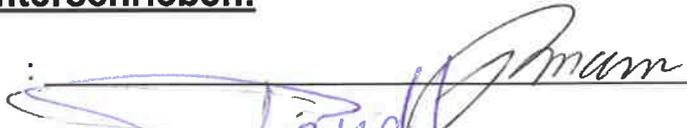


# Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 12  
Sitzungstag: 26.11.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 18:05 Uhr  
Sitzungsende: 20:35 Uhr

## Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister

: 

Zweiter Bürgermeister

: 

Zur Kenntnis genommen

: 

# Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 12  
Sitzungstag: 26.11.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 18:05 Uhr  
Sitzungsende: 20:35 Uhr

<b>TOP</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>SV Nr.</b>
2411201	Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau; Beratung und Abwägung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB und Billigung der neuen Planentwürfe sowie Festlegung der Beteiligungen nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB	sv24172
2411202	Bebauungsplan Nr. 6 Hintermühle; Klärung der Frage, ob eine Änderung dieses Planes, eine Aufhebung oder eine unveränderte Beibehaltung erfolgen soll	sv24173
2411203	Stoahäusl: weiteres Vorgehen	sv24174
2411204	Bekanntgaben	sv24175
2411205	Sonstiges	sv24176

# ***Teilnehmerverzeichnis***

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 12  
Sitzungstag: 26.11.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 18:05 Uhr  
Sitzungsende: 20:35 Uhr

## **Stimmberechtigte Teilnehmer**

<b>Name, Vorname</b>	<b>Funktion</b>	<b>Grund der Abwesenheit</b>
Gschoßmann Herbert	Erster Bürgermeister	ab 19:00 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	ab 18:50 Uhr
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Maltan Josef	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Richard	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Meeß Stephanie	Gemeinderatsmitglied	ab 18:20 Uhr
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	

## **Nicht stimmberechtigte Teilnehmer**

<b>Name, Vorname</b>	<b>Funktion</b>
Radlmeier Albert	Kämmerer/Geschäftsleiter
Rasp Gabriela	Leitung Bauamt

Zuhörer: 8 + Berchtesgadener Anzeiger (T. Jander)

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 26.11.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2411201**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

Dokument:

610

Gabriela Rasp

13/8 bzw. 9 bzw. 10 bzw. 11

sv24172

**Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau; Beratung und Abwägung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB und Billigung der neuen Planentwürfe sowie Festlegung der Beteiligungen nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht der gesetzliche Auftrag, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten, um die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung zu ordnen. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan soll einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren berücksichtigen. Sobald es Änderungen der Rahmenbedingungen sowie der künftigen Entwicklung der Gemeinde erfordern, spätestens jedoch bei Ablauf des Planungszeitraumes, ist die vorbereitende Bauleitplanung zu ändern, oder durch Neuaufstellung fortzuschreiben.

Der derzeitige Flächennutzungsplan (FNP) wurde 1979 aufgestellt. Der Flächennutzungsplan hat zwischenzeitlich über 20 Änderungen erfahren. Daher ist es nach fast 45 Jahren an der Zeit, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramsau neu aufgestellt wird.

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden durch das Planungsbüro Hohmann und Steinert, Übersee, Vorentwürfe zum Flächennutzungsplan mit Umweltbericht erstellt; diese Planentwürfe sind vom 28.11.2022.

In der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst. Auch die Planentwürfe vom 28.11.2022 und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde in der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2022 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben/Mail vom 07.02.2023/08.03.2023. Die Stellungnahmen sollten innerhalb von zwei Monaten bei der Gemeinde eingehen.

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung auf den amtlichen Anschlagtafeln ab 23.01.2023 und im Amtsblatt Landkreis BGL Nr. 5 vom 31.01.2023 am Verfahren frühzeitig nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt (Auslage zur Einsichtnahme vom 13.02.2023 bis 14.04.2023).

Danach erfolgten die Prüfung und Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Planer und die Verwaltung.

Es waren aufgrund der zahlreichen und umfangreichen Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und weiteren Stellen sehr viele Äußerungen zu bewerten, argumentativ zu bearbeiten und Planänderungen zu berücksichtigen.

Die Darstellung der Äußerungen, deren Würdigung sowie der dazugehörigen Beschlussvorschläge ist in einem umfangreichen Schriftstück des Planungsbüros

zusammengefasst. Auf dieses wird verwiesen und ist diesem Protokoll als Anlage beigegeben. Im Gemeinderat werden die Stellungnahmen zusammengefasst und abgekürzt, aber die jeweilige Würdigung im konkreten Wortlaut vorgetragen.

Im Hauptteil des Protokolls werden der jeweilige Beschlusswortlaut und das dazugehörige Abstimmungsergebnis aufgeführt.

## **A) Beteiligung der Öffentlichkeit**

### 1. Herr Andreas Grassl, Schreiben vom 13.04.2023

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass

- die Flurkarte aktualisiert wird und die Planung in das gültige Koordinatensystem UTM umgewandelt wird,
- die Darstellung im Bereich nördlich des Bergkurgartens gemäß der Würdigung geändert wird und
- die Fendten-Bartmannquelle im Planteil ergänzt wird.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

### 2. Herr Richard Graßl, Schreiben vom 16.04.2023

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Darstellung im Bereich nördlich des Bergkurgartens gemäß der Würdigung geändert wird.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### 3. Frau Katharina Leitner, Schreiben vom 12.04.2023

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass die WA-Darstellung im Nordosten zurückgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### 4. Herr Richard Stöckl, Schreiben vom 11.04.2023

Zu dieser Stellungnahme äußert der Gemeinderat, dass er die letztlich rechtliche Einschätzung des Planers und der Verwaltung, dass dort eine planungsrechtliche Außenbereichslage besteht, nicht teilt. Der Gemeinderat sieht dort eine Bebauung als möglich an.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 4 : 5**

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; die Planunterlagen werden dahingehend geändert, dass eine mögliche Wohnbebauung dargestellt wird.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 4**

5. Herr Martin Willeitner, Schreiben vom 13.04.2023

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 4 : 5**

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; die Planunterlagen werden dahingehend geändert, dass eine mögliche Wohnbebauung dargestellt wird.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 4**

**B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 12.07.2023 und 19.12.2023**

Zu dieser Stellungnahme wird im Gemeinderat die Forderung der Regierung von Oberbayern, dass die MI-Darstellung Schwarzbachwacht sowie die SO-Darstellungen Berggasthof Zipfhäusl und Haus Schwarzeck nicht umgesetzt werden dürften, kritisiert. Es wird dazu argumentiert, dass die verstreut im Gebiet liegenden sehr kleinen Siedlungsteile historisch bedingt sind. Speziell an den Verkehrsachsen aus früherer Zeit z.B. des Soleleitungsweges und der Salzhandelswege entstanden Wirtshäuser mit Übernachtungsmöglichkeit für Reisende. Es sind kleine Siedlungen geblieben; diesen Betrieben und Siedlungen nun keinerlei Perspektive bieten zu können, liegt nicht im Interesse des Gemeinderates.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat beschließt, die

- Herausnahme der WA-Darstellung im Bereich „Zollhäuser“ südwestlich des Hintersees,
- Herausnahme der MI-Darstellung im Bereich Schwarzbachwacht,
- Herausnahme der Gemeinbedarfsfläche südwestlich des Hintersees,
- Herausnahme der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Skilift Talstation“ (SO 3) sowie die Herausnahme des SO4 „Skilift Bergstation“ der Sondergebiete SO1 Berggasthof Zipfhäusl“ und „Haus Schwarzeck“.

Die Darstellungen im neuen Flächennutzungsplan werden zudem an die 23. FNP-Änderung angepasst.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 9**

### **Beschluss 2:**

Der Gemeinderat beschließt, die

- Herausnahme der WA-Darstellung im Bereich „Zollhäuser“ südwestlich des Hintersees,
- Herausnahme der Gemeinbedarfsfläche südwestlich des Hintersees,
- Herausnahme der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Skilift Talstation“ (SO 3) sowie die Herausnahme des SO4 „Skilift Bergstation“.

Die Darstellungen im neuen Flächennutzungsplan werden zudem an die 23. FNP-Änderung angepasst.

Anmerkung: die MI-Darstellung im Bereich Schwarzbachwacht und die Darstellung der Sondergebiete SO1 „Berggasthof Zipfhäusl“ und „Haus Schwarzeck“ verbleiben damit in der Planung.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

## **2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben vom 05.05.2023**

### AB 321 Immissionsschutz

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass

- die vorliegende schalltechnische Untersuchung zum Hotel Rehlegg für die Begründung und den Umweltbericht ausgewertet wird,
- die Gewerbelärmsituation im Bereich der Neudarstellungen der Sonderbauflächen und der Gewerbefläche in der Begründung und im Umweltbericht verbal argumentativ ergänzt werden und
- die Auswirkungen landwirtschaftlicher Emissionen im Entwurf auch für Sondergebiete und Mischgebiete geprüft werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass die Planunterlagen gemäß der Würdigung angepasst werden; Ausnahmen sind die Nr. 5 und 6 bzw. analog der Würdigung/dem Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern betreffend die MI-Darstellung im Bereich Schwarzbachwacht und die Darstellung der Sondergebiete SO1 „Berggasthof Zipfhäusl“ und „Haus Schwarzeck“, die in der Planung verbleiben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

### FB 33 Naturschutz

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Ziele für Natur und Landschaft werden insbesondere im Bereich der Legendenbeschreibung sowie für das Amphibienwandergebiet am Taubensee aktualisiert.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### FB 41 Gesundheitswesen

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0 (Gemeinderat Josef Maltan hat den Raum verlassen)**

#### FB 23 Straßenverkehrswesen

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### Untere Denkmalschutzbehörde

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### S030 Verkehrsmanagement

**Beschluss:**

Nicht erforderlich

#### S030 Klimaschutzmanagement

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass die Inhalte des Energienutzungsplanes in der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

FB 21 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeamt

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass die Lawinstriche in der Plandarstellung vervollständigt werden. Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die Ausstattung öffentlicher Einrichtungen nicht über den Flächennutzungsplan gesteuert werden kann.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**3. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 15.05.2023**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten, Schreiben vom 31.05.2023**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass die Walddarstellung im Planteil gemäß der Stellungnahme korrigiert wird.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 31.03.2023**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen an den Planunterlagen zum Flächennutzungsplan sind nicht veranlasst. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Wohngebiet Kaspertal wird ein Immissionsschutzgutachten (Lärm und Gerüche) erarbeitet werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 30.03.2023**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass die Bodendenkmäler in Plan und Begründung aktualisiert werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **7. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 19.04.2023**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass

- der Planteil und die Begründung den zu Lawenstrichen und Steilhängen ergänzt werden,
- die Geotope in der Plandarstellung aktualisiert werden,
- das Thema Geogefahren in der Begründung überarbeitet wird,
- die Begründung zum Thema Rohstoffgeologie ergänzt wird.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **8. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 15.03.2023**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **9. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 13.04.2023**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **10. Markt Marktschellenberg, Schreiben vom 09.03.2023**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **11. Markt Berchtesgaden, Schreiben vom 08.03.2023**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **12. Gemeinde Schönau a. Königssee, Schreiben vom 11.04.2023**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis; Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass abgesehen von den Stellungnahmen weitere Planänderungen/-ergänzungen stattgefunden haben, z.B. die Lage des Grabens in der Wiese östlich des Rathauses wurde berichtigt, die Gewerbegebiete erhielten bis auf eine Ausnahme die Bezeichnung GE, wie es in der BauNVO vorgesehen ist (Ausnahme: GE Lager östlich Au – nahe Ramsauer Ache), die Ausdehnung der Tratte am Bindenkreuz wurde berichtigt und die Bereiche Bergbach und Simonhof wurden in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Zum überwiegenden Teil wurden die Beschlüsse zu den einzelnen Stellungnahmen so gefasst, dass sie den Zielrichtungen der Stellungnahmen bzw. der Würdigung des Planungsbüros und der Verwaltung entsprechen. Diese sind bereits in die Planung eingearbeitet.

Zu den Beschlüssen A) 4 und A) 5 sowie B) 1, B) 2 – FB 31 Planen, Bauen, Wohnen wurde jeweils ein abweichender Beschluss gefasst. Diese müssen noch in die Planungsentwürfe eingearbeitet werden.

Die neuen Fassungen der geänderten Pläne wird der Gemeinderat noch beschlussmäßig billigen und die Auslegung der Unterlagen sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB wird dann angeschlossen.



**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Neuaufstellung Flächennutzungsplan / Landschaftsrahmenplan**  
**Beteiligung der TöB / Bürger gem. §§ 3 und Abs. 1 BauGB - Abwägungsvorschläge**

18.10.2024

**A) Beteiligung der Öffentlichkeit**

**1. Herr Andreas Grassl, Schreiben vom 13.04.2023**

**Stellungnahme:**

Mir ist aufgefallen, dass in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes in den letzten Jahren genehmigte und umgesetzte Bauvorhaben nicht dargestellt wurden: Exemplarisch: Bartmannlehen und eben unser fertiggestelltes Bauvorhaben der Werkstatterweiterung Riesenbichl 28.

Eine Zimmereiwerkstatt ist ein störender Betrieb und daher vom Gebietscharakter einen Mischgebiet oder Gewerbegebiet zuzuordnen.

Ebenso sind die direkten Nachbarn mindestens einen Mischgebiet zuzuordnen ansonsten ist ein regulärer Betrieb mit Nachweis durch ein Immissionsschutzgutachten nicht machbar.

Wir haben auf dieser Basis bereits hohen Aufwand betrieben beim Bauvorhaben um eine Baugenehmigung zu erhalten, dieser Aufwand ist nur nachhaltig wenn der Betrieb der Zimmerei auch weiterhin möglich ist. Hierzu bitte ich den notwendigen Gebietscharakter des Mischgebietes sowohl auf der Betriebsfläche - das ist auch Riesenbichl 28 (Werkstatterweiterung) sowie den direkten Nachbarn darzustellen.

Mir ist nicht klar welchen Gebietscharakter die Grünfläche am Malerwinkel und Schusterhäusl entsprechen. Auch unser Ferienwohnungsvermietungsbetrieb gehört in ein Mischgebiet.

Im Schusterhäusl treffen die Nutzungen Landwirtschaft, künftig Ferienwohnungsvermietung und Verkaufsladen zusammen auch hier sehe ich den Gebietscharakter des Mischgebiets.

Ein weiterer Punkt ist der Wasserauflauf ab der Quelfassung der Fendten-Bartmannquelle. Dieses Gewässer und die darin integrierte Kneippanlage ist nicht dargestellt. Die Fläche ist als Wald dargestellt. Im Bereich des Weges zur Quelfassung vom Bartmannlehen ist ein Biotop dargestellt. Als Vorstand des Fendten-Bartmannquellen-Vereins e.V. bitte ich zu berücksichtigen dass die Quelfassung ein schutzbedürftiges Bauwerk und Gebiet ist. Bei Instandhaltungsarbeiten kann es notwendig werden dass ein Bagger und Transportgeräte eingesetzt wird hierzu ist derzeit die Zufahrt nur vom Bartmannlehen oder von Richtung Kneippanlage denkbar. Ich gehe davon aus, dass dazu entweder der Weg vom Bartmannlehen zu sanieren ist oder besser durch den Wald vom ehemaligen Sprungschanzenauslauf ein neuer herzustellen ist. Die Verrohrung im Bereich des Bergkurgartens wurde vor Jahren mit hohem Aufwand erneuert so dass auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde die unzähligen Einzelrohre insbesondere im offenen Wassergraben des Bergkurgartens verschwunden sind. Rechte sind tw. als Grunddienstbarkeit vorhanden und über die Satzung. Ich bitte auch zukünftig den Betrieb der Quelle samt der Verteilungsanlagen und evtl. Instandhaltungsarbeiten zu ermöglichen.

**Würdigung:**

Aufgrund der Umstellung der gültigen Koordinatensysteme von GaussKrüger auf UTM seit Beginn der Bearbeitung des Flächennutzungsplans ist die dargestellte Flurkarte im Vorentwurf veraltet. Zum Entwurf wird die Flurkarte aktualisiert und in die Planung in das gültige UTM-System transferiert.

Die Darstellung des Siedlungsgebietes zwischen Malerwinkel, Bergkurgarten und Schule wird überarbeitet und nicht mehr insgesamt als Mischgebiet dargestellt. An den Rändern im Westen und Osten ist jeweils eine stärkere, gewerbliche Prägung vorhanden bzw. geplant. Im Osten ist dies der Übernachtungsbetrieb Neuhausenlehen (Ferienwohnungen) mit Planung zur Errichtung von weiteren Ferienwohnungen. Hier ist die Grenze des Ausnahmetatbestandes für Beherbergungsbetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet überschritten. Im Westen sind neben der Wohnnutzung drei Beherbergungsbetriebe, das Wirtshaus Waldquelle sowie das Bauunternehmen mit Zimmerei Grassl vorhanden. Diese gewerblich geprägteren Bereiche werden im Entwurf als Mischgebiet dargestellt. Im Westen werden dabei die, als Grünfläche dargestellten aber bebauten Bereiche am Malerwinkel sowie nordöstlich der evangelischen Kirche in das Mischgebiet einbezogen.

Im zentralen Abschnitt zwischen den beiden Mischgebietsteilflächen fehlt diese gewerbliche Prägung – und ist auch künftig nicht geplant. Dieser Bereich wird im Entwurf als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Fendten-Bartmannquelle wird im Planteil dargestellt. Der Betrieb der Quelle an sich kann mit dem Flächennutzungsplan nicht gesichert werden. Bei Arbeiten an/in einem Biotop soll im Einzelfall immer die UNB herangezogen werden, auch dies kann der Flächennutzungsplan nicht leisten.

## 2. Herr Richard Graßl, Schreiben vom 16.04.2023

### Stellungnahme:

Von meiner Seite noch zwei Anmerkungen, Stellungnahmen zum ausgelegten Entwurf Flächennutzungsplan:

Es wird der Ortsentwicklung besser gerecht im Bereich Riesenbichl einerseits die gewerblich geprägten (Ix Neuhausen, Ix Waldquelle, Grassl Bau, Hösmader, Haus Malerwinkel) gezielt als Mischgebiet auszuweisen, andererseits aber im Übrigen beim Allgemeinen Wohngebiet zu bleiben.

Ansonsten besteht die Gefahr, dass z. B. die Baugenehmigungsbehörde den Flächennutzungsplan als zu weit vom Bestand entfernt ansieht und die Regelung auch den Gewerbebetrieben nicht die nötigen Möglichkeiten bietet.

Die Flurstücke des Beherbergungsbetriebes Malerwinkel sollten auch einbezogen werden.

### Würdigung:

Einzelne Betriebe können nicht als Mischgebiet dargestellt werden. Dieses ist als Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnen definiert.

Die Darstellung des Siedlungsgebietes zwischen Malerwinkel, Bergkurgarten und Schule wird überarbeitet und nicht mehr insgesamt als Mischgebiet dargestellt. An den Rändern im Westen und Osten ist jeweils eine stärkere, gewerbliche Prägung vorhanden bzw. geplant. Im Osten ist dies der Übernachtungsbetrieb Neuhausenlehen (Ferienwohnungen) mit Planung zur Errichtung von weiteren Ferienwohnungen. Hier ist die Grenze des Ausnahmetatbestandes für Beherbergungsbetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet überschritten. Im Westen sind neben der Wohnnutzung drei Beherbergungsbetriebe, das überregionale Wirtshaus Waldquelle sowie das Bauunternehmen mit Zimmerei Grassl vorhanden. Diese gewerblich geprägteren Bereiche werden im Entwurf als Mischgebiet dargestellt. Im Westen werden dabei die, als Grünfläche dargestellten aber bebauten Bereiche am Malerwinkel sowie nordöstlich der evangelischen Kirche in das Mischgebiet einbezogen.

Im zentralen Abschnitt zwischen den beiden Mischgebietsteilflächen fehlt diese gewerbliche Prägung – und ist auch künftig nicht geplant. Dieser Bereich wird im Entwurf als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

## 3. Frau Katharina Leitner, Schreiben vom 12.04.2023

### Stellungnahme:

Nach eingehender Prüfung des Flächennutzungsplan Ramsau "Kasperm" - Bekanntmachung vom 10.02.2023, teile ich Ihnen meine Einschätzung des Sachverhaltes mit.

1. Als Nachfolger des Verkäufers dieses Grundstücks und direkt angrenzender Grundstücksnachbar wäre ich sehr dankbar, wenn ich in dieses Verfahren eingebunden werde und Änderungen in der Planung vorgezeigt werden.

Ich habe aus 1. Hand die Information darüber bekommen, dass in diesem Baugebiet 3 Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten geplant sind (gesamt 6 Wohneinheiten). Laut Flächennutzungsplan sind aber 10 Wohneinheiten angedacht.

2. Landwirtschaftliche Nutzung meines Grundstücks, welches an das zu bebauende Grundstück angrenzt: Meine Landwirtschaft mitten in der Ramsau, trägt zu einem sehr großen Teil zum Landschaftsbild bei. Siehe TZ 9.6 - Auswirkungen auf die Landwirtschaft - ich grenze direkt an !

Bei einer derart dichten Bebauung wie geplant, ist zu erwarten, dass die künftigen Bewohner der Siedlung durch die Lärmbelästigung verursacht von Maschinen zur Bewirtschaftung und Gerüchen, sowie weiteren landwirtschaftlichen Emissionen versuchen werden, diese Einschränkungen abzuwehren. Auch kennt die landwirtschaftliche Bewirtschaftung keine Ruhezeiten, vergleichbar wie in einem Wohngebiet. Bisher liegt auf diese Fläche "Außenbereich" vor.

Ich sehe mich mit starken Rechtsstreitigkeiten konfrontiert.

3. Gerne bin ich bereit mit Ihnen vorstehende Positionen zu besprechen und eine positive Einigung herbeizuführen.

### Würdigung:

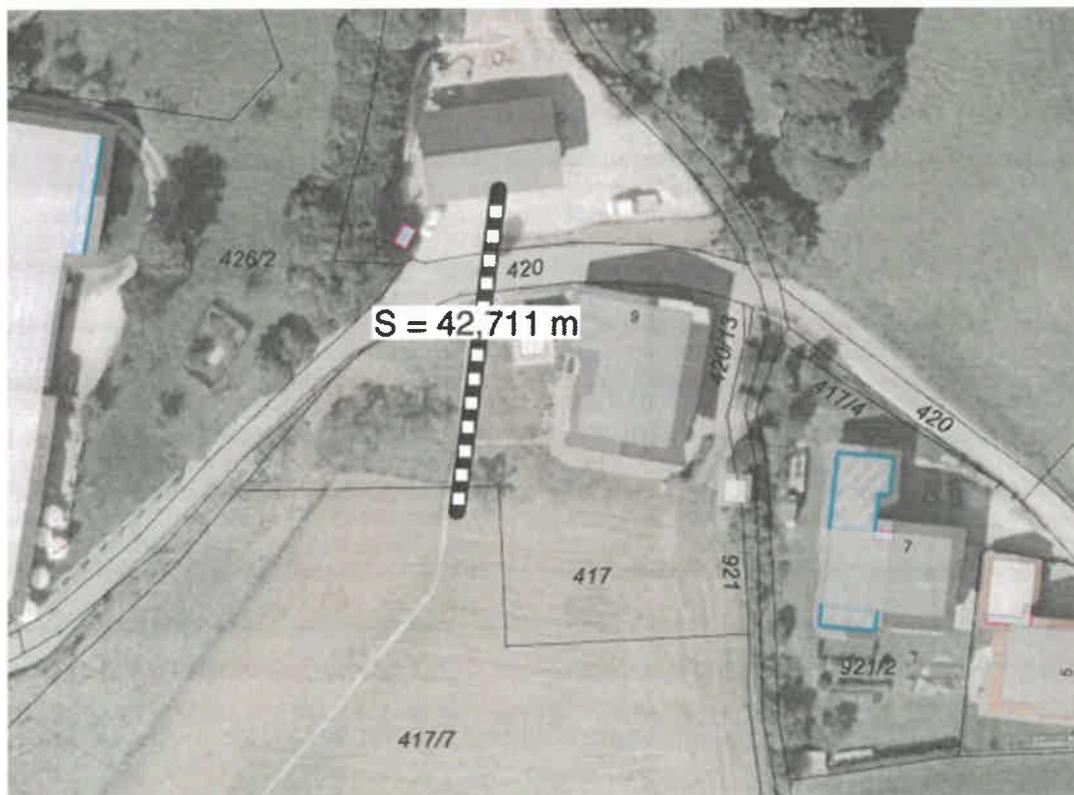
Im Flächennutzungsplan wird keine Anzahl von Wohneinheiten geplant. Es wird jedoch für Neuausweisungen abgeschätzt, wie viele Wohneinheiten sich in einem Gebiet verwirklichen lassen um die Auswirkungen einer Neuausweisung abschätzen zu können. Spätere, konkretere Planungen, z. B. in einer nachfolgenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) können von dieser Abschätzung abweichen.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist viehhaltend (Schafe). Derzeit besitzt der Betrieb 11 Schafe, diese sollen auf 30 Schafe aufgestockt werden. 1 Schaf entspricht 0,1 Großvieheinheiten (GVE) – die 30 Schafe damit 3,0 GVE. Von April bis Ende Oktober liegt eine Weidehaltung vor, in den Wintermonaten werden die Tiere im Stall gehalten.

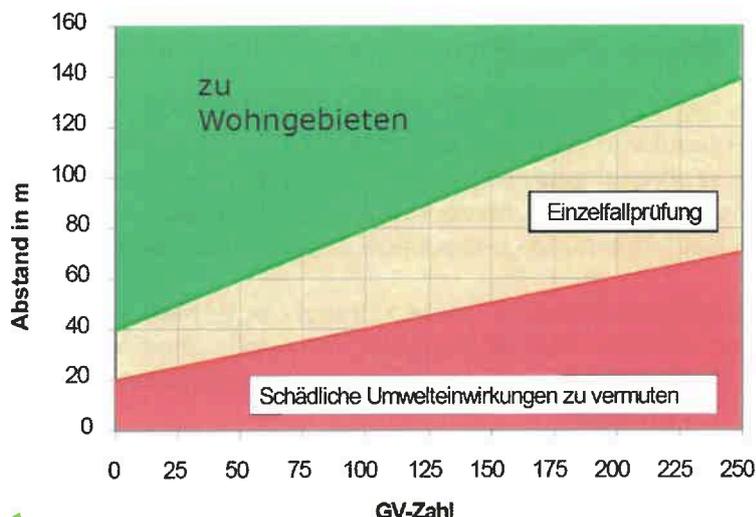
Die Fläche des geplanten Baugebietes wird derzeit von einem Landwirt genutzt, die Fläche ist Futtergrundlage für die Tiere. Mit weiteren Lärmemissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb ist grundsätzlich zu rechnen.

Die Auswirkungen eines landwirtschaftlichen Betriebes auf eine heranrückende Wohnbebauung sind grundsätzlich im Rahmen eines Geruchsausbreitungsgutachtens gem. TA Luft zu prüfen. Diese Prüfung ist sinnvoll erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da hier konkrete Baugrenzen festgesetzt werden. Im Rahmen des Flächennutzungsplans ist eine Vorprüfung der landwirtschaftlichen Gerüche möglich.

Für eine erste Vorprüfung ist das IMS v. 10.06.1996 IIB5-4641.0-001/94 i.V.m. IMS v. 25.03.1997 heranzuziehen. Hier wird ein Abstand von Wohngebieten zu Rinderställen von 120 m empfohlen. Eine Rinderhaltung liegt nicht vor. Der Abstand zum geplanten Wohngebiet liegt bei ca. 40 m:



In nächster Näherung wird der Abstand gemäß des Arbeitspapiers des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ geprüft. Auch diese beziehen sich jedoch auf die Rinderhaltung



Bei der geringen GV-Zahl von 3,0 wären voraussichtlich Abstände von rund 40 m bereits ausreichend. Geringere Abstände wären einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Erst bei einem Abstand von weniger als 20 m wären schädliche Umwelteinwirkungen zu vermuten.

Es ist somit nicht abschließend ausgeschlossen, dass eine Konfliktsituation zwischen geplanter Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Tierhaltung entsteht. In der verbindlichen Bauleitplanung könnten die Abstände über die Festsetzung von Baugrenzen gesteuert werden und so die Beeinträchtigung vermieden werden.

Die Teilfläche der Fl.Nr. 417 wird aus der WA-Darstellung entnommen.

#### 4. Herr Richard Stöckl, Schreiben vom 11.04.2023

##### Stellungnahme:

Als Eigentümer der Flurnummer 941 Gemarkung Ramsau hatte ich im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gebeten, für dieses Grundstück die Möglichkeit einer Bebauung zu schaffen. Dieses Grundstück wird derzeit als Lagerfläche für verschiedene Gerätschaften und meine Holzbestände genutzt. Aufgrund fehlender Flächen im Umgriff meines Wohnhauses benötige ich dringend die Möglichkeit, auf diesem Grundstück eine Hütte zu erstellen, um eine sichere Unterbringung der zum Teil empfindlichen Geräte zu gewährleisten.

Bei einer Einsichtnahme des nunmehr ausliegenden Entwurfs des Flächennutzungsplans habe ich festgestellt, dass mein Grundstück als private Grünfläche ausgewiesen wurde. Leider kann ich es nicht nachvollziehen warum hier diese Einstufung vorgenommen wurde. Direkt im Anschluss an mein Grundstück wurde für die zwei benachbarten Grundstücke eine Außenbereichssatzung erlassen, um dort eine wohnbauliche Entwicklung zuzulassen. Südöstlich hat die Gemeinde eine Bauleitplanung durchgeführt, die dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet ermöglicht hat. Erst im Jahr 2022 wurde durch eine Klarstellungssatzung der Bereich Grundschule und Kindergarten als Innenbereich festgelegt. In Anbetracht dieser doch sehr bedeutenden und richtungsweisenden Schritte der Gemeinde, hier in diesem Bereich bauliche Entwicklung zuzulassen, bitte ich um nochmalige Prüfung, ob durch entsprechende geänderte Ausweisung eine bauliche Entwicklung auf meinem Grundstück zumindest für die von mir oben angeführten Zwecke (Bau einer Hütte für Lagerzwecke) ermöglicht werden kann.

##### Würdigung:

Das Grundstück befindet sich zwischen Ramsauer Ache und Walzmühlbach. Es liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Grundstück ist zudem nicht an eine andere Siedlungseinheit angebunden. Eine Darstellung dieser Fläche als Siedlungsgebiet würde den Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan) widersprechen. Es bleibt bei der Darstellung des Vorentwurfes.

##### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

## 5. Herr Martin Willeitner, Schreiben vom 13.04.2023

### Stellungnahme:

Aufgabe und Ziel des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden ist unter anderem die maßvolle bauliche Entwicklung in der Tallage der Gemeinde. Es ist allen bekannt, dass die Möglichkeiten für weitere bauliche Entwicklungen nur sehr eingeschränkt sind. Der in Angriff genommene Bebauungsplan „Kasperm“ wird zumindest mittelfristig die einzige größere Möglichkeit sein, Bauraum in größerem Maß auszuweisen. Wobei auch hier wieder eine gut nutzbare landwirtschaftliche Fläche der Landwirtschaft entzogen wird. Die Gemeinde wird künftig ausschließlich durch Innenverdichtung und maßvolle Erweiterung an bereits bestehende Siedlungen Wohnraum schaffen können. Ich bin Eigentümer der Fl.Nr.940 mit einer Fläche von 782 qm, die sich auf der Insel zwischen dem Walzmühlbach und der Ramsauer Ache befindet. Ich hatte bereits bei den ursprünglichen Grundlagenermittlungen zum Flächennutzungsplan gebeten, die Möglichkeit einer Bebaubarkeit dieses Grundstückes zu prüfen. Seit dieser Anfrage hat die Gemeinde nachhaltig die städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Umgebung verändert. Bereits im Jahr 2011 hat die Gemeinde mit dem Beschluss der Satzung zum BPL „Am Mühlbach“ die bauliche Entwicklung in diesem Bereich eingeleitet. In unmittelbarer Nachbarschaft wurde östlich meines Grundstückes eine Außenbereichssatzung erlassen, die dort die Schaffung von Wohnraum ermöglichte. Derzeit wird diese Baumaßnahme umgesetzt. Im Jahr 2022 wurde durch eine Klarstellungssatzung festgelegt, dass der Bereich bis zum Kindergartengebäude dem Innenbereich zuzuordnen ist. Die Entfernung meines Grundstückes zum Kindergartengebäude beträgt 20 m, zur Ortsstraße „Am Mühlbach“ 10 m.

In Anbetracht dieser Entwicklungen sehe ich mein Grundstück und auch das benachbarte Grundstück Fl. Nr. 941 als Baulücken, die einer Bebauung zugeführt werden könnten, da es sich hierbei lediglich um eine geringfügige Erweiterung an eine bereits bestehende Bebauung handelt. Insoweit entspricht dies den Zielen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden. Festzustellen ist auch, dass hier in diesem Bereich eine Bebauung erfolgen kann, die keine großen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat. Dies ist nur inwendigen Bereichen in Ramsau möglich. Zudem wird auch keine landwirtschaftliche Fläche verbraucht. Bei Ihren Überlegungen bitte ich zu bedenken, dass auf diesem Grundstück bei einer optimalen Planung 2 bis 4 Familien die Möglichkeit gegeben werden kann, sich in Ramsau anzusiedeln. Dies kann in zentrumsnaher Lage in unmittelbarer Nähe von Kindergarten und Grundschule erfolgen.

Mein Ziel ist es nicht, hier aus meinem Grund und Boden eine hohe Rendite zu erreichen, sondern dieses Angebot soll mein Beitrag sein, in Ramsau den so oft zitierten „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. In Anbetracht der derzeitigen extremen finanziellen Belastungen von vor allem jungen Bauherren, wäre für mich auch das Erbbaurecht eine denkbare Lösung.

Ich bitte daher, unter Einbeziehung der in diesem Schreiben dargelegten Gedanken und Informationen, für das Grundstück auf Ebene des Flächennutzungsplans die Rahmenbedingungen zu schaffen, dass dieses Grundstück für Wohnraumzwecke genutzt werden kann.

### Würdigung:

Das Grundstück befindet sich zwischen Ramsauer Ache und Walzmühlbach. Es liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Grundstück ist zudem nicht an eine andere Siedlungseinheit angebunden. Eine Darstellung dieser Fläche als Siedlungsgebiet würde den Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan) widersprechen. Es bleibt bei der Darstellung des Vorentwurfes.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen in den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

## B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 12.07.2023 und 19.12.2023

#### Stellungnahme:

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.11.2022 folgende Stellungnahme ab:

#### Planung

Die Gemeinde Ramsau b.Berchtesgaden plant, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist Folgendes vorgesehen:

- Die Darstellung von ca. 0,65 ha neuen Wohnbauflächen (Kaspem ca. 0,36 ha und Grund ca. 0,29 ha)
- Die Rücknahme von ca. 2,6 ha Wohnbauflächen im Bereich Bindenkreuz (Etzerhäusl ca. 0,91 ha, Kranabet ca. 1,68 ha)
- Die Darstellung von bereits bebauten, noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (Bestandsdarstellung), z.T. mit geringfügigen Erweiterungen, in Kederbach, Wimbachbrücke, Ramsau, Schwarzbachwacht, südwestlich des Hintersees sowie im Bereich von 14 Tourismusbetrieben (13 Hotels und Pensionen, 1 Campingplatz) und einer touristischen Einrichtung (Skilift)
- Zahlreiche Umwidmungen von bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Bereich Ramsau, z.T. mit geringfügigen Erweiterungen

#### Bewertung

##### Zentralität

Die Gemeinde Ramsau b.Berchtesgaden ist gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) Karte 1 Raumstruktur kein zentraler Ort und liegt gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 16.05.2023 (LEP) 2.2.1 Anhang Strukturkarte im allgemeinen ländlichen Raum. Gem. LEP 2.2.5 G soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

##### Siedlungsstruktur

##### Zersiedelung - Anbindungsziel

Gem. LEP 3.3 G soll die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (vgl. auch RP 18 B II 3.1 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Gem. RP 18 soll sich die Entwicklung der Siedlungsflächen auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (vgl. RP 18 A I 2.1 G). Die Siedlungsentwicklung soll sich dabei auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren (vgl. RP 18 B II 3.2 Z). Eine Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungstätigkeit außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche soll nur noch die Abrundung bestehender Ortsteile ermöglichen, wenn das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten und eine ausreichende Infrastruktur gesichert ist (vgl. RP 18 B II 3.3 Z). Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden (RP 18 3.4 Z).

#### 1. Wohnbauflächen

Die geplanten Bestandsdarstellungen in Ramsau und den angrenzenden Ortsteilen, z.T. mit geringfügigen Erweiterungen, die Flächenumwidmungen und die Darstellung der beiden neuen Wohnbauflächen in Kaspem und Grund entsprechen den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP sowie des RP 18.

Die geplante Darstellung der bestehenden Wohngebäude südwestlich des Hintersees an der Hirschbichlstraße als Wohnbaufläche widerspricht dagegen dem Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3 sowie den o.g. Zielen des RP 18 zur Siedlungsentwicklung. Die bestehenden neun Wohngebäude befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich und verfügen nicht über das bauliche Gewicht, um als geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 gewertet zu werden. Sie eignen sich damit nicht für eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan und damit auch nicht als Ansatzpunkt für eine mögliche weitere bauliche Entwicklung. Darüber hinaus würde mit einer Ausweisung der bestehenden Wohngebäude im Flächennutzungsplan an diesem deutlich vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Standort eine Zersiedelung der Landschaft befördert und eine Splittersiedlung verfestigt werden. Um einer solchen Zersiedelung entgegenzuwirken, sollte sich die Siedlungstätigkeit der Gemeinde v.a. im Bereich Wohnen grundsätzlich auf den Hauptsiedlungsbereich Ramsau / Reichfeld / Wimbachbrücke konzentrieren, da sie eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur, eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und eine Teilhabe der Bevölkerung an den dortigen Ereignissen ermöglicht. Kurze Wege zwischen verschiedenen Aufenthaltsorten des Alltags vermeiden einerseits Verkehre und damit auch den Bau neuer Infrastrukturen und stärken andererseits das soziale Leben vor Ort sowie die lokale Wertschöpfung. Insofern kann hiermit ein besonderer Beitrag zu einer nachhaltigen wie auch ressourcenschonenden Entwicklung geleistet werden und Belastungen der Bevölkerung durch

Lärm oder Stress minimiert werden. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt hingegen zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen und würde Teilen der Bevölkerung zum Einkauf, Arbeiten etc. zusätzlich erhebliche Wege aufbürden. Wir empfehlen, für eine Sicherung und Ordnung des baulichen Bestands bzw. für eine mögliche untergeordnete bauliche Entwicklung in diesem Bereich mit dem Landrat samt zu klären, ob dies ggf. mittels einer Außenbereichssatzung realisiert werden kann.

## 2. Misch- und Gewerbeflächen

Die geplanten Bestandsdarstellungen in Ramsau und den angrenzenden Ortsteilen, z.T. mit geringfügigen Erweiterungen sowie die Flächenumwidmungen entsprechen den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP sowie des RP 18. Die geplante Darstellung der bestehenden, teils gewerblich genutzten Gebäude in Schwarzbachwacht als gemischte Baufläche widerspricht dagegen dem Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3 sowie den o.g. Zielen des RP 18 zur Siedlungsentwicklung. Die bestehenden sechs Haupt- sowie mehrere Nebengebäude befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich und verfügen nicht über das bauliche Gewicht, um als geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 gewertet zu werden. Sie eignen sich nicht für eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan und auch nicht als Ansatzpunkt für eine weitere bauliche Entwicklung wie sie zwischen dem nördlichen und südlichen, durch eine Grünfläche getrennten Bereich geplant ist. Eine Ausweisung der bestehenden Gebäude würde wie die Planung südwestlich des Hintersees eine Zersiedelung der Landschaft an diesem deutlich vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Standort befördern.

## 3. Gemeinbedarfsflächen

Die geplante Darstellung des im planungsrechtlichen Außenbereich bestehenden Verwaltungsgebäudes südwestlich des Hintersees an der Hirschbichlstraße (Fl.Nr. 84/12, Gmkg. Forst Hintersee) als Gemeinbedarfsfläche widerspricht auf Grund seines fehlenden baulichen Gewichts ebenfalls dem Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3 sowie den o.g. Zielen des RP 18 zur Siedlungsentwicklung.

## 4. Sonderbauflächen

Im gesamten Gemeindegebiet sollen 16 einzelne Sonderbauflächen mit sieben verschiedenen Zweckbestimmungen neu dargestellt werden. Bei der geplanten Darstellung der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte“ (SO 1) bzw. „Hotel“ (SO 2) am Hauptort für die Betriebe „Gasthof Oberwirt“, „Gasthof Wimbachklamm“, „Berghotel Rehlegg“ und „Bergbach“, die zum Teil bereits als Wohn- oder Mischgebietsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, handelt es sich um Bestandsdarstellungen in angebundener Lage am Hauptort bzw. daran angrenzende Ortsteile. Diese Planungen stehen den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP und des RP 18 nicht entgegen.

Die Standorte der geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte“ (SO 1) für die bestehenden Betriebe „Gasthof Rehwinkel“, „Hotel Gasthof Wörndlhof“, „Alpenhof am Hintersee“, „Gasthaus Pension Seeklausen“, „Alpenhotel Beslhof“, „Hotel-Gasthof Nutzkaser“ und „Gasthof Baltram“ sowie der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeit (CVJM)“ (SO 7) für den bestehenden Betrieb „Alpen Experience CVJM“ liegen im planungsrechtlichen Außenbereich und sind an keine geeignete Siedlungseinheit ange bunden. Die vorliegenden Planungen widersprechen damit grundsätzlich dem Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3.

Eine Ausnahme vom Anbindungsziel ist jedoch zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (vgl. LEP 3.3 Z. 6. Tiert). Tourismusgemeinden im Sinne dieser Ausnahme sind Gemeinden, die berechtigt sind Fremdenverkehrsbeiträge gem. Art. 6 Abs. 1 oder Kurbeiträge gem. Art. 7 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes zu erheben. Die Gemeinde Ramsau b.Berchtesgaden ist gem. dem amtlichen Verzeichnis der anerkannten Kur- und Erholungsorte in Bayern als Mitglied des Fremdenverkehrsverbandes Berchtesgadener Land in diesem Sinne eine Tourismusgemeinde. Bei den o.g. Betrieben handelt es sich um bestehende Hotels und Pensionen, die jeweils über mindestens rund 30 Betten verfügen. Damit handelt es sich um von Beherbergung geprägte Standorte, die jeweils grundsätzlich für die Ausweisung eines Sondergebiets mit den o.g. Zweckbestimmungen für Beherbergungsnutzungen in Betracht kommen.

Des Weiteren muss die Planung sicherstellen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommt. Gem. RP 18 B I 3.1.1 Z liegen die geplanten o.g. Sonderbauflächen für die Betriebe „HotelGasthof Nutzkaser“ und „Gasthof Baltram“ im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 01 „Reiter Alm und Lattengebirge“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern (RP 18 B I 3.1 Z). Wir empfehlen diesbezüglich eine Abstimmung der Detailplanung der genannten Beherbergungsbetriebe mit der unteren Naturschutz- und Bauaufsichtsbehörde. Auch für die übrigen o.g. Betriebe, die zwar nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, jedoch ebenfalls in landschaftlich sensiblen Bereichen wie am Hintersee liegen, sollten die Detailplanungen mit den beiden genannten Behörden abgestimmt werden.

Gem. RP 18 B II 7.3 Z sollen überwiegend eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten [...] im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung nicht errichtet werden. Durch die Errichtung eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten würde die Zahl der Erholungssuchenden erhöht und die überkommene bäuerliche Kultur- und die Naturlandschaft

weiter belastet. Durch geeignete Maßnahmen sollte daher sichergestellt werden, dass keine Nutzungen als Zweitwohnsitze in den einzelnen Plangebieten entstehen können. Dies wäre beispielsweise mittels entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan möglich.

Für die geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte“ (SO 1) für die bestehenden Betriebe „Berggasthof Zipfhäusl“ und „Haus Schwarzeck“ kann auf Grund der angegebenen geringen Bettenanzahl derzeit noch nicht abschließend bewertet werden, ob die beiden Betriebe jeweils den Standort als Beherbergungsbetrieb prägen. Für eine abschließende Bewertung sind noch weitere Informationen erforderlich.

Die geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Skilift Talstation“ (SO 3) und „Skilift Bergstation“ (SO 4) befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich und verfügen nicht über das bauliche Gewicht, um als geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 gewertet zu werden. Die beiden Liftgebäude eignen sich nicht für eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan. Eine Ausnahme vom Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3 ist nicht ersichtlich.

Bei der geplanten Darstellung der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Beherbergung/Landwirtschaft“ (SO 5) und „Wohnen/Schulung“ (SO 6) handelt es sich um Übernahmen von Darstellungen der bereits rechtskräftigen 12. und 17. Flächennutzungsplanänderung.

Die geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Camping“ (SO 8) und „Zelten“ (SO 9) im Bereich des bestehenden Campingplatzes „Simonhof“ befinden sich ebenfalls im planungsrechtlichen Außenbereich und sind an keine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Im Rahmen unserer Stellungnahme vom 16.03.2023 wurde diese Planung im Zuge der 23. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ bereits bewertet. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

#### Flächensparen und Innenentwicklung

Gem. LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1 G). Zudem ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 Z), d.h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen und die Altersstruktur der Bevölkerung ist zu berücksichtigen. Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll zudem die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden.

#### 1. Wohnbau- und Mischgebietsflächen

Die Gemeinde Ramsau b.Berchtesgaden führt in der Begründung zur vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung eine Bedarfsermittlung zu Neuausweisungen für Wohn- und Mischgebietsflächen an, um mit der vorliegenden Planung den o.g. Zielen und Grundsätzen zum Flächensparen Rechnung zu tragen. Dabei geht die Gemeinde von einem zusätzlichen Bedarf an Wohneinheiten im Umfang von 50 – 60 bis zum Jahr 2033 aus. Bei durchschnittlich 2,09 Einwohner/Wohneinheit in der Gemeinde ergibt sich für diesen Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs zwischen 104 und 125 Personen. Das entspricht ungefähr einem jährlichen Zuwachs von ca. 0,5 %. Dies deckt sich nicht mit den aktuellen Bevölkerungsvorausrechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik (ca. - 0,5% zwischen 2020 und 2033 für die Gemeinde). Für den Landkreis Berchtesgadener Land wird bis 2041 ein jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 0,4 % ermittelt.

Angesichts der nicht erfolgten Ausweisung von Wohnbauflächen in der jüngeren Vergangenheit und einer starken Nachfrage nach Wohnraum für Personal der zahlreichen touristischen Betriebe in der Gemeinde kann der von der Gemeinde angenommene, deutlich über der Prognose liegende Einwohnerzuwachs bis 2033 landesplanerisch jedoch noch nachvollzogen werden.

Zudem soll der zukünftige Wohnraumbedarf für die von der Gemeinde angenommenen zusätzlichen Einwohner bis 2033 in erster Linie am Hauptort innerhalb oder direkt an bereits bebaute Wohn- und Mischgebietsflächen angrenzend, erfolgen. Diese Flächen sind entweder bereits im Flächennutzungsplan dargestellt oder sollen im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohn- und Mischgebietsflächen dargestellt werden. Laut Begründung könnten bereits 47 Wohneinheiten innerhalb der bestehenden Potenzialflächen am Hauptort realisiert werden. Lediglich ca. 0,65 ha an unbebauten, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen für den ermittelten Wohnraumbedarf noch neu dargestellt werden. Gleichzeitig soll auf die Darstellung von zwei bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Umfang von ca. 2,6 ha im Bereich Bindenkreuz verzichtet werden. Mit der Rücknahme dieser Flächen wird auf eine Siedlungsentwicklung an einem vom Hauptort abgesetzten, im planungsrechtlichen Außenbereich liegenden Standort verzichtet und die künftige Siedlungsentwicklung auf den Hauptsiedlungsbereich und v.a. auf die dort vorhandenen Potenzialflächen gelenkt.

#### 2. Gewerbeflächen

Die Darstellung von weiteren Gewerbeflächen beschränkt sich auf Bestandsdarstellungen sowie geringfügige Erweiterungen bereits im Flächennutzungsplan dargestellter Flächen. Ein Bedarfsnachweis ist für diese Flächen nicht erforderlich.

#### Natur und Landschaft

Neben der Lage mehrerer geplanter Sonderbauflächen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 01 „Reiter Alm und Latengebirge“ befinden sich verschiedene, neu darzustellende Bauflächen unmittelbar angrenzend bzw. innerhalb kartierter Biotope. Die Planung ist diesbezüglich ebenfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Forstwirtschaft

Gem. RP 18 B I 2.6 Z soll auf eine dauerhafte Sicherung von funktionsfähigen Schutzwäldern in den Berggebieten mit größtem Nachdruck hingewirkt werden. Gem. RP 18 B III 3.1 Z soll der Wald in seinem Bestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass er seine Funktionen bestmöglich erfüllen kann. Bei Inanspruchnahme von Waldflächen soll zur nachhaltigen Sicherung ihrer Funktionen und zur Verbesserung des ökologischen Gesamthaushalts gleichwertiger Ersatz geschaffen werden.

Auf Grund der Lage von mehreren neu darzustellenden Bauflächen direkt angrenzend oder im Randbereich von Waldflächen, die gem. Waldfunktionsplan diverse Schutzfunktionen haben, sind die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt festzulegen.

#### Georisiken

Gem. Umweltatlas Bayern Naturgefahren sind für zahlreiche Flächen, die neu im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden sollen, Georisiken in Form von Steinschlag/ Blockschlag mit und ohne Walddämpfung, tiefreichende Rutschungen, Rutschanfälligkeit und Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche (auch im Extremfall) kartiert. Räumliche Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.3.2 G). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

#### Wasserwirtschaft

Mehrere Änderungsbereiche (u.a. Sonderbauflächen am Hintersee, Umgebung Holzengasse in Ramsau) liegen gem. Umweltatlas Bayern Naturgefahren in wassersensiblen Bereichen. Gem. LEP 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen u.a. bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

#### Tourismus

Gem. RP B VI 1 G kommt in allen Teilen der Region kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile und Denkmäler in ihrer Charakteristik zu erhalten. Alpenraum und Alpenvorland sollen als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten werden. Die Erholungseinrichtungen sollen überwiegend qualitativ ausgebaut und ergänzt werden (RP 18 B VI 2.1 G). Im Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land sollen das bestehende Angebot an Erholungs- und Tourismusköglichkeiten sowie Einrichtungen für das Kur- und Gesundheitswesen gesichert und nur noch maßvoll erweitert werden. Zusätzliche Einrichtungen sollen im Vorfeld des Nationalparks Berchtesgaden und im Reichenhaller Land geschaffen werden, wenn es ökologische Belastbarkeit und Landschaftsbild zulassen (RP 18 B VI 4.1 G). Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Alpenpark Berchtesgaden (Vorfeld zum Nationalpark Berchtesgaden). Mit dem in der Begründung genannten Ziel, die landschaftliche und Ortsräumliche Struktur der Gemeinde beizubehalten und gleichzeitig den Tourismus weiterzuentwickeln, trägt die Planung den o.g. Grundsätzen Rechnung.

#### Ressourcenschonung, Energieversorgung und Klimaschutz

Gem. LEP 1.1.3 G soll der Ressourcenverbrauch (u.a. Böden und Freiräume) in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP 6.1.1 G). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...] (LEP 1.3.1).

Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung sollen hauptsächlich bereits bebaute Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan neu dargestellt werden. Zwei größere bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen im planungsrechtlichen Außenbereich sollen zudem im künftigen Flächennutzungsplan wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Dadurch kommt es zu keiner nennenswerten Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen.

Unabhängig davon weisen wir darauf hin, neue Siedlungsflächen so zu wählen, dass damit eine möglichst kompakte Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur ermöglicht wird. Durch kompakte Siedlungsstrukturen kann Verkehr vermieden und Energie gespart bzw. effizient genutzt werden. Kompakte Siedlungsstrukturen tragen auch zur Schonung von Böden und Freiflächen bei und mindern den Verbrauch natürlicher Ressourcen und reduzieren den Einsatz von Ressourcen.

#### Ergebnis

Die geplante Darstellung von neuen Wohnbau-, Mischgebiets- und Gewerbeflächen in Ramsau und den angrenzenden Ortsteilen sowie die Darstellung der Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte“ (Ausnahme: „Berggasthof Zipfhäusl“ und „Haus Schwarzeck“), „Hotel“, „Jugendfreizeit CVJM“, „Camping“ und „Zelten“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Die geplante Darstellung der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte“ (SO 1) für die bestehenden Betriebe „Berggasthof Zipfhäusl“ und „Haus Schwarzeck“ kann gegenwärtig landesplanerisch nicht abschließen bewertet werden.

Die geplanten Darstellungen einer Wohnbau- sowie einer Gemeinbedarfsfläche südwestlich des Hintersees, einer Mischgebietsfläche in Schwarzbachwacht und zwei Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Skilift Bergstation“ bzw. „Skilift Talstation“ widersprechen dem Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3

Des Weiteren sind die Belange von Natur und Landschaft, der Forstwirtschaft, der Wasserwirtschaft, der Ressourcenschonung, der Energieversorgung, des Klimawandels und des Klimaschutzes im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der fehlenden Aussagen zu zwei Sonderbauflächen wurden der Regierung von Oberbayern noch weitere Informationen übermittelt. Nach Sichtung dieser Informationen hat die Regierung von Oberbayern mit E-Mail v. 19.12.2023 folgende ergänzende Stellungnahme abgegeben:

Vielen Dank für die ergänzenden Informationen zu den beiden Betrieben Gasthof Zipfhäusl und Gaststätte Hochschwarzeck im Rahmen der geplanten Flächennutzungsplanneuaufstellung.

Bzgl. der geplanten Flächennutzungsplandarstellung der beiden Betriebe als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte“ kommen wir zu dem Ergebnis, dass beide Standorte aus landesplanerischer Sicht nicht von Beherbergungsnutzung geprägt sind und folglich nicht unter die gem. LEP 3.3 Z. 6. Tiert genannte Ausnahme vom Anbindungserfordernis fallen. Beide Betriebe eignen sich somit nicht für eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan, da sie im Widerspruch zu LEP 3.3 stehen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

### **Würdigung:**

#### **Zu 1. Wohnbauflächen**

Die als WA dargestellten Wohngebäude südwestlich des Hintersees (Zollhäuser) werden im Entwurf nicht mehr als WA dargestellt sondern als Gebäude im Außenbereich. Bei der Bewertung von abgesetzter Bestandsbebauung liegt jedoch keine einheitliche Linie vor – insbesondere auch im Abgleich der Einschätzung mit dem Landratsamt. So werden z. B. die 3 Bestandsgebäude im Bereich Holzenlehen dem Innenbereich zugeordnet. Die drei bestehenden Gebäude westlich des Hintersees sind gemäß eines Gerichtsurteils als Innenbereich zu bewerten. Demgegenüber stellen nun 9 Wohngebäude, ebenfalls in abgesetzter Lage keinen ausreichenden Siedlungsansatz dar. Der Empfehlung der Regierung von Oberbayern wird dennoch gefolgt.

#### **Zu 2. Misch- und Gewerbeflächen**

Die MI-Darstellung wird zurückgenommen, es erfolgt eine Darstellung als Gebäude im Außenbereich. Analog zum Bereich Zollhäuser ergibt sich auch hier die Frage der Vergleichbarkeit: Den hier vorhandenen 6 Gebäuden ohne ausreichendes bauliches Gewicht stehen im Bereich Holzenlehen und auch westlich des Hintersees jeweils 3 Gebäude in abgesetzter Lage entgegen, bei den ein ausreichendes bauliches Gewicht vorliegt. Der Empfehlung der Regierung von Oberbayern wird dennoch gefolgt.

#### **Zu 3. Gemeinbedarfsfläche**

Die Gemeinbedarfsfläche wird zurückgenommen.

#### **Zu 4. Sonderbauflächen**

Bei Detailplanungen erfolgt in allen Gebieten eine Abstimmung mit der unteren Natur- und der unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt. In dieser Detailplanung wird auch auf einen Ausschluss von Zweitwohnungsnutzung geachtet.

Die geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Skilift Talstation“ (SO 3) und „Skilift Bergstation“ (SO 4) sowie Berggasthof Zipfhäusl“ und „Haus Schwarzeck“ werden zurückgenommen.

Die geplante Sonderbaufläche Bereich des bestehenden Campingplatzes „Simonhof“ wurde durch die Regierung im Zuge der 23. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ bewertet. Hier wurde festgestellt, dass soweit sich die zulässigen Nutzungen auf die üblichen Campingplatznutzungen beschränken, eine Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP besteht. Dies gilt nicht für den Fall, dass ortsfeste Unterbringungen (Ferienhäuser, Ferienwohnungen) geplant sind. Die Planung (23. FNP-Änderung und

Bebauungsplan) wurde dann dahingehend geändert, dass nur noch ein Campingplatzgebiet (Sondergebiet das der Erholung dient mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet) zulässig ist. Die Darstellung der 23. FNP-Änderung wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Eine Vereinbarkeit mit dem LEP ist somit gegeben.

**Zu Flächensparen und Innenentwicklung:**

Es wird begrüßt, dass die Regierung der gemeindlichen Einschätzung folgt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu Natur und Landschaft:**

Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Aussagen zu Konflikten aus landschaftlichem Vorbehaltsgebiet und Siedlungsflächen liegen nicht vor. Im Rahmen von Detailplanungen wird die untere Naturschutzbehörde erneut beteiligt.

**Zu Forstwirtschaft:**

Die untere Naturschutzbehörde und das Forstamt wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzaufforstungsflächen erfolgt im Rahmen der Detailplanung. Die Detailplanungen in den betreffenden Bereichen werden mit unterer Naturschutzbehörde und Forstamt abgestimmt.

**Zu Georisiken:**

Die Gefährdung durch Georisiken ist aufgrund der Topographie im gesamten Gemeindegebiet gegeben. Die Gefährdungslage wurde dabei auch in Umweltbericht und Begründung beschrieben. Das LfU wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt, die Anregungen fließen in den FNP-Entwurf ein. Aufgrund der nahezu flächigen Gefährdungslage – auch des Baubestandes – ist eine Lösung der Thematik in der nachgelagerten Detailplanung erforderlich.

**Zu Wasserwirtschaft:**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete gibt es im Gemeindegebiet nicht. Eine Überschwemmungsgefahr resultiert v. a. durch den Abfluss in kleineren Gewässern und Wildbächen. Zu Gewässern wird im Siedlungsbereich ein Pufferabstand eingehalten. Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Zum Wildbachgefährdungsbereich der Ramsauer Ache liegen noch keine Daten vor, die Bearbeitung läuft.

Für den Freidinger Graben liegt die Berechnung bereits vor. Eine Gefährdung bis zu HQ100 liegt nicht vor. Dies betrifft v.a. die Wohngebietsausweisung „Kasperm“.

**Zu Tourismus:**

Der Tourismus ist von besonderer Bedeutung für die Gemeinde – nicht nur wirtschaftlich. Die Stellungnahme wird würdigend zur Kenntnis genommen.

**Zu Ressourcenschonung, Energieversorgung und Klimaschutz:**

Die Gemeinde verfolgt eine, auf den Hauptort und den Ortsteil Wimbachbrücke konzentrierte und zurückhaltende Siedlungsentwicklung. Dies ist nicht zuletzt aus Gründen der Topographie geboten. Gleichzeitig werden so Auswirkungen auf Natur und Landschaft reduziert. Damit ergibt sich auch gleichzeitig eine ressourcenschonende, klimaschützende Siedlungsentwicklung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zum Ergebnis:**

Die Baugebiete, die nach Einschätzung der Regierung dem Anbindegebot widersprechen werden zurückgenommen.

Die Belange von Natur und Landschaft, der Forstwirtschaft, der Wasserwirtschaft, der Ressourcenschonung, der Energieversorgung, des Klimawandels und des Klimaschutzes sind für die Gemeinde von besonderer Bedeutung und werden bei künftigen Detailplanungen berücksichtigt.

### **Beschlussvorschlag:**

Herausnahme der WA-Darstellung im Bereich „Zollhäuser“ südwestlich des Hintersees.

Herausnahme der MI-Darstellung im Bereich Schwarzbachwacht

Herausnahme der Gemeinbedarfsfläche südwestlich des Hintersees.

Herausnahme der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Skilift Talstation“ (SO 3) und „Skilift Bergstation“ (SO 4) sowie Berggasthof Zipfhäusl“ und „Haus Schwarzeck“ (SO1).

Angleichen der FNP-Darstellung an die 23. FNP-Änderung.

## 2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben vom 05.05.2023

### Stellungnahme:

#### AB 321 Immissionsschutz

Die Gemeinde Ramsau beabsichtigt einen neuen Flächennutzungsplan zu erstellen und damit den derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ersetzen. Immissionsschutzrechtlich relevant und im Umweltbericht detaillierter zu betrachten und zu bewerten sind im Rahmen der Neuaufstellung insbesondere die neuen Baugebiete, speziell, wenn sich diese im Einwirkungsbereich von stark belasteten Verkehrswegen, Gewerbebetrieben und -gebieten, Sportanlagen oder landwirtschaftlichen Betriebsstätten befinden.

Als Neuausweisungen sind 4 Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (Kaspert, Hiesenhäusl, Kunterweg, Grund), 5 Gemischte Bauflächen als Mischgebiete (Neuhausen, Alte Feuerwehr, Im Tal, Schwarzbachwacht, Wimbachbrücke), sowie 11 Sondergebiete – Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte, Jugendfreizeit, Skilift und Campingplatz/Zeltplatz (Wörndl, CVJM Aktivzentrum, Baitram, Zipfhäusl, Schwarzeck, Berg und Talstation Hochschwarzeck, Seeklause, Simonhof, Beslhof, Erlach, Nutzkaser) vorgesehen. Die neuen Sonderbauflächen (S) sollen dabei lediglich der Darstellungen des Baubestandes zur Sicherung der Betriebe dienen. Neue Gewerbeflächen (G) sind nicht vorgesehen – lediglich der bestehende Betrieb an der Kederbachstraße soll zur Sicherung des Betriebs dargestellt werden.

Hinweise:

1. Kaspert:

Das geplante Wohngebiet liegt unmittelbar unterhalb des Sondergebiets (Rehlegg). Zum Bebauungsplangebiet „Rehlegg“ liegt bereits eine schalltechnische Untersuchung vor. Die vorliegenden Erkenntnisse über die Lärmsituation sollten daher im Umweltbericht noch verbal argumentativ beschrieben und bewertet werden.

2. Im Umweltbericht sollte auch die Gewerbelärmsituation im Bereich der Neudarstellungen der Sonderbauflächen und der Gewerbefläche zumindest noch verbal argumentativ beschrieben und bewertet werden.

3. Zu Ziff. 9.3.3 – letzter Absatz

Durch gewerbliche Nutzungen (bspw. Gaststätten, Hotelbetriebe etc.) entstehen auch entsprechende gewerbliche Emissionen, die ggf. zu berücksichtigen sind.

Im Umweltbericht sind deshalb auch die Gewerbelärmsituation in Bezug auf die neuen Sonderbauflächen zumindest noch verbal argumentativ zu beschreiben und zu bewerten – siehe auch obigen Hinweis.

4. Zu Ziff. 9.3.3

Die Sonderbaufläche Baltram und die gemischte Baufläche Wimbach befinden sich offenbar im Nahbereich von landwirtschaftlichen Betrieben. Im Umweltbericht sind auch die Geruchsimmissionen landwirtschaftlichen Betrieben verbal argumentativ zu beschreiben und zu bewerten, sofern diese noch im Umkreis von 120 m um die Neuausweisungen liegen.

### Würdigung:

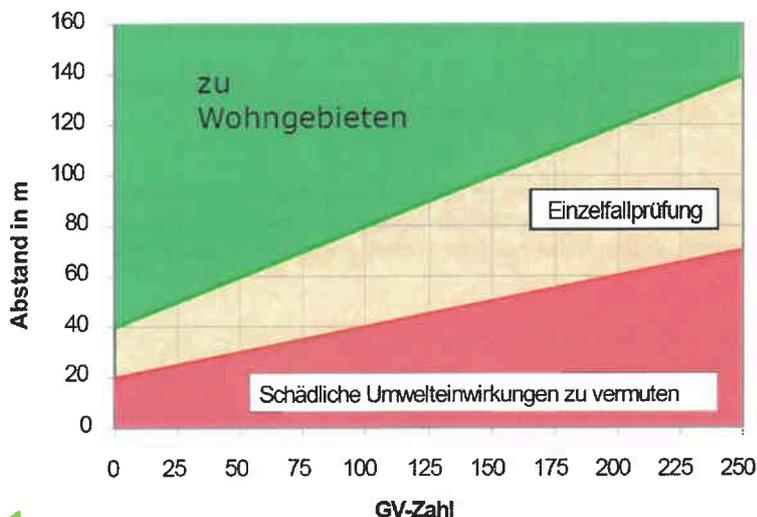
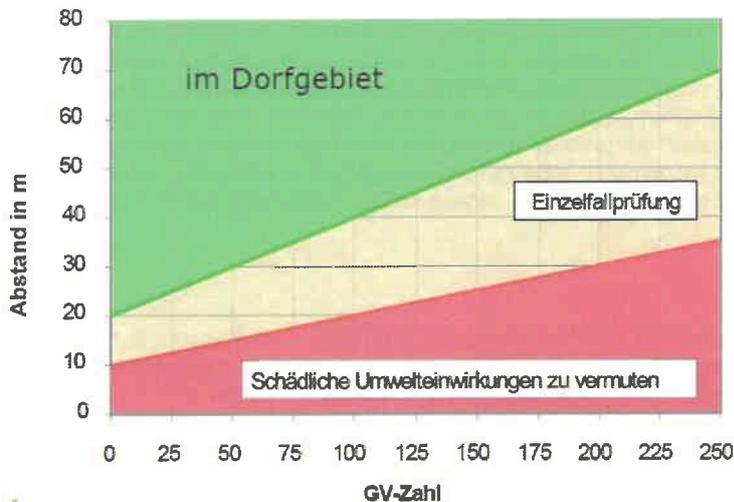
Zu 1. Kaspert: Zum Bebauungsplan Nr. 8 „Rehlegg“ wurde durch das Büro Steger & Partner eine schalltechnische Untersuchung mit Datum 28.04.2005 erarbeitet. Dabei wurden auch die vom Hotelbetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen untersucht. Der nächstgelegene, untersuchte Immissionsort liegt auf Fl.Nr. 457/18 mit einem Abstand von nur rund 20 – 25 m zum Parkplatz des Hotels. Der Immissionsort weist die Schutzwürdigkeit eines WAs auf. Zur Tagzeit werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 7 - 10 dB(A) unterschritten. Nachts treten Überschreitungen von ca. 2-4 dB(A) auf. Der IO3 auf Fl.Nr. 457/10 hat einen Abstand von ca. 50 m zum Hotelparkplatz. Überschreitungen sind tags und nachts nicht zu verzeichnen. Die WA-Ausweisung „Kaspert“ hat einen Abstand von ca. 60 m zum Hotelparkplatz. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen resultieren.

Zu 2.+3.: In Begründung und Umweltbericht wurden im Vorentwurf v. a. der Verkehrslärm sowie mögliche Konflikte zwischen Neuausweisung von Wohnflächen und gewerblicher Nutzung bewertet. Die immissionsschutzrechtliche Betrachtung neu ausgewiesener Gewerbe- und Sondergebiete fehlt noch und wird in den Entwurf des Flächennutzungsplans eingearbeitet.

Zu 4.: Im Kapitel 9.3.3 der Begründung sowie im Umweltbericht werden auch die Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsemissionen auf die Neuausweisungsflächen beschrieben. Die Prüfung der Auswirkungen erfolgte jedoch nur für die neu dargestellten allgemeinen Wohngebiete. Die Prüfung der Auswirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe erfolgt im Entwurf auch für die Sondergebiets- und Mischgebietsflächen.

Das Sondergebiet Baltram befindet sich im Nahbereich zu einem landwirtschaftlichen Betrieb in Waxen. Der Abstand beträgt rund 60 m. Als Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte in vorheriger

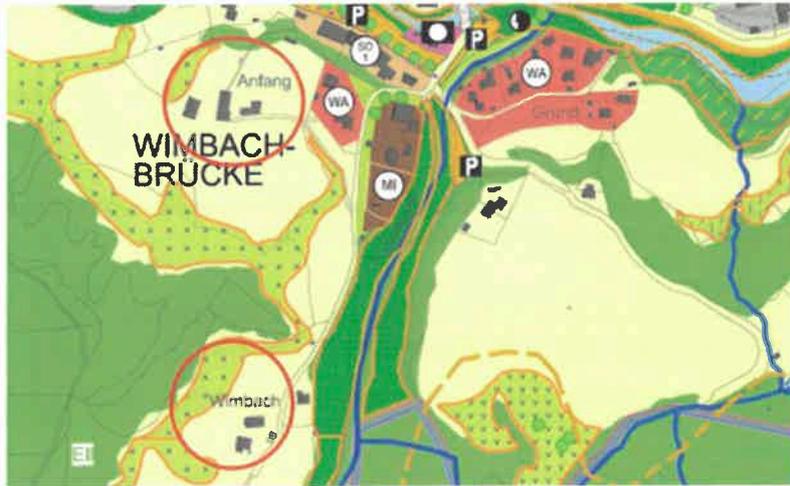
Außenbereichslage wird von der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes ausgegangen. Die Auswirkungen eines landwirtschaftlichen Betriebes auf eine Siedlungsfläche sind grundsätzlich im Rahmen eines Geruchsausbreitungsgutachtens gem. TA Luft zu prüfen. Im Rahmen des Flächennutzungsplans ist eine Vorprüfung der landwirtschaftlichen Gerüche möglich. Für eine erste Vorprüfung ist das IMS v. 10.06.1996 IIB5-4641.0-001/94 i.V.m. IMS v. 25.03.1997 heranzuziehen. Hier wird ein Abstand von Wohngebieten zu Rinderställen von 120 m empfohlen. Ein allgemeines Wohngebiet liegt nicht vor. In nächster Näherung wird der Abstand gemäß des Arbeitspapiers des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ geprüft. Auch diese beziehen sich jedoch auf die Rinderhaltung.



Bei einem Abstand von 60 m wäre selbst eine GV-Zahl von bis zu 200 voraussichtlich ohne negative Auswirkungen. Bei der Schutzwürdigkeit eines Wohngebietes, von der nicht ausgegangen wird, läge die unproblematische GV-Zahl noch bei bis zu 50.

Die GVE-Zahlen des gegenständlichen landwirtschaftlichen Betriebes sind der Gemeinde nicht bekannt. Aufgrund der großen, unproblematischen GV-Zahl und der Tatsache, dass es sich um ein bereits seit Jahren bestehendes Nebeneinander von Beherbergungsbetrieb und Landwirtschaft handelt, wird davon ausgegangen, dass mit der Sondergebietsausweisung keine negativen Auswirkungen für Sondergebiet oder Landwirtschaft verbunden sind.

Auch die Darstellung des Baubestandes als Mischgebiet in Wimbach befindet sich im Nahbereich zweier landwirtschaftlicher Betriebe.



Zum Betrieb in Anfang besteht ein Abstand von rund 150 m zu dem in Wimbach ein Abstand von mehr als 200 m. Aufgrund der Entfernung wird nicht von negativen Auswirkungen ausgegangen.

## Stellungnahme:

### FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

#### Allgemeines:

1. In ortsplanerischer Hinsicht ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet Ramsau begrüßenswert.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dürfen wir zunächst auf die Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21 und hier insb. auf Kapitel IV, Ziffern 4 f. hinweisen.

#### Verfahren:

1. Es erscheint zweifelhaft, ob der beigegefügte Landschaftsrahmenplan, der ja im Rahmen der F NP- Aufstellung aller fünf Gemeinden des südlichen Landkreises verfasst und lt. den ausgelegenen Unterlagen zuletzt am 09.03.2015 aktualisiert wurde, ausreichend und insb. aktuell genug ist, um einen eigenen Landschaftsplan für die Gemeinde zu ersetzen.

#### Inhalt:

1. Bzgl dem neu dargestellten WA im Bereich Hiesenhäusl ist nicht eindeutig erkennbar, ob die als Bestand dargestellten Gebäude Teil der Darstellung WA sein sollen. I.Ü. ist die Darstellung im Planteil nicht vollständig übereinstimmend mit der Darstellung auf S. 49 der Begründung (Eck im Südwesten).
2. Bzgl. dem Bereich Campingplatz Simonhof verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der 23. Änderung des FNPs (BLP 125-23) sowie das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Campingplatz Simonhof“ (BLP 126-23). Diese ist auch im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs zu beachten.
3. Der Bereich der FINr. 953/34, Gemarkung Ramsau, wird einerseits als Wald dargestellt und gleichzeitig die Bezeichnung „Parkplatz“ erwähnt. Dies erscheint widersprüchlich.
4. Inwiefern für den Bereich rund um den Bergkurgarten bzw. Neuhausen ein MI vorliegt bzw. angestrebt wird, sollte ausführlich begründet werden. Bislang wird für dieses Gebiet ein WA angenommen. Auf den Gebietserhaltungsanspruch weisen wir hin.
5. Es ist mit der Höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung von Oberbayern abzustimmen, inwiefern der Bereich Schwarzbach wach als angebundener Standort betrachtet werden und somit eine Darstellung als MI zulässig sein kann.
6. Die Darstellung der div. Sondergebiete und die hierzu erfolgten Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 5.5 sollten intensiv mit der Höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt werden, ob tatsächlich für alle Standorte eine Ausnahme vom sog. Anbindegebot vorliegt und falls dem so ist, ob die vorliegende Begründung hierfür ausreichend ist.
7. Im Bereich Holzenlehen liegt insb. im südlichen Bereich direkt an der Straße ein Innenbereich vor. Insofern erscheint es zielführend, eine entspr. Darstellung im FNP zu überprüfen.

8. Dies gilt auch für einen Teilbereich direkt am nordwestlichen Ufer des Hintersees. Hierzu liegt ein entsprechendes Gerichtsurteil vor.

9. In der Begründung unter Ziffer 2.1.2 („3. Hochschwarzeck“) auf S. 13 wird bzgl. der Wiederbelebung des Gasthauses Hochschwarzeck erwähnt, dass auch Übernachtungen möglich sein sollen. Da dies baurechtlich unzulässig ist, bitten wir darum, die Begründung diesbezüglich anzupassen.

10. Die Bestandsanalyse der Gemeinde Ramsau enthält keine Angaben zum Gebäudeleerstand im Gemeindegebiet und somit zu einem einzubeziehenden Potenzial bei der Frage der Wohnraumschaffung.

Redaktionell:

11. Uns wurde in Papierform einerseits der Gesamtplan übersandt. Der Planausschnitt 1:5.000 ist jedoch ein leeres Blatt. Wir bitten im Rahmen der förmlichen Beteiligung um Übersendung auch dieses Planteils.

### **Würdigung:**

#### Zu Allgemeines:

Die Planungshilfen sind der Gemeinde bekannt und wurden im Rahmen der Bearbeitung herangezogen.

#### Zu Verfahren:

Der Landschaftsrahmenplan (gemeindeübergreifend) stellt jeweils für die 5 Gemeinden den Landschaftsplan dar. Dies war abstimmungsgemäßer Hintergrund der Bearbeitung sowie der Kooperation zwischen den Gemeinden. Aufgrund dieser gemeindeübergreifenden Bearbeitung erfolgte auch eine Förderung für die Gemeinden, die ausschlaggebend dafür war, dass die Neuaufstellung FNP-LP durchgeführt wurde und wird.

Der Landschaftsrahmenplan enthält Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanbearbeitung beachtet und somit integriert. Der Landschaftsrahmenplan enthält die nach § 9 Abs. 3 BNatSchG erforderlichen Inhalte eines Landschaftsplanes. Dies zeigt auch die bereits abgeschlossene Bearbeitung in den Gemeinden Berchtesgaden und Schönau a. Königssee. In diesen Gemeinden wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (=Landschaftsrahmenplan) bereits genehmigt.

#### Zu Inhalt:

1. Die Darstellung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich Hiesenhäusl umfasst die Bestandsgebäude – geht jedoch nicht darüber hinaus. Zur Klarstellung wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes die WA-Grenze leicht über die Bestandsgebäude hinaus erweitert.  
Die Darstellung in der Begründung dient der besseren Orientierung, welche Neuausweisung für die Bedarfsermittlung zugrunde gelegt wurde. Dies umfasst nicht den Baubestand. Abweichungen im Millimeterbereich sind hierfür irrelevant.
2. Die Darstellung der 23. FNP-Änderung wird in den Flächennutzungsplan übernommen (s. Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern).  
Es liegen zudem die Stellungnahmen zur 23. FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan im Parallelverfahren vor. Zum FNP schreibt das LRA: „Es bestehen in ortsplannerischer 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". Dieser Vorgabe steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Eingrünung ist dargestellt.“
3. Dargestellt ist eine Verkehrsfläche, die an eine Waldfläche angrenzt. Ein Widerspruch existiert nicht. Zur Klarstellung wird das Parkplatzsymbol etwas nach links verschoben.
4. Die Darstellung des Siedlungsgebietes zwischen Malerwinkel, Bergkurgarten und Schule wird überarbeitet und nicht mehr insgesamt als Mischgebiet dargestellt. An den Rändern im Westen und Osten ist jeweils eine stärkere, gewerbliche Prägung vorhanden.

den bzw. geplant. Im Osten ist dies der Übernachtungsbetrieb Neuhausenlehen (Ferienwohnungen) mit Planung zur Errichtung von weiteren Ferienwohnungen. Hier ist die Grenze des Ausnahmetatbestandes für Beherbergungsbetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet überschritten. Im Westen sind neben der Wohnnutzung drei Beherbergungsbetriebe, das überregionale Wirtshaus Waldquelle sowie das Bauunternehmen mit Zimmerei Grassl vorhanden. Diese gewerblich geprägten Bereiche werden im Entwurf als Mischgebiet dargestellt. Im Westen werden dabei die, als Grünfläche dargestellten aber bebauten Bereiche am Malerwinkel sowie nordöstlich der evangelischen Kirche in das Mischgebiet einbezogen.

Im zentralen Abschnitt zwischen den beiden Mischgebietsteilflächen fehlt diese gewerbliche Prägung – und ist auch künftig nicht geplant. Dieser Bereich wird im Entwurf als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

5. Die Mischgebietsdarstellung wird zurückgenommen. Es erfolgt eine Darstellung von Gebäuden im Außenbereich.
6. Hinsichtlich der Sondergebiete darf auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen werden. Im Wesentlichen wird die Darstellung der Sondergebiete durch die Regierung getragen.
7. Die Auffassung, dass die wenigen Gebäude im Bereich Holzenlehen einen Innenbereich darstellen wird nicht geteilt. Dennoch wird der Empfehlung des Landratsamtes gefolgt und der bereits bebaute Teil als WA dargestellt.
8. Bei der Bebauung an der Nordwestseite des Hintersees handelt es sich um vereinzelte Gebäude, die im Westen von Wald und im Osten vom Hintersee begrenzt werden. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist nicht erkennbar. Seitens der Regierung von Oberbayern wird deutlich gemacht, dass selbst den 9 Wohngebäuden im Bereich Zollhaus im Südwesten des Hintersees das bauliche Gewicht für eine Siedlungsdarstellung fehlt. Diese Argumentation ist auch auf den Bereich des Westufers übertragbar, indem noch ein deutlich geringeres bauliches Gewicht vorliegt. Eine Darstellung erfolgt nicht.
9. Die Übernachtungsmöglichkeiten im Bereich des Hochschwarzeck (Ferienwohnungen) sind baurechtlich genehmigt (BV 708-2006). Es verbleibt bei der Beschreibung in der Begründung.
10. Die Bestandsermittlung im Rahmen der Potentialanalyse wurde durch die Regierung als nachvollziehbar bewertet. Leerstände bestehen im Gemeindegebiet in erster Linie im Bereich Hotel Hochkalter. Hier ist eine andere Nutzung vorgesehen. Potential für eine Innenentwicklung über Leerstände liegt nicht vor. Dies wird in der Begründung ergänzt.

#### Zu Redaktionell:

Die digitalen Planunterlagen in pdf-Form wurden an alle Behörden gleich versandt. Hier traten keine Probleme aus. Die durch das LRA beschriebenen Probleme konnten trotz intensiver Prüfung weder bei der Gemeinde noch im Planungsbüro nachvollzogen werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass ein technisches Problem auf Seiten des Landratsamtes vorliegt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Planunterlagen werden gemäß der Würdigung angepasst.

## **FB 33 Naturschutz**

Hierzu ist Ihnen ein separater Antrag auf Fristverlängerung per Mail zugegangen. Insofern verweisen wir auf diesen.

#### **Würdigung:**

Mit dem Fachbereich Naturschutz fand am 14.9.2023 ein Abstimmungstermin statt. In diesem wurde durch die Naturschutzbehörde dargelegt, dass nach Ihrer Auffassung der Landschaftsrahmenplan nicht den Vorgaben eines Landschaftsplanes entspricht. Durch die Gemeinde wurde entgegnet, dass der Landschaftsrahmenplan die nach § 9 Abs. 3 BNatSchG erforderlichen Inhalte umfasst und auf die Genehmigungslage der Gemeinde Berchtesgaden und Schönau a. Königssee verwiesen.

Es wurde vereinbart, dass die untere Stellungnahme diese Bedenken als schriftliche Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens formuliert. Trotz mehrmaliger Nachfrage liegt diese Stellungnahme nicht vor.

Es darf im Übrigen auf die Abwägung zur Stellungnahme des Fachbereiches Bauen, Planen, Wohnen, Unterpunkt „Verfahren verwiesen werden.

Um die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege noch zu konkretisieren werden im Entwurf insbesondere die Legendenpunkte der Ziele für Natur und Landschaft ausführlicher und genauer beschrieben. Darüber hinaus werden weitere Ziele für den Biotopverbund aus dem Landschaftsrahmenplan in die Plandarstellung des FNP-LPs übernommen. Für den Bereich des Taubensees wird eine weitere Schraffur mit Hinweis auf das bedeutende Amphibienwandergebiet ergänzt.

## **AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten**

Wir weisen vorab bereits darauf hin, dass bei einem späteren Bebauungsplan (beispielsweise durch Bodenbeprobungen, Sickertests o.Ä.) festzustellen ist, ob die geplante Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort grundsätzlich möglich ist. Sofern man nach entsprechenden Untersuchungen zu der Erkenntnis gelangt, dass eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, ist ggf. eine Niederschlagswasserbeseitigung über einen gemeindlichen Kanal erforderlich.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten. Mit den Ausführungen zur Altlastverdachtsfläche Kat Nr. 17200010 besteht aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde Einverständnis. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen weitere Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

### **Würdigung:**

Die Angaben werden bei der nachfolgenden Aufstellung etwaiger Bebauungspläne beachtet.

## **FB 41 Gesundheitswesen**

Den Ausführungen zu den Auswirkungen auf Umwelt und Menschen schließen wir uns insbesondere bei den Lärmimmissionen und den Gefahren durch Starkregenereignissen, Murenabgängen und Felsstürzen den Ausführungen des Planungsbüros an. Insbesondere die Lärmemissionen der Deutschen Alpenstraße ab dem Kreisverkehr sind ein bekanntes und weiterhin ungelöstes Problem.

## **FB 23 Straßenverkehrswesen**

In die zukünftige Planung zu Verkehrslenkungs Konzepten und Verkehrsleitsystemen ist die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig einzubinden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen), soweit sie nicht beschränkt sind (z.B. im Nationalpark), grundsätzlich der Verkehrsabwicklung dienen müssen und durch die Widmung, gem. Art. 6 BayStrWG, ist der Gebrauch der Straße jedermann uneingeschränkt zu gestatten.

## **Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft**

Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden.

Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.

Das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises befindet sich derzeit noch in der Überarbeitung. Bereits in den derzeitigen Entwurfsstand (Kreistagsbeschluss vom 30.10.2022) stellen die aktuellen und zu erwartenden Veränderungen in der Abfallwirtschaft dar. Zu diesen gehört eine Veränderung der Sammeleinrichtungen für Wertstoffe bzw. Abfälle zur Verwertung. Abschließende Entscheidungen zur Sammel Landschaft werden voraussichtlich erst im laufenden Bauleitverfahren abschließend vom Kreistag beschlossen werden. Kern der Weiterentwicklung ist, Sammelangebote wirtschaftlicher und bürgerfreundlicher (once in - once out) auszugestalten und dabei ein Höchstmaß an Umwelt- bzw. Ökoeffektivität zu erreichen.

Der Erarbeitung und Überarbeitung von Flächennutzungsplänen kommt ein besonderes Gewicht zu, da ein Ausbau der Wohngebiete und Gebiete mit zulässigem Wohnen als auch die Intensivierung von Gewerbeflächen einhergehen mit der Zunahme von Bevölkerung. Insoweit steigt auch stetig der Bedarf an öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Einrichtungen der Abfallwirtschaft. Trotz der allgemeinen Lärmthematik dieser Einrichtungen sind diese Wohnort- und zentrumsnah zu errichten. Leider müssen wir aber auch in der derzeitigen Siedlungsstruktur feststellen, dass Be-

lange der Abfallwirtschaft bislang gar nicht bis stiefkindlich berücksichtigt wurden. Weder verfügt die Gemeinde bislang über ausreichend Wertstoffsammelstellen noch sind die verkehrstechnischen Erschließungen umfänglich im Sinne der Abfallwirtschaft nutzbar.

Selbst wenn die Planungsprognosen einen Rückgang der Bevölkerung voraussagen, besteht abfallwirtschaftlich Anpassungs- und Handlungsbedarf. Bereits bei der Überarbeitung bzw. Ausarbeitung des Flächennutzungsplans ist das Vorhalten öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Flächen für kleinerer Wertstoffsammelstellen (sogenannte Wertstoffinseln) im Sinne geordneter Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen und darzustellen.

Obgleich diese Flächen für Wertstoffinseln (rund 50 - 150 qm) einzeln von untergeordneter Größe sein mögen, gilt es die erforderliche Versiegelung innerhalb der künftigen Plangebiete mit zu berücksichtigen. Die Flächen müssen für den öffentlichen Zweck gesichert werden, im Idealfall stehen sie im Eigentum der Gemeinde oder des Landkreises. Eine klassische Wertstoffinsel (Altglas und Textil) sollte rund 300 Bürger zugänglich sein bzw. versorgt einen Umkreis von rund 500m (Wohnquartiere) bis 3000m (dislozierte Wohnbereiche). Alle Wertstoffinseln müssen neben der Wohnortnähe insbesondere verkehrstechnisch gut angebunden sein, um die Leerung der Sammelbehälter zu ermöglichen.

Den Wertstoffsammelstellen kommt insbesondere an touristisch veranlagten Bereichen eine gewichtige Bedeutung bei, da hier neben den verwertbaren Abfällen wie Glas, Papier und Verpackungsabfälle oftmals auch zentrale Restmüllsammelstellen der für die Wanderwege zuständigen Gemeinden angelegt werden können. Solche Flächen für eine Wertstoffsammlung sollten bereits im FNP mit dargestellt und berücksichtigt (Versiegelung) werden.

Die kommunale Abfallwirtschaft beabsichtigt grundsätzlich das Sammelangebot an den Wertstoffinseln auszubauen. Hierzu stehen wir derzeit auch in Gesprächen mit den Dualen Systemen, welche gemäß VerpackG mit in der Verantwortung stehen. Teil unserer bisherigen Überlegungen ist auch der Ausbau von Sammelstellen für Gehölze und Strauchschnitt. Neben der abschließenden Konzeptionierung und Freigabe durch den Kreistag wird es bei Umsetzung insbesondere auf öffentlich zugängliche Flächen für diese Veränderungen ankommen. Der Zugang betrifft hierbei die baurechtliche Gebietsverträglichkeit (vorrangig Gewerbegebiete) und vor allem die Erreichbarkeit der Sammelstellen durch die Logistik.

Neben den Wertstoffinseln benötigt die Kommunale Abfallwirtschaft weitere Flächen für eine dezentrale Sammlung von Abfällen. Die derzeitige Problemabfallsammlung (Giftmobil) stößt auch im Gemeindegebiet Ramsau regelmäßig an Ihre Leistungsgrenze und auf Unmut der Bürger. Derzeit findet die Sammlung mittels 2 Abrollcontainer mit Zugfahrzeug, bzw. ein Abroller mit Zugfahrzeug zzgl. Lade-LKW (>12 t) und Kleinlastfahrzeug (7,5 t) statt. Für die sachgerechte Sammlung (u.a. getrennte Sammlung und Transport von einzelnen gefährlichen Abfällen) von Problemabfällen werden künftig (vss. ab 2024) Bereitstellungsflächen für mindestens 3 Abrollcontainer zzgl. Zugfahrzeuge (diese können aber in einem begrenzten Umfang/Entfernung versetzt werden) erforderlich. Hinzu tritt der Raumbedarf für die Anlieferer (PKW, in einem nicht unerheblichen Teil mit Anhänger; erfahrungsgemäß bis zu 60 Anlieferer je Stunde in der Ramsau). Die derzeit genutzte Fläche beim Bauhof ist insoweit semioptimal.

Sofern alternative Flächen nicht gefunden werden können, wird künftig das Giftmobil im Gemeindegebiet nicht mehr sichergestellt werden können und die Bürger sind auf andere Sammelstätten verwiesen.

Zur Stärkung der abfallwirtschaftlichen Versorgungslage sollte die Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Fortschreibung und Entwicklung ausreichenden versiegelten (geschlossene, wasserundurchlässige Decke) Parkraum berücksichtigen, der für die Sammlung der Problemabfälle uneingeschränkt mit genutzt werden kann.

Derzeit verfügt die Gemeinde über keine geeigneten Flächen für einen kommunalen Wertstoffhof. Historische gewachsen ist insofern die Kooperation mit der Gemeinde Schönau am Königssee und der gemeinsamen Partnerschaft mit der Fa. Maltan.

Zudem möchten wir aus abfallwirtschaftlicher Sicht die Erschließungssituation im Gemeindegebiet thematisieren. Gemäß den einschlägigen abfallrechtlichen Schriften sowie der RAST06 gilt für Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege für die Durchfahrt ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf für die Vorwärtsfahrt mindestens eine Breite von 3 m aufzuweisen. Fahrbahnen mit Gegenverkehr sind mit mind. 5,75m anzulegen. Die Erschließung der entsorgungspflichtigen Grundstücke ist grds. öffentlich zu sichern bzw. zu widmen. Der kommunalen Abfallwirtschaft ist es grds. verwehrt auf Privatstraßen und -Flächen zu fahren oder zu wenden. Bei Stichwegen sind geeigneten Ausweichstellen und öffentlich-rechtlich gesicherte Wendemöglichkeiten vorzusehen.

Aufgrund neuer Technologien (Wasserstofffahrzeuge, Elektrofahrzeuge) und dem Erfordernis als öffentliche Einrichtung die Anforderungen des Saubere-Fahrzeug-Beschaffungsgesetz (SaubFahrzeugBeschG) umzusetzen, müssen wir darauf hinweisen, dass für eine verträgliche Gebührenstabilität künftige Abfallsammlungen (ab 2025) mit größeren, schwereren und leistungsstärkeren Fahrzeugen der Abfallsammlung zu rechnen ist.

Neben einer wünschenswerten Infrastruktur (z.B. E-Ladestellen auch für LKW) sind es die Fahrbahnverengungen und Wendekreise, welche noch stärker zum Hindernis werden, mit der Folge, dass verstärkt zentrale Sammelplätze eingerichtet werden müssen. Diese führen zu Verengungen im Straßenraum, insbesondere auf Gehwegen, und zu Verkehrsbehinderungen im fließenden Straßenverkehr. Sowohl bei der Ausgestaltung des FNP als auch später bei der Überarbeitung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind diese Aspekte zu berücksichtigen. Entweder die Erschließungsstraßen verfügen über ausreichend Breite, etc. oder es sollte in regelmäßigen Abständen durch die Straßenbaubehörde eine „Nische“ für die bereitgestellten, abzuholenden Tonnen und Abfälle vorgesehen werden, um die Verkehrsbeeinträchtigungen für die Fahrzeugfahrer und Fußgänger zu minimieren.

Die verkehrstechnischen Probleme sind umso gravierender zu beurteilen, wenn man den bereits vorhandenen Tourismus berücksichtigt und die Zielsetzung des sanften Tourismus ernsthaft verfolgen will (Planungsziele unter Ziffer 5).

Die derzeitige Planung bzw. die zugehörigen Dokumente (allen Voran die Begründung) lassen eine Berücksichtigung der voranstehenden Gesichtspunkte vermissen.

Insoweit bestehen auch Bedenken, ob die Ausführungen zur Auswirkung der Planung tatsächlich greifen.

Zudem leidet die derzeitige Begründung zum FNP-Entwurf an einem erheblichen inhaltlichen Fehler (Seiten 25 und Seite 30).

a) Der Punkt 2.5.4 „Abfallbeseitigung“ ist falsch. Die Abfallbeseitigung betrifft nur einen Teil des Aufgabenspektrums der Abfallwirtschaft bzw. im „Lebenszyklus“ von Abfällen.

b) Die Abfallwirtschaft ist seit 1972 Pflichtaufgabe des Landkreises. In den vergangenen Jahrzehnten hat der Landkreis Teile dieser Aufgabe auf die Kommunen mittels Rechtsverordnung übertragen. Die Übertragungsverordnung wurde mit Wirkung zum 31.03.2019 aufgehoben. Seither betreibt der Landkreis die Aufgabe umfänglich in Eigenregie. Ziel der Aufhebung der Übertragung ist es, den erheblich gestiegenen rechtlichen Anforderungen in der Abfallwirtschaft gerecht zu werden, Gebührenstabilität und —Solidarität herbeizuführen sowie den Bürgern eine moderne und leistungsfähige Entsorgungsmöglichkeit bereitzustellen. Neben den Pflichttonnen für die Privathaushalte (Restmüll-, Bioabfall- und Altpapiertonne) sowie der Pflichttonne für Nichthaushalte (Restmülltonne) im Holsystem, betrifft dies die Annahme von Abfällen im Bringsystem. Hierzu gehört auch, dass der Landkreis für die Sammlung der Abfälle aus privaten Haushalten sog. Wertstoffsammelstellen betreibt. Derzeit befindet sich die nächstgelegene größere Annahmestelle beim Auftragnehmer der Fa. Maltan in der Schönau (Gewerbegebiet Duftgütl). Über künftige Ausgestaltung und Fortführung des Betreibervertrags kann an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden. Grundsätzlich können alle Bürger des Landkreises alle Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises benutzen. Drehpunkt für die Bürger im südlichen Landkreis ist primär der Wertstoffhof Bischofswiesen (Am Bichlberg 3, Bischofswiesen-Winkl).

c) Die Deponie Winkl steht den Landkreisbürgern für die Entsorgung von Abfällen zur Beseitigung zur Verfügung. Dies betrifft aber primär die Bauabfälle (z.B. asbesthaltiger Bauschutt), welche aufgrund chemischer Betrachtung Deponien den Klassen 1 und 2 zuzuordnen sind. Im Übrigen verweisen wir auf die Abfallwirtschaftssatzung.

d) Der Landkreis ist nicht für die Sammlung von Verpackungsabfällen zuständig. Diese Zuständigkeit liegt bei den Herstellern von Verpackungen bzw. den mit der Sammlung betrauten Dualen Systemen. Die Systeme kommen Ihrer Aufgabe mittels der Sammlung im gelben Sack nach. Derzeit liegt der Sammelrhythmus bei 4 Wochen. Die Sammlung erfolgt v.a. im Gemeindegebiet Ramsau verstärkt über sog. Sammelplätze entlang der Verkehrsachsen. Diese Flächen sind regelmäßig rechtlich nicht gesichert, mögliche negative Beeinflussungen des Verkehrs aber auch der Umwelt sind nicht ausgeschlossen.

e) Beim Wertstoffhof Maltan im Gewerbegebiet Duftgütl handelt es sich um einen gewerblichen Anbieter, der auf vertraglicher Basis eine Teilfläche für den Betrieb eines kommunalen Wertstoffhofs bereitstellt. Die Sammelfractionen bestimmen sich aus der Abfallwirtschaftssatzung und dem jeweils gültigen Vertrag bzw. der lokalen Ausschilderung. Styropor ist keine Sammelleistung des Landkreises, da es sich hierbei regelmäßig um Verpackungsabfälle handelt. Die Begründung ist insoweit abzuändern. Ein Vorschlag unsererseits ist, auf Seite 25 (Ziffer 2.4.1 „Anlagen für den Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen“, Unterpunkt Wertstoffhof) diesen Punkt wie folgt abzuändern:  
Abfallsammelstellen

Der Landkreis Berchtesgadener Land betreibt als öffentlich-rechtlicher Entsorger die Abfallentsorgungseinrichtungen im Hol- und Bringsystem. Im Gemeindegebiet befinden sich derzeit zwei Glascontainerstandorte a) Hintersee, Parkplatz Seeklause und b) Wimbachbrücke, Parkplatz Wimbachbrücke.“

Die Ausführungen unter Ziffer 2.5.4 „Abfallentsorgung“ (Seite 30) sollten wie folgt abgeändert werden:

#### „2.5.4 Abfallwirtschaft

Zu den Pflichtaufgaben des Landkreises zählt die Abfallwirtschaft im Kreisgebiet. Kernaufgabe ist es, Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen fachgerecht zu entsorgen. Dabei wird das Ziel verfolgt, Abfälle zu vermeiden, Abfälle zur Verwertung getrennt zu erfassen und primär der stofflichen Verwertung zuzuführen, dabei die Restabfallmenge stetig zu reduzieren, Gebührenstabilität und -Solidarität herbeizuführen sowie den Bürgern eine moderne, leistungsfähige und umwelteffektive Entsorgungsmöglichkeit bereitzustellen.

Neben den bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen (z.B. Kreislaufwirtschaftsgesetz, Elektroaltgerätegesetz, Bayerisches Abfallgesetz, etc.) wird die kommunale Abfallwirtschaft bzw. die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen des Landkreises im Rahmen der Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) und der zugehörigen Abfallgebührensatzung (AbfGebS) geregelt. Ebenso wie die Mitwirkungspflichten der Landkreisbürger.

Derzeit erfolgt die Entsorgung der Abfälle aus Privathaushalten mittels Holsystem (Pflichttonnen für Restmüll, Bioabfall und Altpapier) sowie im Bringsystem an den Wertstoffsammelstellen im Landkreis. Alle Bürger des Landkreises können dabei alle Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises nach Maßgabe der Abfallwirtschaftssatzung und den lokalen Begebenheiten benutzen. Den Bürgern der Gemeinde Ramsau stehen insbesondere der kommunale Wertstoffhof Bischofswiesen (Am Bichlberg 3, Bischofswiesen-Winkl) sowie die kommunale Wertstoffsammelstelle bei der Fa. Maltan. (Brandweg 13, 83471 Schönau a. Königssee) zur Verfügung.

Problemüllabfälle werden vom Landkreis nach öffentlicher Bekanntmachung zweimal im Jahr zentral gesammelt (Giftmobil).

Für die Sammlung der Verpackungsabfälle nach Verpackungsgesetz betreiben die Dualen Systeme eine Sammlung im gelben Sack.

Nichthaushalte (u.a. Gewerbebetriebe, Vereine, Verwaltungen, Schulen, etc.) unterliegen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV). Im Rahmen der Gewerbeabfallverordnung sowie der Abfallwirtschaftssatzung gilt auch für Nichthaushalte der Überlassungszwang für Restabfälle zur Beseitigung. Hierfür ist die erforderliche Restmülltonne von jedem Nichthaushalt vorzuhalten (Pflichttonne!). Im Übrigen gelten für die Nichthaushalte die Anforderungen der GewAbfV für die getrennte Erfassung der Abfälle und der eigenverantwortlichen stofflichen Verwertung.“ [Hinweis an den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung: Die Bereitstellung von Sammeleinrichtungen von Abfällen wird künftig mit Blick auf Erstattungsleistungen aus dem Fond der Einwegkunststoffe (Einwegkunststofffondsgesetz; Umsetzung der EU-Einwegkunststoffrichtlinie) von Bedeutung sein. U.a. wird die Höhe der Erstattungsleistung auch nach der Anzahl und Verfügbarkeit ermittelt werden].

### **Würdigung:**

An der Kooperation mit der Gemeinde Schönau in Sachen Wertstoffhof muss in Sachen Bürgerfreundlichkeit und Öffnungszeiten festgehalten werden. Die Thematik-Giftmobil ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu lösen.

An der bestehenden dörflichen Straßeninfrastruktur können keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden.

Die Begründung leidet nicht, wie dargestellt, an „erheblichen inhaltlichen Fehlern“. Die angeführten redaktionellen Ungenauigkeiten in der Begründung werden gemäß dem Vorschlag korrigiert.

## **Untere Denkmalschutzbehörde**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sich mit Schreiben vom 30.03.2023 zur Neuaufstellung „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie eines gemeinsamen Landschaftsrahmenplanes“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Ramsau geäußert.

Die Untere Denkmalschutzbehörde schließt sich der Stellungnahme des BLfD vollumfänglich an.

## **S030 Verkehrsmanagement**

Zum aktuellen Planstand wird keine Stellungnahme abgegeben.

## **S030 Klimaschutzmanagement**

Mit Beschluss des Energienutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden als informelles Planungsinstrument im Jahr 2017 hat sich die Gemeinde das Ziel zum Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung vor Ort gesetzt. Es wird empfohlen im Flächennutzungsplan den Ausbau erneuerbarer Energien als Planungsziel mitaufzunehmen, um die Ziele der Gemeinde aus dem Energienutzungsplan zu bekräftigen.

Der Anteil erneuerbarer Energien in der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden lag im Jahr 2020 im Bereich Strom bei 48 % und in der Wärme bei 35 %. Um den Anteil erneuerbarer Energien in der Gemeinde zu steigern, wurden im Energienutzungsplan Ausbaupotenziale insbesondere bei der Solarenergie (Photovoltaik-Dachflächen und Solarthermie) und der Wasserkraft identifiziert. Bei gleichzeitiger Energieeinsparung kann durch Realisierung dieser Potenziale der Anteil erneuerbarer Energien im Bereich Strom auf 84 % und im Bereich Wärme auf 48 % bis 2030 gesteigert werden.

Um eine vollständige Deckung des Strombedarfs durch erneuerbare Energien zu erreichen, sollte zusätzlich auch die Möglichkeiten der Freiflächen-Photovoltaik einbezogen werden. Um seitens der Gemeinde die Errichtung von Photovoltaik Freiflächenanlagen mit gleichzeitiger Abwägung weiterer Belange wie Landschaftsbild und Naturschutz (siehe Kap. 2.5.1 der Begründung zum FNP) aktiv steuern und bewerten zu können, wird empfohlen eine Standortkonzeption für Photovoltaik Freiflächenanlagen durchzuführen. Das Klimaschutzmanagement des Landkreises unterstützt diesen Prozess und kann hierfür entsprechende Planungsgrundlagen bereitstellen.

### **Würdigung:**

Die Inhalte des Energienutzungsplanes werden noch stärker in die Begründung übernommen. Gleichzeitig kann eine Umsetzung nur eingeschränkt über den Flächennutzungsplan gesteuert werden.

Die Thematik Freiflächen-PV ist der Gemeinde insgesamt nicht im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu lösen. Aufgrund der angrenzenden Gebirgszüge sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild an nahezu allen Stellen im Gemeindegebiet zu erwarten. Dem gegenüber stehen die Vorteile, die eine dezentrale Stromversorgung mit erneuerbaren Energien bietet. Nachteile eines Standortkonzeptes sind zudem, dass Eigentumsverhältnisse nicht einfließen und damit eine Umsetzungswahrscheinlichkeit nicht absehbar ist. Die Frage von Freiflächen-PV-Anlagen muss im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen jeweils einzelfallbezogen betrachtet werden.

## FB 21 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeamt

Wir empfehlen im Sinne des Katastrophenschutzes folgendes zu beachten:

1. Überschwemmungsflächen- / gebiete und betroffene Flächen bei Starkregenereignissen (Sturzfluten; Murenabgängen) sollten bei den Planungen berücksichtigt werden.
2. Bekannte Lawinenabgänge nach dem Lawinenkataster sollten dargestellt werden.
3. Einrichtungen der kritischen Infrastruktur (KRITIS) sollten nicht in gefährdeten Gebieten geplant werden, alternativ müssen sie baulich geschützt werden.
4. Öffentliche Einrichtungen zum Schutz der Bevölkerung bzw. im Rahmen der eigenen Daseinsvorsorge (z.B. Wasser- und Abwasserversorgung, Feuerwehr, „Leuchttürme“) sollten entsprechend ausgestattet sein (z.B. mit Notstrom), hierbei sollten die Empfehlungen des BBK beachtet werden.

### Würdigung:

Starkregenereignisse, Sturzfluten oder Murenabgänge nehmen an Häufigkeit zu und können aufgrund der Topographie im gesamten Gemeindegebiet auftreten. Neuausweisungen werden mit einem Pufferabstand zu Gewässern dargestellt.

Die Lawenstriche sind bereits in der Plandarstellung enthalten. Gemäß der Stellungnahme des LfU ist hier jedoch noch keine vollständige Darstellung gegeben. Die Lawenstriche werden aktualisiert.

Die Ausstattung öffentlicher Einrichtungen kann nicht über den FNP gesteuert werden.

## 3. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 15.05.2023

### Stellungnahme:

Allgemein dürfen wir anmerken, dass das WWA TS sich bereits bisher und auch künftig im Rahmen der Beteiligung bei Bebauungsplanverfahren im Gemeindegebiet äußern wird. Darin werden auch konkretere Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Punkten erfolgen. In der aktuellen Stellungnahme wird nur auf die genannten Änderungsbereiche eingegangen.

Unsere folgende Stellungnahme bezieht sich nur auf die maßgebenden Bereiche der Gemeinde Ramsau. Die im Landschaftsrahmenplan dargestellten und erläuterten Bereiche außerhalb der Gemeinde Ramsau wurden wasserwirtschaftlich nicht betrachtet.

#### 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- entfällt -

#### 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein ermittelt sogenannte Wildbachgefährdungsbereiche an einzelnen Gewässern.

Für den Freidingergraben wurde der Gemeinde das entsprechende Ergebnis bereits vorgestellt, der endgültige Schlussbericht liegt allerdings noch nicht vor. Bei HQ100 ist demnach derzeit keine Gefährdung durch den Freidingergraben gegeben.

Der Wildbachgefährdungsbereich Ramsauer Ache ist aktuell in der Bearbeitung.

#### 3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet)

##### 3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

- entfällt -

##### 3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- entfällt -

##### 3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

Aktuell liegen keine hydraulischen Berechnungen für das Gemeindegebiet Ramsau vor, welche Aussagen über die Überschwemmungsgebiete treffen lassen. Aktuell ist der Wildbachgefährdungsbereich der Ramsauer Ache in Bearbeitung. Eine Gefährdungslage in Teilbereichen des vorliegenden Flächennutzungsplanes kann nicht ausgeschlossen werden.

### 3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

- entfällt -

## **4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

### 4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

#### 4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

#### 4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Einzelversorgungsanlagen sind in eigener wasserrechtlicher Gestattungsverfahren zu behandeln.

#### 4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen):

Innerhalb der Planungsgrenzen sind Wasser- und Heilquellenschutzgebiete vorhanden. Die dargestellten Neuausweisungen liegen außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Wenn Schutzgebietsbelange berührt werden, so sind die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zu beachten. Ausnahmen davon bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt Berchtesgadener Land. Die Neuausweisung des Baugebietes „Schwarzeck“ befindet sich im vermuteten Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Loipl“ der Gemeinde Bischofswiesen. Hier ist besondere auf die Schutzbedürfnisse des Grundwassers zu achten.

### 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

#### 4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

Im Zusammenhang mit Starkregen möchten wir Sie auf die RZWas 2021, Nr. 2.1.6 "Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement" hinweisen (RZWas2021: 7538-U Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas 2021) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Dezember 2020, Az. 58g-U4450-2020/1-95 (BayMBI. Nr. 782) - Bürgerservice (gesetze-bayern.de)). Die Förderung richtet sich insbesondere an kleinere Kommunen, für die Sturzfluten eine existenzielle Bedrohung sein können. Ziel des Förderprogrammes ist es, die Hochwassergefahren nicht nur von kleinen Gewässern, sondern auch von sogenanntem wild abfließendem Wasser in einer Kommune zu erkennen. Darauf aufbauend werden individuelle Handlungsmöglichkeiten und Schutzmaßnahmen für die Kommunen sowie für die Betroffenen vor Ort aufgezeigt. Nicht nur die klassischen Möglichkeiten des technischen Hochwasserschutzes, sondern auch Elemente wie die Hochwasservorsorge bei der Flächennutzung oder Bauleitplanung werden dabei beleuchtet. Der aktuelle Fördersatz liegt bei 75% der förderfähigen Kosten.

#### 4.2.2 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich teilweise in bzw. nahe der Planungsgebiete. Grundsätzlich sind zu allen Gewässern für bauliche und sonstige Maßnahmen ausreichende Gewässerabstandstreifen einzuhalten. Im Regelfall sind

dies 5 Meter, gemessen von der Böschungsoberkante, im Einzelfall kann auch ein größeres Maß erforderlich sein. In diesem Abstandsstreifen ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig, die die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung oder der Hochwasserabwehr erschweren oder behindern.

An Gewässern ist beiderseits ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen (gemessen ab der Böschungsoberkante) für die Gewässerentwicklung und -Unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen von den Gewässern eine Überschwemmungsgefahr für den Erschließungsbereich ausgeht. Dieser Sachverhalt ist eigenverantwortlich zu prüfen.

Wir empfehlen der Kommune, die Flächen der Uferstreifen und des Bachbetts zu erwerben und im Bebauungsplan als öffentliche Flächen darzustellen. Die Flächen sollten naturnah gestaltet und unterhalten werden.

Wir weisen daraufhin, dass für Anlagen, die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann (Siehe Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5/2014 OBABI Nr. 05.indd (Ira-bgl.de)). Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Gartenhäuser, Carports, Holzlegen, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, etc. Eine wasserrechtliche Anlagengenehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Unterhaltung von oberirdischen Gewässern umfasst deren Pflege und Entwicklung. Genaueres hierzu ist §39 WHG zu entnehmen. §40WHG und §41 WHG regeln darüber hinaus die Trägerschaft der Unterhaltung bzw. Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung.

Grundsätzlich ist für alle Baumaßnahmen - einschließlich Auskragungen - beiderseits zur Böschungsoberkante von Gewässern ein Mindestabstand von 5 Meter einzuhalten. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung, Gewässerentwicklung oder der Hochwasserabwehr nicht erschwert oder behindert wird. Bei Änderungen von Bestandsbauten, welche diese Abstandsfläche unterschreiten, ist das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu beteiligen.

### **Würdigung:**

Zwischen allen Gewässern und Siedlungsflächen stellt der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als landschaftsplanerische Zielaussage Puffergrünflächen dar.

### **Stellungnahme:**

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt -

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

### 4.3 Abwasserbeseitigung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

#### 4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser ist grundsätzlich über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.

#### Kleinkläranlagen

Einzelne Teile des Gemeindegebietes sind bezüglich Abwasserentsorgung nicht zentral erschlossen. Es ist nach unserer Kenntnis zurzeit auch nicht geplant einen Anschluss an eine zentrale Kläranlage herzustellen.

Falls künftig Ausweisungen von Wohn- oder Gewerbegebieten im Planungsgebiet vorgesehen sind, hat die Kommune vorrangig einen Anschluss an den öffentlichen Kanal und an die zentrale Kläranlage prüfen. Kleinkläranlagen sind für Einzelanwesen grundsätzlich nur dann eine gleichwertige Möglichkeit, Abwasser zu behandeln und zu entsorgen, wenn geeignete Vorfluter für die Ableitung vorhanden sind, oder wenn bei einer Versickerung des gereinigten Abwassers Gefahren für das Grundwasser ausgeschlossen werden können.

#### 4.3.2 Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen) liegt zunächst bei der Kommune. Sie kann das ablehnen, wenn „das Abwasser wegen seiner Art oder Menge besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt.“ (vgl. dazu Art. 34 BayWG). Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Kommune nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und unschädlich entsorgt werden kann. Soweit eine dezentrale Versickerung vorgesehen ist, ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik zu prüfen.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

**Stellungnahme:****4.4 Altlasten Verdachtsflächen**

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen.

## **4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten, Schreiben vom 31.05.2023**

**Stellungnahme:**

Folgende Waldflächenbetroffenheiten wurden von Seiten der unteren Forstbehörde am AELF Traunstein bei der Durchsicht der kartenmäßigen Darstellung des eingereichten Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erkannt:

- i) Waldflächen auf Flur-Nr. 273/0 (Gemarkung Ramsau) noch enthalten (= Rodungen Campingplatz). Diese Flächen stellen keinen Wald mehr i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) dar.
- ii) Rodung für die Wald-Weide-Trennung Mordaualm auf Flur-Nr. 30/0 (Forst Taubensee) noch als Wald enthalten. Diese Flächen stellen keinen Wald mehr i. S. d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG dar.
- iii) Wald auf Flur-Nr. 370/0 und 408/0 (Gemarkung Ramsau), der durch Sukzession entstanden ist, und wegen der jetzigen Schutzwaldeigenschaft nicht mehr gerodet werden darf, ist im eingereichten Flächennutzungsplan noch als „artenreiches Grünland und Grünlandbrache“ enthalten.
- iv) An mehreren Stellen gibt es Flächen, die waldgesetzlich als Wald anzusprechen sind, aber im Flächennutzungsplan als „Grünland und Grünlandbrache“ dargestellt werden. Diese Abgrenzung ist nach h. E. aus der Alpenbiotopkartierung übernommen worden, da dort, ohne die Beschirmung zu berücksichtigen, 100% Offenlandbiotope kartiert sind (z. B. Flur-Nrn. 143/0, 346/0, 345/0, 347/0 Gemarkung Ramsau; Flur-Nrn. 759/0, 768/0 Gemarkung Ramsau und Flur-Nrn. 137/0, 350/0 Gemarkung Ramsau). Diese o. g. Bereiche stellen Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG dar.

**Ergebnis:**

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erteilt der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erst dann ihr Einvernehmen, sofern die o. g. Flur-Nrn. gemäß der festgestellten, tatsächlichen Nutzung (Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG bzw. kein Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG) korrekt dargestellt werden.

**Bitte beachten:**

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein bittet um Übersendung einer Kopie / eines Abdruckes (per Mail an: [epost-forst@aelf-ts.bayern.de](mailto:epost-forst@aelf-ts.bayern.de)) des final gefertigten Bewilligungsbescheides; Genehmigungsbescheides bzw. des Antwortschreibens an die Antragstellerin bzw. an den Antragsteller.

Des Weiteren bittet untere Forstbehörde am AELF Traunstein zukünftig auch um Übersendung der Planunterlagen im shape-Format bzw. der zugrundlegenden shapefiles (<https://de.wikipedia.org/wiki/Shapefile> [Stand: 06.04.2023]).

**Würdigung:**

Die Walddarstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan resultiert aus einer Luftbildauswertung der Nationalparkverwaltung, die mit Projektbeginn zur Verfügung gestellt wurde. Seit-her ist einige Zeit vergangen, sodass Korrekturen, insbesondere in den Übergangsbereichen zwischen Wald und Offenland.

Die Plandarstellung wird gemäß der Stellungnahme korrigiert.

Der Flächennutzungsplan wird im AutoCAD gezeichnet – shape-Dateien liegen daher nicht vor. Das Umwandeln aller relevanten Layer in shape-Dateien wäre mit einem unvermeidbar hohem Aufwand verbunden.

## 5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 31.03.2023

### Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Zu folgenden Änderungsbereichen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände:  
Neuhausen, Hiesenhäusl, Kunterweg, Im Tal, Baitram, Schwarzeck, Schwarzbachwacht und Wimbach-Hocheck/ Minigolf.

Zu folgenden geplanten Änderungsbereichen werden Einwände erhoben:

#### Kaspem

Nördlich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Durch die Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet wird dieser in der betrieblichen Entwicklung eingeschränkt.

Die Mindestabstände im Sinne der Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht (IMS vom 10.06.96 Nr. II B 5-4641.0-001/94, aktualisiert durch das IMS vom 25.03.97) - Grundsatz der herannahenden Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb können möglicherweise nicht mehr eingehalten werden.

Konflikte sind erfahrungsgemäß vorprogrammiert. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird daher abgelehnt.

#### Grund

Die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen zum Flurstück Fl. Nr. 954 Teilfläche nördlich sowie der Fl.Nr. 956 und 957 östlich des Planungsgebietes muss sichergestellt sein.

Wir empfehlen hierzu die Landwirte vor Ort in die Planung/Umsetzung aktiv mit einzubeziehen.

#### Alte Feuerwehr

Die Zufahrt zum Flurstück Fl.Nr. 910 nördlich des Planungsgebietes muss sichergestellt sein.

Wir empfehlen hierzu die Landwirte vor Ort in die Planung/Umsetzung aktiv mit einzubeziehen.

#### Zur Ausgleichsfläche allgemein

Bei den noch festzulegenden Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass aus Gründen der Flächenknappheit keine weiteren, landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. qualitativ hochwertige Flächen in Anspruch genommen werden.

### Würdigung:

#### Zu Kaspem:

Der landwirtschaftliche Betrieb ist viehhaltend (Schafe). Derzeit besitzt der Betrieb 11 Schafe, diese sollen auf 30 Schafe aufgestockt werden. 1 Schaf entspricht 0,1 Großvieheinheiten (GVE) – die 30 Schafe damit 3,0 GVE. Von April bis Ende Oktober liegt eine Weidehaltung vor, in den Wintermonaten werden die Tiere im Stall gehalten.

Für die Fläche des geplanten Baugebietes liegt ein Pachtvertrag vor, die Fläche ist Futtergrundlage für die Tiere. Mit weiteren Lärmemissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb ist grundsätzlich zu rechnen.

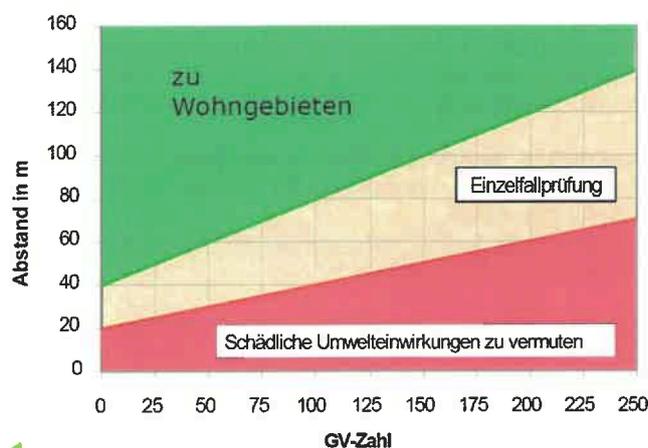
Die Auswirkungen eines landwirtschaftlichen Betriebes auf eine heranrückende Wohnbebauung sind grundsätzlich im Rahmen eines Geruchsausbreitungsgutachtens gem. TA Luft zu prüfen. Diese Prüfung ist sinnvoll erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da hier konkrete Baugrenzen festgesetzt werden. Im Rahmen des Flächennutzungsplans ist eine Vorprüfung der landwirtschaftlichen Gerüche möglich.

Für eine erste Vorprüfung ist das IMS v. 10.06.1996 IIB5-4641.0-001/94 i.V.m. IMS v. 25.03.1997 heranzuziehen. Hier wird ein Abstand von Wohngebieten zu Rinderställen von 120 m empfohlen. Eine Rinderhaltung liegt nicht vor. Der Abstand zum geplanten Wohngebiet liegt

bei ca. 40 m:



In nächster Näherung wird der Abstand gemäß des Arbeitspapiers des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ geprüft. Auch diese beziehen sich jedoch auf die Rinderhaltung



Bei der geringen GV-Zahl von 3,0 wären voraussichtlich Abstände von rund 40 m bereits ausreichend. Geringere Abstände wären einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Erst bei einem Abstand von weniger als 20 m wären schädliche Umwelteinwirkungen zu vermuten.

Es ist somit nicht abschließend ausgeschlossen, dass eine Konfliktsituation zwischen geplanter Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Tierhaltung entsteht. In der verbindlichen Bauleitplanung könnten die Abstände über die Festsetzung von Baugrenzen gesteuert werden und so die Beeinträchtigung vermieden werden. Ein Geruchsgutachten gem. TA Luft wird empfohlen. Die Teilfläche der Fl.Nr. 417 wird aus der WA-Darstellung entnommen.

#### Zu Grund / Alte Feuerwehr:

Der Flächennutzungsplan ist als Zielvorstellung für eine Baugebietsentwicklung zu verstehen. Die Berücksichtigung einer landwirtschaftlichen Zufahrt ist über die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung sicherzustellen. Eine Umsetzbarkeit im Rahmen des FNP ist gegeben.

#### Zu Ausgleichsflächen:

Als landschaftsplanerisches Ziel werden in der Begründung folgende zu priorisierende Maßnahmenbereiche genannt:

- Maßnahmen zur Renaturierung und Wiederherstellung der Durchgängigkeit im Bereich der vorhandenen Fließgewässer
- Produktionsintegrierte Maßnahmen zur Grünlandextensivierung v. a. innerhalb des „Schwerpunktgebietes für den Biotopverbund“;

- Aufbau eines Waldökokontos nach dem Vorbild des Marktes Berchtesgaden in geeigneten Flächen am Götschen oder der Gsengschneid.

Ein Flächenentzug aus der Landwirtschaft wäre damit nicht gegeben. Eine Festlegung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung – auch unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit aufgrund der Eigentumsstruktur.

## 6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 30.03.2023

### Stellungnahme:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im Gemeindegebiet befinden sich nach unserem derzeitigen Kenntnisstand die im Anhang (Auszug aus der Denkmalliste) aufgeführten Bodendenkmäler und Baudenkmäler.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://Reoservices.bayern.de/wms/vl/ogc\\_denkmal.cgi](https://Reoservices.bayern.de/wms/vl/ogc_denkmal.cgi) Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtlichegrundlagen\\_Überplanung\\_bodendenkmaler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtlichegrundlagen_Überplanung_bodendenkmaler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmal\\_pflge-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmal_pflge-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLFD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

### Würdigung:

Die Darstellung der Bodendenkmäler wird gemäß der Angaben in der Stellungnahme aktualisiert. Darüber hinaus erfolgt eine Aufnahme in die Begründung mit Darlegung des Schutzstatus.

## 7. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 19.04.2023

## Stellungnahme:

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geofahren).

Von den o.g. Belangen werden der Lawinenschutz, der Geotopschutz, die Geofahren und die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

### Lawinenschutz

Im Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de/>) ist der Lawinenkataster der Bayerischen Alpen veröffentlicht. Darin sind Lawinenstriche erfasst, die in der Vergangenheit zu einer Bedrohung von Siedlungsräumen, Verkehrswegen, Wintersportanlagen oder sonstigen Infrastruktureinrichtungen geführt haben und von Lawinenkommissionen überwacht werden. Lawinen abseits der genannten Einrichtungen wurden in der Vergangenheit nicht erfasst. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass im Steilhangbereich weitere lawinenbedingte Gefahrenpunkte existieren bzw. auftreten können. Dies hängt maßgeblich auch von der aktuellen bzw. zukünftigen Vegetation auf dem Standort ab.

Im Gemeindegebiet Ramsau sind Lawinengefährdungen vor allem für den Siedlungsraum Ramsau (Steinberglawine Nr. 56613-27250), Hintersee (Antonigraben Nr. 56314-27593, Bärenlochgraben Nr. 56287-27568, Wömdlgraben-Toneckergraben Nr. 56277-27548 und Reiteralpe Hinterseegraben Nr. 56212-27497) und am Wimbachschloss (Schlosslawine Nr. 56591-27077) bekannt. Sie sind im FNP nicht vollständig durch Markierungen hervorgehoben. Im Bereich der Infrastruktur ist die Staatsstraße 2099 Kreuzung Hirschbichlstr., Hinterseer Str., Am See sowie die B305 bei Schwarzbachwacht lawinengefährdet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollten grundsätzlich über 30 Grad geneigte Steiflächen und Randstreifen am Fuß von Steilhängen aus lawinenkundlicher Sicht von jeglicher weitergehenden Nutzung und Erschließung ausgenommen werden. Sollte sich die Notwendigkeit ergeben, derartige Flächen bzw. daran anschließende talwärtige Randstreifen im Auslaufbereich solcher Steilhänge als Siedlungs- bzw. Verkehrsraum nutzen zu wollen, bitten wir um Vorlage der Detailplanung, um in einer Einzelbegutachtung unter Berücksichtigung der Topographie, des Reliefs und der Vegetation zu der fraglichen Situation Stellung nehmen zu können.

Bei weiteren Fragen zum Lawinenschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Hans Konetschny (Tel. 089/9214-1543, Referat 87) oder Herrn Armin Fischer (Tel. 089/9214-1522, Referat 87).

### Geotopschutz

Einwände gegen die Aufstellung des FNP werden seitens des Geotopschutzes nicht erhoben. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Ramsau bei Berchtesgaden befinden sich zurzeit 15 im Geotopkataster Bayern erfasste Geotope. Die aktuellen Katasterauszüge sind beigelegt.

Eine Berücksichtigung der Geotope im FNP der Gemeinde Ramsau bei Berchtesgaden wäre aus Sicht des Geotopschutzes zu begrüßen. Die Geotope Nr. 172G002 und Nr. 172R010 sind bereits in der Begründung zum Entwurf des aufzustellenden FNP berücksichtigt.

Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermitteln. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Landschaftsteile. Schutzwürdige Geotope zeichnen sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit aus. Für Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie für Natur- und Heimatkunde sind sie Dokumente von besonderem Wert. Sie können insbesondere dann, wenn sie gefährdet sind und vergleichbare Geotope zum Ausgleich nicht zur Verfügung stehen, eines rechtlichen Schutzes bedürfen (Definition der Ad-Hoc-AG Geotopschutz des Bund-/Länderausschusses „Bodenforschung“, 1996). Das Ziel, die wichtigsten Dokumente der erdgeschichtlichen Entwicklung Bayerns zu erhalten, wurde 2006 in das Bodenschutzprogramm Bayern aufgenommen.

Der Geotopkataster Bayern wird am Bayerischen Landesamt für Umwelt - Abteilung Geologischer Dienst - geführt und unterscheidet fünf Arten von Geotopen:

- Aufschlüsse (künstliche und natürliche),
- geohistorische Objekte (regelmäßig Bergbau relikte),
- Höhlen,
- Quellen und
- Reliefformen (Dolinen, Blockmeere, Eiszerfallslandschaften usw.).

Zurzeit sind in dieser Inventarliste 3891 Geotope katalogisiert. 675 Geotope werden als „interne Datensätze“ geführt. Bei diesen handelt es sich um besonders sensible Objekte wie etwa aktive Abbaue, historische Bergbaurelikte und Höhlen, die aus Schutz- bzw. Sicherheitsgründen einer breiten Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden sollen (Stand: 14. März 2023).

Der Bestand von Objekten im Geotopkataster ist nicht statisch. Vielmehr unterliegt er Schwankungen, die abhängig sind vom Auffinden neuer Objekte und Veränderungen bereits erfasster Geotope, die dadurch ihre Schutzwürdigkeit verlieren können. Auch unterliegt die Bewertung, die sich auf den jeweiligen Gesamtdatenbestand bezieht, Veränderungen. Aus diesen Gründen wird der Datenbestand laufend aktualisiert und regelmäßig neu bewertet.

Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köstner (Tel. 09281/1800-4674, Referat 101).

### **Geogefahren**

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter Punkt 9.3.2 bereits konkret auf einzelne Bereiche mit Geogefahren eingegangen. Soweit die Themen Hanganbrüche oder Subrosion betroffen sind, erscheint es grundsätzlich machbar, mögliche Gefährdungen im Rahmen konkreter Planungen zu diskutieren und ggf. zu minimieren. Dies kann im Einzelfall auch für das Thema tieferreichende Rutschungen gelten, je nach konkreter Situation und Vorhaben ist eine Machbarkeit aber nicht garantiert, sondern muss vorab geprüft werden.

In Bereichen, die potenziell von Stein-/Blockschlag gefährdet sind, sollten keine neuen Nutzungen vorgesehen werden, welche die Aufenthaltswahrscheinlichkeit von Personen erhöhen. Die Gefahrenhinweisbereiche in der Gefahrenhinweiskarte für Geogefahren sind das Ergebnis einer Modellierung im Übersichtsmaßstab 1 :25:000. Ob am konkreten Ort eine Steinschlaggefährdung besteht, kann nur durch einen einschlägig erfahrenen Gutachter festgestellt werden. Von einer Neubebauung im sturzgefährdeten Bereich wird von uns grundsätzlich abgeraten. Für bestehende Bauten werden je nach konkreter Gefährdungslage Schutzmaßnahmen angeraten.

Sollten bereits Schutzmaßnahmen (z.B. ein Steinschlagschutzzaun) vorhanden sein, so müssen diese regelmäßig auf ihren Zustand und ihre ausreichende Dimensionierung geprüft und gewartet, ggf. ersetzt werden. Dies muss für die Lebensdauer des Gebäudes gewährleistet sein. Zudem ist jedes Schutzbauwerk nur für ein bestimmtes Bemessungsereignis ausgelegt. Kommt es zu einem größeren Ereignis, wird das Schutzbauwerk mit hoher Wahrscheinlichkeit versagen. Schutzbauwerke können daher keine absolute Sicherheit bieten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) > Standortauskunft > Geogefahren.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821/9071-1390, Referat 102).

### **Rohstoffgeologie**

Belange oberflächennaher mineralischer Rohstoffe sind durch die geplanten Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Ergänzend weisen wir auf ein bestehendes flächenhaftes Bergwerkseigentum für Sole und Steinsalz im gesamten Gemeindegebiet hin.

Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen (im weiteren Verfahren), insbesondere außerhalb des Gemeindebereichs, ist die Rohstoffgeologie erneut zu betüchtigen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Tel. 09281/1800-4751) oder an Frau Anja Gebhardt (Tel. 09281/1800-4757), beide Referat 105 Wirtschaftsgeologie, Bodenschätze.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

### **Würdigung:**

#### **Zu Lawinenschutz:**

Der Flächennutzungsplan enthält bereits Plandarstellungen der Lawenstriche. Diese Darstellung wird gemäß der Stellungnahme auf Vollständigkeit überprüft und ggf. ergänzt. Die Prüfung der Steilhänge über 30° Neigung erfolgt auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung anhand von Vermessungen. Die Begründung wird über diese Prüfung ergänzt.

#### **Zu Geotopschutz:**

Der Flächennutzungsplan enthält bereits Darstellungen von Geotopen. Diese werden gemäß der Stellungnahme aktualisiert.

#### **Zu Geogefahren:**

Die Beschreibung der Geogefahren in der Begründung wird vertieft. Von Stein- und Blockschlag betroffen sind die Flächen Kunterweg und Im Tal. Im Bereich Kunterweg gibt es bereits umgesetzte Maßnahmen mit Kontrolle und Wartung. Von den Georisiken im Bereich „Im Tal“ ist auch die Bestandsbebauung betroffen. Bei einer Bebauung werden vergleichbare Maßnahmen erforderlich. Dies wird in der Begründung erläutert.

Zu Rohstoffgeologie:

Auf das bestehende flächenhafte Bergwerkseigentum für Sole und Steinsalz im gesamten Gemeindegebiet wird in der Begründung hingewiesen.

## **8. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 15.03.2023**

### **Stellungnahme:**

Gegen die im Betreff genannten Planungen der Gemeinde Ramsau bei Berchtesgaden bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

## **9. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 13.04.2023**

### **Stellungnahme:**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

## **10. Markt Marktschellenberg, Schreiben vom 09.03.2023**

### **Stellungnahme:**

Die Belange des Marktes Marktschellenberg werden durch ihren Flächennutzungsplan nicht berührt.

Von einer Beteiligung im weiteren Verfahren kann abgesehen werden.

## **11. Markt Berchtesgaden, Schreiben vom 08.03.2023**

### **Stellungnahme:**

Die Neuaufstellung des FLNPL wurde zur Kenntnis genommen. Die Belange des Marktes Berchtesgaden werden hierdurch nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.

## **12. Gemeinde Schönau a. Königssee, Schreiben vom 11.04.2023**

### **Stellungnahme:**

Die Gemeinde Schönau a. Königssee hat keine Einwendungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden vorzubringen.

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 26.11.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2411202**

Bezugs-Nr.:  
Az.: 610  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/11  
Dokument: sv24173

**Bebauungsplan Nr. 6 Hintermühle; Klärung der Frage, ob eine Änderung dieses Planes, eine Aufhebung oder eine unveränderte Beibehaltung erfolgen soll**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Der erste Bürgermeister beginnt den Vortrag zu diesem Thema mit der Feststellung, dass die Gemeinde derzeit drei laufende Bebauungsplanverfahren bearbeitet; er erklärt, dass er damit meint, dass bei diesen Verfahren bereits Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlüsse erfolgt sind. Diese drei Verfahren sind der Bebauungsplan Rehlegg, der Bebauungsplan Bergbach und der Bebauungsplan Kaspersfeld. Dabei stellt er fest, dass der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Kaspersfeld bereits über 10 Jahre zurückliegt. Er führt weiter aus, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen zwar rechtlich bindend, aber nicht für die Ewigkeit fixiert wären. Es gäbe sog. städtebauliche Gründe, aus denen ein Gemeinderat einen rechtskräftigen Bebauungsplan durchaus ändern könne. Er erklärt weiter, dass eine derartige Änderung jedoch Zeit, Mittel und personelle Ressourcen der Verwaltung in Anspruch nehmen und sich im Verfahren auch ergeben kann, dass eine von der Gemeinde gewünschte Änderung nicht immer genau umgesetzt werden könne.

Er verweist zudem darauf, dass in den letzten Jahren für folgende Bebauungspläne jeweils eine Änderung angedacht bzw. beantragt wurde: Am Forstamt, Reschenweg, Hintermühle und Am Reichfeld. Dazu berichtet er, dass sich der Gemeinderat betreffend den Bebauungsplan Am Reichfeld per Beschluss bereits dazu entschieden hat, diesen Plan beizubehalten bzw. nicht zu ändern.

Zum Bebauungsplan Hintermühle berichtet er, es gäbe den Auftrag des Gemeinderates, die Optionen Änderung, Aufhebung oder Beibehaltung etwas näher zu prüfen und zu bewerten, bevor der Gemeinderat sich näher damit befasst.

Zu den Bebauungsplänen Am Forstamt und Reschenweg gäbe es bisher nur „lose Gespräche“ mit einzelnen Anliegern, konkrete Anträge auf Änderung dieser Pläne lägen nicht vor.

Er verweist auf eine Aussage, dass die Aufstellung bzw. Änderung von Plänen verschiedene Ressourcen binden würde, über die die Gemeinde derzeit nicht verfüge. Ebenso spricht er einen personellen Umbruch in der Verwaltung der Gemeinde an.

Er führt weiter aus, dass nicht abgeschlossene, vielleicht angedachte, aber formell noch nicht begonnene Verfahren, Hoffnungen wecken würden, denen die Gemeinde womöglich nicht gerecht werden kann. Er würde gerne Enttäuschung, Verdruss und Ärger auf allen Seiten vermeiden.

Angesichts dessen macht er den Vorschlag,

- die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans,
- die Aufstellung des Bebauungsplans Kaspersfeld,
- die Änderung des Bebauungsplans Rehlegg und
- die Aufstellung des Bebauungsplans Bergbach

mit Hochdruck zu Ende zu bringen.

Für alle anderen Verfahren (Am Forstamt, Hintermühle, Reschenweg, Am Reichfeld), für die per Beschluss das formelle Verfahren noch nicht gestartet wurde, möchte er den Status Quo bestätigen und bis auf weiteres keine, zumindest bis die o.g. Verfahren nicht abgeschlossen

sind, Änderungen vornehmen. Vorhabenbezogene Verfahren (z.B. für das Hotel Hochkalter) sollen von dieser Regelung ausgenommen sein.

Aus dem Gemeinderat kommt zu diesem Vorschlag des ersten Bürgermeisters dem Grunde nach Zustimmung. Lediglich der Bebauungsplan Hintermühle wird angesprochen. Dieser solle aus der Regelung, diesen vorerst nicht zu ändern, rausgenommen werden, da konkrete Änderungswünsche dazu von Bürgerinnen bzw. Bürgern vorlägen.

Zum Bebauungsplan Hintermühle werden dem Gemeinderat die folgenden Inhalte dieser Tabelle vorgetragen/erläutert.

	<b>Aufhebung</b>	<b>Änderung</b>	<b>„nichts tun“</b>
<b>Kosten</b>	10.200 Euro brutto	16.200 Euro brutto	0 Euro
	der von der Änderung hauptbetroffene Bürger hat eine Kostenbeteiligung dem Grunde nach zugesagt		
<b>Bebauung</b>	<p>Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB gibt die Umgebungsbebauung den Rahmen der Entwicklung vor. Wenn eine Nachverdichtung auch in die Höhe geplant ist, was der Fall ist, kann die Umgebungsbebauung dazu führen, dass eben genau keine Erhöhung/Aufstockung möglich ist.</p> <p>Wenn der Plan aufgehoben werden soll, muss eine städtebauliche Erforderlichkeit dafür vorhanden sein. Dabei unbedingt beachten, dass bei einer Aufhebung die städtebaulichen Grundzüge eingefroren sind; das ist in diesem homogenen Gebiet eher schlecht.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB erlaubt im Einzelfall zwar die Abweichung vom Einfügen bei Wohnbauvorhaben, aber die Bauaufsichtsbehörde hat dabei ein Ermessen („kann“) und die städtebauliche Vertretbarkeit muss trotzdem gegeben sein.</p>	<p>Die Gemeinde gibt den Rahmen der möglichen Bebauung vor. Sie bestimmt die möglichen Nutzungen und die bauplanungsrechtlichen Vorgaben im Gebiet.</p>	<p>§ 1 BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Eine Bebauung in dem Gebiet, z.B. auch für kleinere Vorhaben, ist nur im Rahmen des Bebauungsplanes möglich. Ggf. sind auch verfahrensfreie Vorhaben nicht bzw. nur mit einer Erlaubnis möglich, soweit sie dem Bebauungsplan widersprechen.</p> <p><b>Keine weitere Bebauung möglich.</b> <b>weitere mehr</b></p>

	Eine Genehmigung des Vorhabens hat die Gemeinde nicht „in der Hand“.		
<b>Realisierung von Baumaßnahmen</b>	Antrag auf Baugenehmigung mit Entscheidung durch das Landratsamt  eine Sicherheit, dass eine Erhöhung der Wandhöhe und Dachanhebung möglich ist, wird nicht erteilt	sog. Freisteller, sofern alle Planvorgaben eingehalten werden	in Einzelfällen isolierte Befreiungen für kleinere Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei wären
<b>Verfahren</b>	Aufhebung Regelverfahren mit Umweltbericht	Änderung nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren der Innenverdichtung	--

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat beschließt, dass

- die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans,
- die Aufstellung des Bebauungsplans Kaspern,
- die Änderung des Bebauungsplans Rehlegg und
- die Aufstellung des Bebauungsplans Bergbach

mit Hochdruck zu Ende gebracht werden.

Für alle anderen Verfahren (Am Forstamt, Hintermühle, Reschenweg, Am Reichfeld), für die per Beschluss das formelle Verfahren noch nicht gestartet wurde, soll der Status Quo bestätigt und bis auf weiteres keine, zumindest bis die o.g. Verfahren nicht abgeschlossen sind, Änderungen vorgenommen werden. Vorhabenbezogene Verfahren (z.B. für das Hotel Hochkalter) sollen von dieser Regelung ausgenommen sein.

### **Abstimmungsergebnis: 5 : 6**

### **Beschluss 2:**

Der Gemeinderat beschließt, dass

- die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans,
- die Aufstellung des Bebauungsplans Kaspern,
- die Änderung des Bebauungsplans Rehlegg und
- die Aufstellung des Bebauungsplans Bergbach

mit Hochdruck zu Ende gebracht werden.

Für alle anderen Verfahren (Am Forstamt, Reschenweg, Am Reichfeld), für die per Beschluss das formelle Verfahren noch nicht gestartet wurde, soll der Status Quo bestätigt und bis auf weiteres keine, zumindest bis die o.g. Verfahren nicht abgeschlossen sind, Änderungen vorgenommen werden. Vorhabenbezogene Verfahren (z.B. für das Hotel Hochkalter) sollen von dieser Regelung ausgenommen sein.

Die Änderung des Bebauungsplans Hintermühle wird weiterverfolgt werden (Kostentragung, genauere Festlegung, ob Änderung oder Aufhebung).

### **Abstimmungsergebnis: 6 : 5**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 26.11.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2411203**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Herbert Gschoßmann

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/11

Dokument: sv24174

## **Stoahäusl: weiteres Vorgehen**

### **Sachverhalt:**

Der Erste Bürgermeister Herbert Gschoßmann rief in Erinnerung, dass sich der Gemeinderat nach intensiven Beratungen vor etlichen Monaten mehrheitlich dafür entschieden hat, das Objekt „Stoahäusl“ gegen Höchstgebot zu veräußern. Es gingen mehrere Angebote dazu ein, doch bevor es zu einer Bewertung dieser Angebote kam, stellte GR Josef Maltan den Antrag, das Thema noch einmal öffentlich neu zu diskutieren, insbesondere mit einer angemessenen und seiner Ansicht nach vielleicht zu kurz gekommenen Bewertung der Historie dieses Gebäudes. Das Ergebnis dieses Austausches war: die Absicht des Verkaufs wird ausgesetzt, bis geklärt wird, ob es Möglichkeiten gibt, das Objekt zu halten (Zusammenarbeit mit BayernGrund, BayernHeim GmbH, Leader oder einem anderen Partner). Außerdem hat GR Josef Maltan umfangreiche Berechnungen vorgestellt – mit dem Ziel, darzustellen, dass auch eine gewisse Wirtschaftlichkeit gegeben sein könnte. Die Ergebnisse der Recherche über mögliche Kollaborationen liegen nun vor:

- die Firmen BayernGrund und BayernHeim GmbH scheiden aus, insbesondere weil das Objekt von der Fläche zu klein ist und zudem vom Investitionsvolumen nicht ins Schema passt
- Leader scheidet aus, weil die Nutzung „Wohnnutzung“ nicht den Leader-Bedingungen entspricht
- Das Wohnbauwerk hat schon bei einer früheren Befragung abgesagt
- Eine weitere Institution (Vorschlag GR Dr. Meeß) scheidet ebenfalls aus, da sich diese lediglich bei der Planung mit einbringen würde

Nach diesen Recherchen wurde die Bewertungstabelle von GR Josef Maltan näher beleuchtet. In diesem Zusammenhang dankte Gschoßmann GR Josef Maltan nochmals für die gemachte Mühe. Jedoch musste man feststellen, dass wichtige Daten dieser Tabelle wie z.B. zu erwartende Gestehungskosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu weit von der Realität entfernt liegen, um daraus belastbare Größen abzuleiten, die eine Sanierung oder einen Neubau auf Fremdmittelbasis darstellbar machen. Dies wäre etwas anderes, wenn eine gewisse Eigenkapitalausstattung vorliegen würde oder ein gewisser Eigenkapitalstock aufgebaut werden kann, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind.

Im Folgenden verlas der 1. BGM den Beschlussvorschlag Nr. 1:

*„Der Gemeinderat bestätigt seine Verkaufsabsicht und beauftragt Bürgermeister und Verwaltung, die beiden Höchstbieter zu Bietergesprächen in den Gemeinderat einzuladen mit dem Ziel, das Stoahäusl zu veräußern.“*

Sollte dieser Beschluss eine Mehrheit finden, wird es in der heutigen Sitzung keinen weiteren Beschluss dazu geben, so Gschoßmann.

Sollte dieser Beschluss **keine** Mehrheit finden, dann lautet der Beschlussvorschlag 2:

*„In Sachen „Stoahäusl“ rückt der Gemeinderat von seiner Verkaufsabsicht ab. Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt, ein Konzept auszuarbeiten, welches in einem Zeitraum von 10-15 Jahren erlaubt,*

- das Objekt auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen,*
- das Objekt im Eigentum der Gemeinde zu halten und*
- mittelfristig (10-15 Jahre) so zu nutzen, wie es am ehesten dem Willen und Wunsch des damaligen Schenkers entspricht oder entsprechen könnte“*

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat bestätigt seine Verkaufsabsicht und beauftragt Bürgermeister und Verwaltung, die beiden Höchstbieter zu Bietergesprächen in den Gemeinderat einzuladen mit dem Ziel, das Stoahäusl zu veräußern.

**Abstimmungsergebnis: 1 : 10 (abgelehnt)**

**Beschluss 2:**

*„In Sachen „Stoahäusl“ rückt der Gemeinderat von seiner Verkaufsabsicht ab. Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt, ein Konzept auszuarbeiten, welches in einem Zeitraum von 10-15 Jahren erlaubt,*

- das Objekt auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen,*
- das Objekt im Eigentum der Gemeinde zu halten und*
- mittelfristig (10-15 Jahre) so zu nutzen, wie es am ehesten dem Willen und Wunsch des damaligen Schenkers entspricht oder entsprechen könnte“*

**Abstimmungsergebnis: 10 : 1**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 26.11.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2411204**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/11

Dokument: sv24175

## **Bekanntgaben**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Angaben gemacht.

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 26.11.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2411205**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/11

Dokument: sv24176

### **Sonstiges**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Angaben gemacht.