaden – Bischofswiesen, Zusammenlegung der Einzugsbereiche für den neuen Mittelschulverband Bischofswiesen	sv24041
2410303	23. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ – Beratung und Abwägung zu den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Billigung der geänderten Pläne und Einleitung der erneuten Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	sv24040
2410304	Sonstiges	sv24043

# Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 3  
Sitzungstag: 12.03.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 20:30 Uhr

## Stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion	Grund der Abwesenheit
Gschoßmann Herbert	Erster Bürgermeister	ab 20:15 Uhr
Fendt Rudi	Zweiter Bürgermeister	
Graßl Richard	Dritter Bürgermeister	
Bönsch Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Graßl Josef	Gemeinderatsmitglied	
Gschoßmann Birgit	Gemeinderatsmitglied	
Grill Hannes	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Thomae Andreas	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	ab 19:20 Uhr
Maltan Josef	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Richard	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Meeß Stephanie	Gemeinderatsmitglied	
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	

## Nicht stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion
Willeitner Martin	Geschäftsführer
Radlmeier Albert	Kämmerer
Beer Barbara	Protokollführerin

Zuhörer: 17 + Berchtesgadener Anzeiger (Hr. Jander)

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 12.03.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410301**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 9

Dokument: sv24042

## **Ehrung Stefanie und Maria Votz**

### **Sachverhalt:**

Der zweite Bürgermeister Rudi Fendt eröffnete die Sitzung und begrüßte die beiden Sportlerinnen und Schwestern Stefanie und Maria Votz (Ruppenlehen) und deren Familie und Freunde. Beide haben in ihrer Sportart, dem Skeleton, in diesem Winter eine Goldmedaille bei internationalen Wettbewerben gewinnen können – Stefanie als Junioren Weltmeisterin und Maria als Gewinnerin bei den Youth Olympic Games. Zu diesen herausragenden Leistungen gratulierte Fendt den beiden im Namen der Gemeinde Ramsau und des gesamten Gremiums recht herzlich und überreichte Präsente. Er gab sodann auch einen kleinen Überblick über den bisherigen Werdegang der beiden Sportlerinnen und sprach in diesem Zusammenhang auch die immense Bedeutung der Kunsteisbahn am Königssee an, die den Kindern und Jugendlichen hoffentlich bald wieder für Training und Wettkämpfe zur Verfügung stehen wird.

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 12.03.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410302**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/10

Dokument: sv24041

**Beschluss über die Auflösung des Mittelschulverbandes Berchtesgaden – Bischofswiesen, Zusammenlegung der Einzugsbereiche für den neuen Mittelschulverband Bischofswiesen**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 04.10.2016 dafür ausgesprochen, dass der künftige Standort der Mittelschule der Region in Bischofswiesen sein soll. Zwischenzeitlich ist der Neubau für diese Schule nahezu fertig gestellt.

Mit Schreiben vom 5. Februar 2024 informierte das Staatliche Schulamt Berchtesgaden die fünf betroffenen Talkesselgemeinden, dass die Verfahrensschritte bezüglich der Zusammenlegung der Mittelschulen erneut zu durchlaufen sind. Grund hierfür ist, dass das 2017 begonnene Verfahren zu lange zurückliegt. Damit verbunden ist insbesondere das Anhörungsverfahren nach Art. 26 Abs. 2 des Bayerischen Gesetzes über das Erziehungs- und Unterrichtswesen (BayEUG). Demnach sind die fünf Gemeinden, der Mittelschulverband Berchtesgaden und die Elternbeiräte zu beteiligen.

Um die Gründung des Mittelschulverbands Bischofswiesen finalisieren zu können, ist daher ein Beschluss der jeweiligen Gremien notwendig. Darüber hinaus kann dieser mit einem Satzungsbeschluss über den neuen Mittelschulverband verbunden werden.

In die Verbandsversammlung werden nach Art. 9 Abs. 3 Sätze 1 und 2 des Bayerischen Schulfinanzierungsgesetzes (BaySchFG) die ersten Bürgermeister der am Schulverband beteiligten Gemeinden entsandt. Daneben entsenden Gemeinden, aus denen am 1. Oktober jeden Jahres 51 bis 100 Schülerinnen und Schüler die Verbandsschule besuchen, einen und für jedes weitere angefangene Hundert Verbandsschüler nochmals einen weiteren Verbandsrat in die Verbandsversammlung. Am 1. Oktober 2023 stellte sich die Schülerverteilung und damit die Sitzverteilung wie folgt dar:

<b>Gemeinde</b>	<b>Verbandsschüler</b>	<b>Bürgermeister</b>	<b>weitere Verbandsmitglieder</b>
Berchtesgaden	93	1	1
Bischofswiesen	89	1	1
Schönau am Königssee	73	1	1
Marktschellenberg	28	1	-
Ramsau b. Berchtesgaden	21	1	-

Die insgesamt acht zu vergebenden Sitze verteilen sich damit wie folgt:

Berchtesgaden

2 Sitze

Bischofswiesen	2 Sitze
Schönau am Königssee	2 Sitze
Marktschellenberg	1 Sitz
Ramsau b. Berchtesgaden	1 Sitz

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag der Verwaltung, das Schreiben des Staatlichen Schulamts, sowie die Verbandssatzung des Mittelschulverbands Bischofswiesen zur Kenntnis. Er beschließt, die Auflösung des Mittelschulverbandes Berchtesgaden-Bischofswiesen, die Auflösung der Mittelschule Berchtesgaden und die Zusammenlegung der Einzugsbereiche zu einem Schulsprengel für die Mittelschule Bischofswiesen. Das Verfahren hierzu ist entsprechend fortzusetzen. Des Weiteren nimmt der Gemeinderat nachfolgende Satzung zustimmend zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

# **„Satzung zur Regelung von Fragen der Verfassung des Schulverbandes (Verbandssatzung)“**

Die Schulverbandsversammlung des Mittelschulverbandes Bischofswiesen erlässt aufgrund des Art. 9 des Bayerischen Schulfinanzierungsgesetzes (BaySchFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2000 (GVBl. S. 455, 633, BayRS 2230-7-1-K), das zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 445), durch Verordnung vom 21. Juli 2023 (GVBl. S. 510) und durch die §§ 4, 5 und 6 des Gesetzes vom 10. August 2023 (GVBl. S. 495) geändert worden ist sowie Art. 31, Art. 44, Art. 45, Art. 49 und Art. 27 des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1994 (GVBl. S. 555, 1995 S. 98, BayRS 2020-6-1-I), das zuletzt durch § 8 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie Art. 20 a der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, folgende Satzung:

## **§ 1**

### **Name und Sitz des Schulverbandes**

- (1) Der Schulverband führt den Namen „Mittelschulverband Bischofswiesen“.
- (2) Der Schulverband hat seinen Sitz in Bischofswiesen.

## **§ 2**

### **Kassengeschäfte**

Die Kassengeschäfte des Schulverbandes werden von der Mitgliedsgemeinde „Gemeinde Bischofswiesen“ geführt.

## **§ 3**

### **Ehrenamtliche Tätigkeit; Entschädigung**

- (1) Der Schulverbandsvorsitzende, sein Stellvertreter und die übrigen Mitglieder der Schulverbandsversammlung (Schulverbandsräte) sind ehrenamtlich tätig. Die Tätigkeit der Schulverbandsräte erstreckt sich auf die Mitwirkung bei den Beratungen und Entscheidungen der Schulverbandsversammlung. Außerdem können einzelnen Mitgliedern besondere Verwaltungs- und Überwachungsbefugnisse nach näherer Vorschrift der Geschäftsordnung übertragen werden.
- (2) Die Mitglieder der Schulverbandsversammlung, die der Schulverbandsversammlung kraft Amtes angehören, das sind die ersten Bürgermeister der am Schulverband beteiligten Gemeinden, haben einen Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen.
- (3) Die sonstigen Mitglieder der Schulverbandsversammlung und der Schulverbandsvorsitzende (sowie dessen Stellvertreter im Vertretungsfall), erhalten für Ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld von 30,00 € für jede Sitzung.
- (4) Die Mitglieder der Schulverbandsversammlung erhalten

- a. für auswärtige Tätigkeiten Reisekostenvergütungen nach den für die Beamten des Freistaates Bayern geltenden Rechtsvorschriften und zwar nach den Sätzen der Reisekostenstufe B; als Dienstreise gilt nicht der Weg zu den Sitzungen der Schulverbandsversammlung, die an dem üblichen Sitzungsort stattfinden,
- b. wenn sie Angestellte oder Arbeiter sind, Entschädigung für den nachgewiesenen Verdienstaufschlag,
- c. wenn sie selbstständig tätig sind, erhalten sie eine Pauschalentschädigung von 3,75 € je volle Stunde für den Verdienstaufschlag, der durch Zeitversäumnis ihrer beruflichen Tätigkeit entstanden ist
- d. wenn ihnen im beruflichen oder häuslichen Bereich ein Nachteil entsteht, der in der Regel nur durch das Nachholen versäumter Arbeit oder die Inanspruchnahme einer Hilfskraft ausgeglichen werden kann, erhalten eine Pauschalentschädigung von 3,75 € je volle Stunde.

(5) Die Entschädigungsleistungen nach Abs. 4 werden nur auf Antrag gewährt.

#### **§ 4 Rechnungsprüfung**

- (1) Die Prüfung der Jahresrechnung obliegt dem Rechnungsprüfungsausschuss.
- (2) Der Rechnungsprüfungsausschuss besteht aus 3 Mitgliedern, die die Schulverbandversammlung aus ihrer Mitte bestellt. Die Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses bestimmen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden.

#### **§ 5 Ausscheiden von Mitgliedern**

Scheidet in Folge der Veränderung des Schulsprengels ein Verbandsmitglied aus dem Schulverband aus, so findet eine Vermögensauseinandersetzung zwischen dem Schulverband und dem ausscheidenden Verbandsmitglied statt.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 12.03.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2310303**

Bezugs-Nr.:  
Az.: 6102-20 Simonhof  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/10  
Dokument: sv24040

**23. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ – Beratung und Abwägung zu den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Billigung der geänderten Pläne und Einleitung der erneuten Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Campingplatz Simonhof wurde in der Sitzung am 05.04.2022 der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Planentwürfe vom 22.11.2022 wurden in der Sitzung vom 13.12.2022 vom Gemeinderat gebilligt. In derselben Sitzung wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese Beteiligungen wurden mit E-Mail vom 03.02.2023 bzw. durch ortsübliche Bekanntmachung in die Wege geleitet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 01.08.2023 behandelt. Die sich daraus ergebenden Planänderungen wurden vom Planungsbüro eingearbeitet. In der Sitzung am 18.10.2023 wurden die geänderten Pläne vom Gemeinderat gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Diese Beteiligung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung und mit E-Mail an die Träger öffentlicher Belange eingeleitet.

Der Geltungsbereich der beiden Pläne soll auf dem Gelände des bereits jetzt bestehenden Campingplatzes eine Fläche von ca. 3,74ha betreffen. Ziel ist es, dem bestehenden Campingplatz eine langfristige, bauplanungsrechtliche Sicherung des Betriebes zu verschaffen. Es sollten Betriebsgebäude erweitert bzw. errichtet werden und eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern sind zur Bauleitplanung für den Campingplatz Simonhof bei der Gemeinde nicht eingegangen.

Von den Behörden und weiteren Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen, die folgendermaßen behandelt werden sollen:

**A. Änderung Flächennutzungsplan**

**1. Keine Einwendung oder Bedenken haben vorgebracht:**

- Gemeinde Schönau a. Königssee
- Bayernwerk Netz GmbH
- AELF Traunstein Bereich Landwirtschaft

- Gemeinde Schneizlreuth
- Bergamt Südbayern
- Vodafone GmbH
- Regionaler Planungsverband
- LRA BGL, FB 23 Straßenverkehrswesen
- Energienetze Bayern

## **2. Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land – Stellungnahme vom 12.11.2024**

### **Inhalt der Stellungnahme in Kurzform:**

- die Feuerwehr Ramsau kann das Plangebiet nicht innerhalb der notwendigen 10minütigen Hilfsfrist erreichen,
- ein zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr kann somit nicht sichergestellt werden und daher sind höhere brandschutztechnische Standards bei den baulichen Anlagen notwendig, dadurch entstehen ggf. höhere Kosten,
- ein Hinweis auf die höheren brandschutztechnischen Standards soll im Bebauungsplan erfolgen,
- bei der Erschließung muss die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr beachtet werden,
- die Löschwasserversorgung soll sichergestellt werden.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (2. BGM Fendt kurzzeitig nicht anwesend)**

## **3. Markt Berchtesgaden - Stellungnahme vom 14.11.2023**

Es wird auf 2 Schreibfehler in den Unterlagen hingewiesen.

### **Beschluss:**

Die festgestellten Schreibfehler sind zu korrigieren.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (2. BGM Fendt kurzzeitig nicht anwesend)**

## **4. Staatliches Bauamt Traunstein – Stellungnahme vom 14.11.2023**

### **Sonstige Hinweise:**

- der Kreisstraße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden
- die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden
- die entsprechenden Sichtdreiecke sind freizuhalten

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (2. BGM Fendt kurzzeitig nicht anwesend)**

## 5. Regierung von Oberbayern – Stellungnahme vom 05.12.2023

### **Inhalt der Stellungnahme in Kurzform:**

In den überarbeiteten Planunterlagen entfallen die Bauflächen für Ferienhäuser. Da hierdurch Dauercamping im gesamten Geltungsbereich unzulässig wird, entfällt ebenfalls der zeichnerische Ausschluss im nördlichen Plangebiet. Ob die ergänzten Festsetzungen zur Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft „zur Versorgung des Gebietes“ in Einklang mit dem SO Campingplatz stehen, bitten wir mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Die untere Naturschutz- bzw. Immissionsschutzbehörde sind jeweils am Verfahren beteiligt worden. Seitens des Immissionsschutzes wurden keine Einwendungen oder Bedenken vorgebracht. Natur- und artenschutzrelevante Anpassungen sind im Rahmen der erneuten Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet worden. Ob diese letztlich den Anforderungen genügen, ist durch die entsprechende Fachstelle zu bewerten.

Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass die Erfordernisse der Raumordnung der o.g. Planung in der vorliegenden Fassung nicht entgegenstehen, sofern die geplanten Nutzungen in Einklang mit einem Sondergebiet „Campingplatz“ stehen und die Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie des Lärmschutzes weiterhin berücksichtigt werden.

### **Information des Planers und der Verwaltung:**

Zum Thema der Zulässigkeit der Schank- und Speisewirtschaft „zur Versorgung des Gebietes“ hat bereits das Landratsamt (Bauaufsichtsbehörde) eine Stellungnahme abgegeben – diese wird umgesetzt werden.

Auch die weiteren Fachbehörden sind im Verfahren beteiligt und die entsprechenden Stellungnahmen werden abgearbeitet werden.

Aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern ist nichts weiter veranlasst.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Es sind keine Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (2. BGM Fendt kurzzeitig nicht anwesend)**

## 6. AELF Traunstein Bereich Forsten – Stellungnahme vom 11.12.2023

Es steht sowohl in den Planungsunterlagen zum Flächennutzungsplan (FNP) als auch zum Bebauungsplan (BBP), **dass in Waldflächen bzw. Wald nicht eingegriffen wird** (BBP: S. 11, S.54, S. 59 und S. 60; FNP: auf S. 9, S. 35, S.44, S. 48 und S. 49). Auf Seite 42 zum Flächennutzungsplan steht hingegen *„Mit der Bauleitplanung zum Campingplatz Simonhof sind Eingriffe in bestehende Waldflächen verbunden.“* In der Stellungnahme der unteren Forstbehörde am AELF Traunstein vom 01.03.2023 (Az. 4612-30-10-3) wurde darauf hingewiesen, **dass in Waldflächen eingegriffen wird.**

### **Folgende Punkte in den eingereichten Planungsunterlagen sind fehlerhaft bzw. bedürfen einer Nachbesserung:**

Die „Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung – kurz „FoVHgV“) wird stellenweise immer noch falsch als „FoVHgG“ bezeichnet.

Der Änderungsbereich 2 im BBP (Aufforstungsfläche) ist im BBP auf Seite 52 nach wie vor in der Ausformung enthalten, die in der Mail vom 28.09.2023 an Herrn Rubeck als zu klein angemerkt wurde.

Die Aufforstungsfläche hat bereits als Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG festgestellte Flächen **enthalten** und wird als ca. 1200 m<sup>2</sup> reine Aufforstungsfläche anerkannt. Es fehlen also noch 420 m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche.

Auf Seite 49 im BBP wird die Fichte als zugelassene Baumart für die Umbaufläche erwähnt, im Planteil unter 5.1 ist sie nicht aufgeführt. Dies stellt einen Widerspruch dar.

Auf Seite 53 im BBP und unter 4.5 im Planteil wird der Waldsaum als dem Waldbestand vorgelagert erwähnt. Es ist unklar, ob der 2-4 m breite Waldsaum wie besprochen in den 1620m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche enthalten ist, oder tatsächlich vorgelagert, also außerhalb der Aufforstungsfläche liegt.

Bei den Anteilen der Sträucher und Bäume im BBP auf S. 53 und Planteil unter 4.5 ist ein Verhältnis von 80% zu 2 % erwähnt. Es müsste 80% zu 20 % heißen.

In der Beschreibung zum Waldsaum wird eine Breite von 2 – 4 m angegeben, davon sollen 40% Krautsaum und 60% Sträucher und Bäume sein. Die Bäume und Sträucher sollen 2 m<sup>2</sup> Standraum haben und sie sollen mindestens 3-reihig gepflanzt werden. Der Pflanzverband mit dem Anteil an Krautsaum kommt bei der angegebenen Breite als sehr gedrängt vor, wenn er 3-reihig ausgeführt wird. Im Planteil fehlt unter 4.5 die Breite des Waldsaums, bitte wie im BBP auf S. 53 erwähnen.

#### Ergebnis:

Die untere Forstbehörde kann der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ihr Einvernehmen erteilen, da die eingereichten Planungsunterlagen die vorherrschende Situation vor Ort nicht wiedergibt bzw. diese nicht würdigt. Wir bitten um Einarbeitung der Hinweise und um Wiedervorlage der Planunterlagen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung mit Umweltbericht ist redaktionell für die maßgeblichen Inhalte, die den FNP betreffen, anzupassen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (2. BGM Fendt kurzzeitig nicht anwesend)**

## **7. LRA Berchtesgadener Land - Stellungnahme vom 14.12.2024**

### **7.1 AB 321 Immissionsschutz**

Aus den aktuellen Unterlagen ergeben sich keine neueren Erkenntnisse. Gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplans (BP „Campingplatz Simonhof“) der Gemeinde Ramsau bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand aus fachtechnischer Sicht weiterhin keine grundlegenden Einwände.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **7.2 FB 31 Planen, Bauen, Wohnen**

Es bestehen in ortsplanerischer und allgemein baurechtlicher Hinsicht auf Ebene des FNPs keine Einwendungen oder Bedenken, sofern das Campingplatzgebiet in geeigneter Weise in die sensible Landschaft eingebunden und für eine ausreichende Eingrünung sowie für eine angemessene Erschließung Sorge getragen wird. Diese Planungsziele sind durch geeignete Regelungen auf Ebene der Bebauungsplanung städtebaurechtlich zu sichern. Insofern verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 "Campingplatz Simonhof"“.

#### **Informationen des Planers und der Verwaltung:**

Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen; wenn diese Vorgaben umgesetzt werden, bestehen auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Einwendungen, sofern eine sensible Einbindung in die Landschaft erfolgt, eine ausreichende Eingrünung erfolgt und die Erschließung angemessen erfolgt; dies wird auf Bebauungsplanebene gesichert und ist in der Stellungnahme zum Bebauungsplan enthalten.

#### **Beschluss:**

Die genannten Belange sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

#### **7.3 FB 33 Naturschutz**

Die Stellungnahme vom 30.03.2023 wurde entgegen der Abwägung nicht berücksichtigt und hat daher weiterhin Bestand. Zudem sind die Flächen zum Ausgleich nicht dargestellt.

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass die in der Stellungnahme vorgebrachten Punkte (Orts-/Landschaftsbild und Artenschutz) durch Aufnahme dieser Punkte in die Begründung ausreichend gewürdigt wurden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt, eine Darstellung im FNP ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

#### **7.4 AB Wasserrecht – Bodenschutz – Altlasten**

In Ziffer 5.1.3 der Begründung wird erwähnt, dass die Versickerung vor Ort stattfindet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist festzustellen, ob die geplante Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort grundsätzlich möglich ist. Die bloße Behauptung, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, reicht hier nicht aus. Auch bei einer Nachverdichtung ist nachvollziehbar darzulegen, ob eine Versickerung der vom bisherigen Umfang abweichenden Versiegelung immer noch grundsätzlich möglich ist. Da für die bisherige Versickerung auch kein wasserrechtliches Verfahren vorliegt, besteht auch keine Kenntnis über die Entwässerungssituation. Sollte die Versickerung vor Ort auch künftig geplant sein, sind auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Untersuchungen erforderlich.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Insoweit besteht mit den entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Einverständnis.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat stellt fest, dass es sich hier nicht um eine Nachverdichtung handelt. Es findet lediglich im Nordosten eine sehr geringfügige Erweiterung des Campingplatzes statt, ganz überwiegend handelt es sich um den bestehenden Campingplatz, der unverändert bauplanungsrechtlich gesichert werden soll, ohne dass Änderungen am funktionierenden System der Niederschlagswasserbeseitigung vorgenommen werden sollen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung vor Ort. Insofern handelt es sich hier nicht um eine bloße Behauptung, sondern um ein seit Jahrzehnten funktionierendes System. Die Begründung mit Umweltbericht ist redaktionell zu ergänzen. Die Stellungnahme des WWA wird beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **7.5 FB 41 Gesundheitswesen und FB 23 Straßenverkehrswesen**

Es wird jeweils auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen.

#### **Beschluss:**

Da jeweils auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen wird sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Änderungen veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **8. LfU - Stellungnahme vom 15.12.2023**

#### **Inhalt in Kurzform:**

- Geogefahren für den Campingplatz sind nicht bekannt,
- allerdings besteht an Teilen des steilen Hangs zum Egelgraben hin ein Restrisiko für kleinräumige und flachgründige Rutschungen,
- diese möglichen Rutschungen sind aber kein Hinderungsgrund für die Planung,
- allerdings soll kein Wasser in den Bereich der möglichen Rutschungen eingeleitet werden bzw. es sollen dort keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzungen der Planunterlagen sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## **B. Aufstellung Bebauungsplan**

### **1. Keine Einwendung oder Bedenken haben vorgebracht:**

- Gemeinde Schönau a. Königssee
- Markt Berchtesgaden
- Bayernwerk Netz GmbH
- AELF Traunstein Bereich Landwirtschaft
- Gemeinde Schneizlreuth
- Vodafone GmbH
- Regierung von Oberbayern
- Bergamt Südbayern
- Regionaler Planungsverband
- LRA BGL, FB 23 Straßenverkehrswesen
- LRA BGL, AB 321 Immissionsschutz
- Energienetze Bayern

### **2. Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land – Stellungnahme vom 12.11.2024**

#### **Inhalt der Stellungnahme in Kurzform:**

- die Feuerwehr Ramsau kann das Plangebiet nicht innerhalb der notwendigen 10minütigen Hilfsfrist erreichen,
- ein zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr kann somit nicht sichergestellt werden und daher sind höhere brandschutztechnische Standards bei den baulichen Anlagen notwendig, dadurch entstehen ggf. höhere Kosten,
- ein Hinweis auf die höheren brandschutztechnischen Standards soll im Bebauungsplan erfolgen,
- bei der Erschließung muss die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr beachtet werden,
- die Löschwasserversorgung soll sichergestellt werden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf den 2. Rettungsweg. Die Löschwasserbereitstellung ist durch eine ausreichende Durchflussmenge sowie einen ausreichenden Löschwasserdruck aus der Wasserversorgung der Gemeinde gegeben. Das Schreiben ist dem Betreiber zur Kenntnis zu geben. Die weiteren Themen betreffen die Ebenen der konkreten Planung des Campingplatzes und führen zu keiner Ergänzung der Unterlagen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **3. Staatliches Bauamt Traunstein – Stellungnahme vom 14.11.2023**

#### **Sonstige Hinweise:**

- der Kreisstraße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden
- die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden
- die entsprechenden Sichtdreiecke sind freizuhalten

#### **Stellungnahme des Planers und der Verwaltung:**

Die Sichtdreiecke können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort aufgrund der Topografie, des Straßenverlaufes sowie der Waldflächen nicht die Freihaltung einer Sichtweite von 200 m ermöglichen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist es aber auch gar nicht möglich, die zulässige Höchstgeschwindigkeit

auszunutzen. Eine Festsetzung von Sichtdreiecken ist in Teilbereichen auch nicht erforderlich, da sie zum Teil ohnehin zum größeren Teil innerhalb der Fahrbahn liegen. Außerhalb der Fahrbahn liegen sie in Bereichen, auf die der Betreiber des Campingplatzes oder die Gemeinde keinen Einfluss haben und insofern die Umsetzung nicht gesichert werden kann. Da der Campingplatz einschließlich seiner Zufahrt bereits genehmigt ist, verzichtet die Gemeinde in dieser besonderen Situation auf die Festsetzung von Sichtfeldern. Die tatsächliche Übersichtlichkeit an der Einmündung vor Ort ist dadurch nicht beeinträchtigt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an den vorliegenden Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ fest.

Die beiden ersten Hinweise sind in die Hinweise des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Die Sichtdreiecke können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort aufgrund der Topografie, des Straßenverlaufes sowie der Waldflächen nicht die Freihaltung einer Sichtweite von 200 m ermöglichen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist es aber auch gar nicht möglich, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auszunutzen. Eine Festsetzung von Sichtdreiecken ist in Teilbereichen auch nicht erforderlich, da sie zum Teil ohnehin zum größeren Teil innerhalb der Fahrbahn liegen. Außerhalb der Fahrbahn liegen sie in Bereichen, auf die der Betreiber des Campingplatzes oder die Gemeinde keinen Einfluss haben und insofern die Umsetzung nicht gesichert werden kann. Da der Campingplatz einschließlich seiner Zufahrt bereits genehmigt sind, verzichtet die Gemeinde in dieser besonderen Situation auf die Festsetzung von Sichtfeldern. Die tatsächliche Übersichtlichkeit an der Einmündung vor Ort ist dadurch nicht beeinträchtigt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

#### **4. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 05.12.2023**

##### **Inhalt der Stellungnahme in Kurzform:**

In den überarbeiteten Planunterlagen entfallen die Bauflächen für Ferienhäuser. Da hierdurch Dauercamping im gesamten Geltungsbereich unzulässig wird, entfällt ebenfalls der zeichnerische Ausschluss im nördlichen Plangebiet. Ob die ergänzten Festsetzungen zur Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft „zur Versorgung des Gebietes“ in Einklang mit dem SO Campingplatz stehen, bitten wir mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Die untere Naturschutz- bzw. Immissionsschutzbehörde sind jeweils am Verfahren beteiligt worden. Seitens des Immissionsschutzes wurden keine Einwendungen oder Bedenken vorgebracht. Natur- und Artenschutzrelevante Anpassungen sind im Rahmen der erneuten Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet worden. Ob diese letztlich den Anforderungen genügen, ist durch die entsprechende Fachstelle zu bewerten.

Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass die Erfordernisse der Raumordnung der o.g. Planung in der vorliegenden Fassung nicht entgegenstehen, sofern die geplanten Nutzungen in Einklang mit einem Sondergebiet „Campingplatz“ stehen und die Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie des Lärmschutzes weiterhin berücksichtigt werden.

##### **Information des Planers und der Verwaltung:**

Zum Thema der Zulässigkeit der Schank- und Speisewirtschaft „zur Versorgung des Gebietes“ hat bereits das Landratsamt (Bauaufsichtsbehörde) eine Stellungnahme abgegeben – diese wird umgesetzt werden.

Auch die weiteren Fachbehörden sind im Verfahren beteiligt und die entsprechenden Stellungnahmen werden abgearbeitet werden.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Es sind keine Änderungen erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **5. AELF Traunstein Bereich Forsten – Stellungnahme vom 11.12.2024**

Es steht sowohl in den Planungsunterlagen zum Flächennutzungsplan (FNP) als auch zum Bebauungsplan (BBP), **dass in Waldflächen bzw. Wald nicht eingegriffen wird** (BBP: S. 11, S.54, S. 59 und S. 60; FNP: auf S. 9, S. 35, S.44, S. 48 und S. 49). Auf Seite 42 zum Flächennutzungsplan steht hingegen „*Mit der Bauleitplanung zum Campingplatz Simonhof sind Eingriffe in bestehende Waldflächen verbunden.*“ In der Stellungnahme der unteren Forstbehörde am AELF Traunstein vom 01.03.2023 (Az. 4612-30-10-3) wurde darauf hingewiesen, **dass in Waldflächen eingegriffen wird.**

### **Folgende Punkte in den eingereichten Planungsunterlagen sind fehlerhaft bzw. bedürfen einer Nachbesserung:**

Die „Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung – kurz „FoVHgV“) wird stellenweise immer noch falsch als „FoVHg“ bezeichnet.

Der Änderungsbereich 2 im BBP (Aufforstungsfläche) ist im BBP auf Seite 52 nach wie vor in der Ausformung enthalten, die in der Mail vom 28.09.2023 an Herrn Rubeck als zu klein angemerkt wurde.

Die Aufforstungsfläche hat bereits als Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG festgestellte Flächen **enthalten** und wird als ca. 1200 m<sup>2</sup> reine Aufforstungsfläche anerkannt. Es fehlen also noch 420 m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche.

Auf Seite 49 im BBP wird die Fichte als zugelassene Baumart für die Umbaufläche erwähnt, im Planteil unter 5.1 ist sie nicht aufgeführt. Dies stellt einen Widerspruch dar.

Auf Seite 53 im BBP und unter 4.5 im Planteil wird der Waldsaum als dem Waldbestand vorgelagert erwähnt. Es ist unklar, ob der 2-4 m breite Waldsaum wie besprochen in den 1620m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche enthalten ist, oder tatsächlich vorgelagert, also außerhalb der Aufforstungsfläche liegt.

Bei den Anteilen der Sträucher und Bäume im BBP auf S. 53 und Planteil unter 4.5 ist ein Verhältnis von 80% zu 2 % erwähnt. Es müsste 80% zu 20 % heißen.

In der Beschreibung zum Waldsaum wird eine Breite von 2 – 4 m angegeben, davon sollen 40% Krautsaum und 60% Sträucher und Bäume sein. Die Bäume und Sträucher sollen 2 m<sup>2</sup> Meter Standraum haben und sie sollen mindestens 3-reihig gepflanzt werden. Der Pflanzverband mit dem Anteil an Krautsaum kommt bei der angegebenen Breite als sehr gedrängt vor, wenn er 3-reihig ausgeführt wird. Im Planteil fehlt unter 4.5 die Breite des Waldsaums, bitte wie im BBP auf S. 53 erwähnen.

**Die untere Forstbehörde kann der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 nicht ihr Einvernehmen erteilen, da die eingereichten Planungsunterlagen die vorherrschende Situation vor Ort nicht wiedergibt bzw. diese nicht würdigt. Wir bitten um Einarbeitung der Hinweise und um Wiedervorlage der Planunterlagen.**

### **Abwägung:**

Gegenüber der Vorentwurfsplanung muss die Plandarstellung (Waldflächen an Stelle von Grünflächen) angepasst werden, so dass nur ein geringerer Eingriff in Waldflächen mit einer Größe von 0,162 ha erfolgt. Im Umweltbericht ist dies redaktionell klarzustellen.

Die Herkunftsbezeichnung für Forstware ist einheitlich als FoVHgV zu bezeichnen.

Im Umweltbericht und im Planteil des Bebauungsplanes ist die Größe der forstrechtlichen Ausgleichsfläche auf 1.620 m<sup>2</sup> anzupassen.

Die Pflanzmengen für den Waldsaum sind im Umweltbericht als Mindestmenge dargestellt (mind. 80% Sträucher und mind. 2 % Bäume Qualität Heister). Damit sind für die Ausführungsplanung Gestaltungsspielräume gegeben. Eine exakte prozentuale Flächendefinition (auch im Sinne eines Pflanzplanes) ist nicht Ziel der Bauleitplanung. Der Waldsaum wird 2-reihig ausgeführt.

Der Bebauungsplan ist in Festsetzung 4.5 hinsichtlich des Waldsaumes mit einer Breite von 2-4m zu ergänzen. Dieser ist Bestandteil der Aufforstungsfläche, liegt also innerhalb dieser Fläche und ist nicht zusätzlich vorgelagert.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die in der Abwägung dargestellten redaktionellen Ergänzungen und Änderungen sind zu veranlassen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## **6. Stellungnahme LRA Berchtesgadener Land vom 14.12.2023**

### **6.1 FB 31 Planen, Bauen und Wohnen**

#### **Einwendungen:**

##### 1. Nutzungsmaß:

Die zugelassene überbaubare Fläche (GRZ I: 0,6) von 60 % führt zu einer möglichen Versiegelungsfläche von überschlägig geschätzt rund 22.400 m<sup>2</sup>, plus Überschreitungsmöglichkeit durch die GRZ II bis 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in der Summe zu knapp 30.000 m<sup>2</sup>. Bereits dieser Überbauungsgrad ist für einen Campingplatz in der vorhandenen landschaftlich äußerst sensiblen Lage deutlich zu hoch, als nicht mehr verträglich anzusehen und damit städtebaulich auch nicht begründbar.

#### **Stellungnahme Planer und Verwaltung:**

Die Stellplätze des Campingplatzes sind befestigt. Sie sind aus Bauprodukten hergestellt und mit dem Erdboden verbunden und damit nach der Definition der BayBO bauliche Anlagen. Sie sind sogar in Art. 2 Satz 3 Nr. 3 BayBO ausdrücklich als bauliche Anlagen genannt.

Sie sind in der Systematik der BauNVO nicht den mitzurechnenden Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zuzurechnen, sondern sie sind wie ein Gebäude zu betrachten.

Der Bebauungsplan setzt neben den Flächen für die Stellplätze auch Verkehrsflächen, Grünflächen, Waldflächen sowie Ausgleichsflächen fest. Diese Flächen zählen aber nicht zum Bauland im Sinne des § 19 BauNVO. Somit verbleibt als Berechnungsgrundlage für die GRZ tatsächlich ganz überwiegend nur die für die Stellplätze genutzte und befestigte Fläche der Stellplätze. Eine Reduzierung der GRZ auf 0,6 würde hier im Vergleich zum Bestand zu einer Reduzierung der zulässigen Befestigung führen. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde, so dass die GRZ von 0,8 nicht verändert wird. Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist jedoch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig. Der Bestand des Campingplatzes und sein Erscheinungsbild verändert sich dadurch nicht, so dass auch nicht mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet wird. Der Campingplatz ist genehmigt und besteht bereits zum allergrößten Teil und soll auch hinsichtlich der Lage der Flächen unverändert bleiben, so dass sich das Maß der Bodenversiegelung aus dem Bestand ergibt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese bereits zulässige Versiegelung im Bestand unverträglich und städtebaulich nicht begründbar sein sollte.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des LRA BGL FB31 zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an den vorliegenden Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ fest.

Eine Reduzierung der GRZ auf 0,6 würde hier im Vergleich zum Bestand zu einer Reduzierung der zulässigen Befestigung führen. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde, so dass die GRZ von 0,8 nicht verändert wird. Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist jedoch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig. Der Bestand des Campingplatzes und sein Erscheinungsbild verändert sich dadurch nicht, so dass auch nicht mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet wird.

Der Campingplatz ist genehmigt und besteht bereits zum allergrößten Teil und soll auch hinsichtlich der Lage der Flächen unverändert bleiben, so dass sich das Maß der Bodenversiegelung aus dem Bestand ergibt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese bereits zulässige Versiegelung im Bestand unverträglich und städtebaulich nicht begründbar sein sollte.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**2. Die Art der Versiegelung**

Die Art der Versiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit) ist bei der Grundflächenberechnung nicht relevant. Für die nur anteilige Anrechnung (50%) bei wasserundurchlässigen Stellplätzen des Campingplatzes existiert keine Rechtsgrundlage. Die Gemeinde hat kein Festsetzungserfindungsrecht. I.Ü. würde sich die faktisch zulässige Versiegelung dadurch sogar nochmals gegenüber den 0,6 bzw. 0,8 (vgl. oben) erheblich erhöhen.

**Information Planer und Verwaltung:**

Die Art der Versiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit) ist bei der Grundflächenberechnung nicht relevant. Für die nur anteilige Anrechnung (50%) bei wasserundurchlässigen Stellplätzen des Campingplatzes existiert keine Rechtsgrundlage.

**Beschluss:**

Die Art der Bodenversiegelung wird nicht mehr in die Berechnung einbezogen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Hinweise****1. Nutzungen:**

Es ist durch eine geeignete Festsetzung sicherzustellen, dass lediglich eine „nicht-öffentliche“ Gaststätte (sprich, eine Gaststätte lediglich für die Nutzer des Campingplatzes) zulässig ist. Die derzeit beabsichtigte Festsetzung dürfte hierfür nicht ausreichend sein, insb. weil die „Versorgung des Gebiets“ (wohl angelehnt an § 4 BauNVO) nicht sicherstellt, dass es sich um eine „nichtöffentliche“ Gaststätte handelt. Andernfalls müssten wir unsere diesbezügliche Einwendung aus der Stellungnahme vom 15.02.2023 vollumfänglich weiterhin vorbringen.

**Information Planer und Verwaltung:**

Diese Festsetzung ist anzupassen und soll künftig heißen „nichtöffentliche Gaststätte für Nutzer des Campingplatzes“.

**Beschluss:**

Die Festsetzung der Gaststätte ist redaktionell anzupassen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## 2. Abstände/Abstandsflächen:

Die beabsichtigte Zulassung eines grenznahen Nebengebäudes mit einer mittleren Höhe über 3 m auf Fl.Nr. 264 (südöstlich) widerspricht dem geltenden Bauordnungsrecht (Art. 6 BayBO). Die abstandsrelevante Wandhöhe wird darüber hinaus nicht – wie beabsichtigt – ab EG FFB gemessen, sondern grundsätzlich ab dem natürlichen bzw. – sofern vorhanden – festgesetzten Gelände.

### **Information Planer und Verwalter:**

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung, die eine höhere Höhe als 3,0 m zulässt. Der Bebauungsplan trifft auch keine vom Bauordnungsrecht abweichende Bestimmung, wie die abstandsflächenrelevante Wandhöhe zu bestimmen ist. Das bestehende Nebengebäude weist eine tatsächliche Höhe von lediglich 2,50 m auf, daher wird die festgesetzte Wandhöhe auf 2,50 m reduziert. Soweit die erforderlichen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, ist mit dem Nachbarn eine Übernahme der Abstandsflächen vereinbart.

### **Beschluss:**

Die maximale Höhe des Nebengebäudes wird auf 2,50 m festgesetzt.

### **Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## 3. Erschließung/Zufahrt

Das gem. § 1 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet festgesetzte Baugebiet ist bis zur öffentlichen Straße mit einer städtebaurechtlich geordneten und ausreichend breiten Straße anzubinden (Querschnittsanforderungen vgl. RASt 06). Die erforderliche Breite der Stichstraße ist zu vermaßen, eine geeignete Wendemöglichkeit, z.B. bei verschlossenem Tor, ist vorzusehen. Das Baugebiet ist auch fußläufig an das öffentliche Wegenetz anzubinden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Die Anbindung zu Fuß oder mit dem Fahrrad sowie durch öffentlichen Nahverkehr ist in der Begründung auszuführen.

### **Stellungnahme Planer und Verwaltung:**

Der Campingplatz besteht bereits und ist auch genehmigt, so dass kein Zweifel an einer den baurechtlichen Bestimmungen genügenden Erschließung bestehen kann.

Dennoch wird für eine ausreichend breite Zufahrt mit einer Breite von 5,50 m Sorge getragen. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Zufahrt ist nicht erforderlich, da sich die Schranke bei Annäherung zwischen 7 Uhr und 22 Uhr ganzjährig automatisch öffnet und dann innerhalb des Campingplatzes mit ausreichend Raum gewendet werden kann. Zur Nachtzeit ist nicht mit Anfahrten in einem Umfang zu rechnen, die eine Wendemöglichkeit erforderlich erscheinen lassen. Mit dem Betreiber wird geklärt, ob die Möglichkeit besteht, das bestehende Schild mit Hinweis auf die Schließzeiten an der Kreisstraße anzubringen.

Eine Wendemöglichkeit müsste im Übrigen auch für Gespanne bemessen sein, so dass hieraus ein Eingriff in einen ohnehin sensiblen Naturraum die Folge wäre. Dies ist aus Sicht der Gemeinde aber nicht durch den nur geringen Nutzen zu rechtfertigen.

Der Campingplatz ist bereits jetzt an das Wanderwegenetz angebunden. Die Radfahrer können ebenfalls über die bestehenden Wege oder die Kreisstraße 14 den Campingplatz erreichen. Direkt bei der Einfahrt des Campingplatzes befindet sich die Haltestelle der Ringlinie 845.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des LRA BGL FB31 zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an den vorliegenden Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ fest.

Die Hinweise hinsichtlich Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV sind in die Planunterlagen einzuarbeiten.

Eine Wendemöglichkeit am Ende der Zufahrt ist nicht erforderlich, da sich die Schranke bei Annäherung zwischen 7 Uhr und 22 Uhr ganzjährig automatisch öffnet und dann innerhalb des Campingplatzes mit ausreichend Raum gewendet werden kann. Zur Nachtzeit ist nicht mit Anfahrten in einem Umfang zu rechnen, die eine Wendemöglichkeit erforderlich erscheinen lassen. Mit dem Betreiber wird geklärt, ob die Möglichkeit besteht, das bestehende Schild mit Hinweis auf die Schließzeiten an der Kreisstraße anzubringen. Eine Wendemöglichkeit müsste im Übrigen auch für Gespanne bemessen sein, so dass hieraus ein Eingriff in einen ohnehin sensiblen Naturraum die Folge wäre. Dies ist aus Sicht der Gemeinde aber nicht durch den nur geringen Nutzen zu rechtfertigen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

#### 4. Einbindung in die Landschaft:

Für die als „Ortsrandeingrünung“ bezeichnete Fläche am nördlichen Rand des Baugebiets ist eine ausreichend dimensionierte Breite vorzusehen (Blickbeziehung von Norden). Die hierfür vorgesehene Breite von nur knapp 3 m ist für die Wirksamkeit des in ortsplanerischer Hinsicht äußerst bedeutsamen Planungsziels im Hinblick auf die Verträglichkeit der Planung deutlich zu schmal und läuft damit ins Leere. Es wären mindestens 5 m vorzusehen.

#### **Stellungnahme Planer und Verwaltung:**

Es ist richtig, dass der nördliche Teil des Campingplatzes eine geringe Ortsrandeingrünung aufweist. Dieser Teil ist aber ein nur untergeordneter Teil der Gesamtfläche. Zudem ist festzustellen, dass das Niveau der B 305 bzw. Wanderwege erheblich höher liegt als das Niveau des Campingplatzes in diesem Bereich. Aufgrund dieser topografischen Situation kann hier keine blickdichte Eingrünung umgesetzt werden. Der übrige, weitaus größere Bereich des Campingplatzes ist durch die bachbegleitende Vegetation gut in den Landschaftsraum eingebunden. Diese Vegetation bildet auch eine Kulisse für den nordöstlichen Bereich mit geringer Eingrünung. Die Nutzung dieses Teils des Campingplatzes erfolgt saisonal, also zeitlich beschränkt und ist zusätzlich innerhalb der Saison unterschiedlich stark schwankend belegt. Die Fläche selbst hat das Erscheinungsbild einer Wiese. Daher handelt es sich hier vom Charakter der Fläche auch nicht um ein Baugebiet mit Bebauung, die dauerhaft zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild führt. Die Gemeinde hält daher im vorliegenden Fall die festgesetzte Ortsrandeingrünung für ausreichend und angemessen. Eventuell verbleibende nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild nimmt die Gemeinde in Kauf.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des LRA BGL FB31 zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an den vorliegenden Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ fest.

**Der nördliche Teil des Campingplatzes** ist aber ein nur untergeordneter Teil der Gesamtfläche. Der übrige, weitaus größere Bereich des Campingplatzes ist durch die bachbegleitende Vegetation gut in den Landschaftsraum eingebunden. Diese Vegetation bildet auch eine Kulisse für den nordöstlichen Bereich mit geringer Eingrünung. Die Nutzung dieses Teils des Campingplatzes erfolgt saisonal, also zeitlich beschränkt und ist zusätzlich innerhalb der Saison unterschiedlich stark schwankend belegt. Die Fläche selbst hat das Erscheinungsbild einer Wiese.

Daher handelt es sich hier vom Charakter der Fläche auch nicht um ein Baugebiet mit Bebauung, die dauerhaft zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild führt. Zudem ist festzustellen, dass das Niveau der B 305 bzw. Wanderwege erheblich höher liegt als das Niveau des Campingplatzes in diesem Bereich. Aufgrund dieser topografischen Situation kann hier keine blickdichte Eingrünung umgesetzt werden.

Die Gemeinde hält daher im vorliegenden Fall die festgesetzte Ortsrandeingrünung für ausreichend und angemessen. Eventuell verbleibende nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild nimmt die Gemeinde in Kauf.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## **6.2 AB 32 Wasserrecht – Bodenschutz – Altlasten**

### **Einwendungen:**

Einer Bebauungsplanung muss im Sinne der Konfliktbewältigung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Auch für eine Konfliktverlagerung muss im Aufstellungsverfahren ein Kenntnisstand erreicht werden, nach welchem eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung möglich ist.

Es sind entsprechende Nachweise über die Sickerfähigkeit des Bodens nötig. Sollte sich herausstellen, dass der Boden nicht ausreichend sickerfähig ist, wäre ggf. eine Niederschlagswasserbeseitigung über einen Regenwasserkanal durch die Gemeinde umzusetzen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des LRA BGL FB32 zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an den vorliegenden Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ fest.

Der Gemeinderat stellt fest, dass es sich hier ganz überwiegend um einen bestehenden Campingplatz handelt, der unverändert bauplanungsrechtlich gesichert werden soll, ohne dass Änderungen am funktionierenden System der Niederschlagswasserbeseitigung vorgenommen werden sollen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung vor Ort. Insofern handelt es sich hier um ein seit Jahrzehnten funktionierendes System, das Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen nicht schädigt. Eine negative Betroffenheit Dritter wird durch die Bauleitplanung nicht ausgelöst. Die Gemeinde hat damit ausreichende Kenntnis über das Entwässerungssystem und kann dies für ihre Abwägungsentscheidung sachgerecht beurteilen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindliche Kanalisation. Die Begründung mit Umweltbericht ist redaktionell zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **Hinweise**

1. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.
2. Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Insoweit besteht mit den entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Einverständnis.

### **Beschluss:**

1. Die ursprüngliche Stellungnahme des WWA Traunstein wurde bereits in die Planunterlagen eingearbeitet, eine Stellungnahme in diesem Verfahren liegt nicht vor.
2. Die Informationen zum Altlastenkataster werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **6.3 FB 33 Naturschutz**

#### **Einwendungen:**

Der Bebauungsplan soll dazu dienen, bereits bestehende Nutzungen in städtebaulicher Sicht zu legitimieren und entsprechend Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Da der Bebauungsplan nicht aus der Darstellung im FNP entwickelt werden kann, soll dieser im Parallelverfahren geändert werden.

Leider kann eine abschließende Beurteilung nicht stattfinden, denn die Rodungsflächen sind auch in der jetzigen Planung nicht korrekt dargestellt oder in der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Durch die daraus entstehenden Folgefehler kann aus naturschutzfachlicher Sicht keine Beurteilung bzw. abschließende Stellungnahme erfolgen.

#### **Beschluss:**

Diese Bauleitplanung wird bereits im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan begründet keine neuen Rodungen von Wald. Die im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführten Waldrodungen wurden hinsichtlich des Eingriffes und des erforderlichen Ausgleichs mit dem AELF abgestimmt, der Bebauungsplan enthält auf dieser Basis Festsetzungen zum forstrechtlichen Ausgleich, auf den Beschluss zur Stellungnahme des AELF wird verwiesen.

Neue Eingriffe werden durch den Bebauungsplan nach der Begründung zugelassen für die neue WC Anlage auf Grünland, die Erweiterung des Hauptgebäudes im Bereich der Spielplatzfläche sowie das neue Sanitärgebäude auf einer Kiesfläche. Alle 3 Teilflächen werden hinsichtlich ihres derzeitigen naturschutzfachlichen Zustandes bewertet und darauf aufbauend in Anlehnung an den Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“, ein Ausgleichsfaktor für die zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Die Rodung von einzelnen Gehölzen ist hier berücksichtigt. Die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan festzusetzen und die Begründung entsprechend zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **6.4 FB 41 Gesundheitswesen**

Es werden Hinweise zu den Themen Trinkwasserversorgung, Regenwassernutzung und Abwasser gemacht.

#### **Beschluss:**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt auch bisher über das zentrale öffentliche Versorgungsnetz. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt. Der Hinweis zu Regenwassernutzung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## **7. Bayerisches Landesamt für Umwelt – 15.12.2024**

Vom Landesamt für Umwelt ist eine Äußerung zu Geogefahren erfolgt:

- Geogefahren für den Campingplatz sind nicht bekannt,
- allerdings besteht an Teilen des steilen Hangs zum Egelgraben hin ein Restrisiko für kleinräumige und flachgründige Rutschungen,
- diese möglichen Rutschungen sind aber kein Hinderungsgrund für die Planung,

- allerdings soll kein Wasser in den Bereich der möglichen Rutschungen eingeleitet werden bzw. es sollen dort keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

**Stellungnahme Planer und Verwalter:**

Mit Schreiben vom 28.02.2023 hat das LfU bereits eine gleichlautende Stellungnahme abgegeben, diese Stellungnahme wurde mit Beschluss vom 01.08.2023 bearbeitet.

Die Festsetzung, dass in den Hangbereich kein Wasser eingeleitet werden darf und Aufschüttungen in dem Bereich unzulässig sind, wurde im Bebauungsplan ergänzt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzungen der Planunterlagen sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Verfahrensbeschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, die heute in dieser Sitzung beschlossenen Punkte in die Bauleitplanungen einzuarbeiten. Er billigt die sich hieraus ergebenden Planentwürfe zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ in den jeweiligen Fassungen vom 12.03.2024.

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

Hierbei ist die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen angemessen zu verkürzen, zudem ist zu bestimmen, dass die Stellungnahmen nur noch zu geänderten oder ergänzten Teilen erfolgen können.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 12.03.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410304**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 11

Dokument: sv24043

### **Sonstiges**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Angaben gemacht.