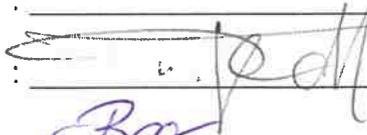
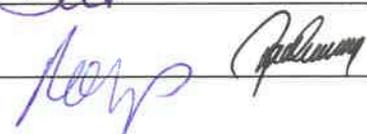


Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 1
Sitzungstag: 14.01.2025
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:05 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister	:	
Zweiter Bürgermeister	:	
Schritfführerin:	:	
Zur Kenntnis genommen	:	

Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 1
Sitzungstag: 14.01.2025
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:05 Uhr

TOP	Gegenstand	SV Nr.
2510101	Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit 3 Wohnungen und 4 Garagenstellplätzen als Ersatzbau für ein ehemaliges Bäckerei- und Wohngebäude, Im Tal 7, Ramsau, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv25003
2510102	Antrag zum Abbruch der bestehenden Austragswohnung, Errichtung einer Betriebsleiterwohnung, Nutzungsänderung der bestehenden Betriebsleiterwohnung zur Austragswohnung sowie der bestehenden Gästezimmer zu zwei Ferienwohnungen, Schwarzecker Str. 20, Ramsau, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv25006
2510103	Antrag auf Nutzungsänderung der bisher genutzten Sparkasse in eine Wäscherei und diverse Umbauarbeiten, Im Tal 56, Ramsau, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv25007
2510104	Antrag auf Nutzungsänderung von Räumen für die temporäre Unterbringung einer altershomogenen Kindergartengruppe von ca. 10 Kindern im bestehenden Anwesen "Mesnerhaus" in eine Wohnung, Im Tal 78, Ramsau, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv25008
2510105	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 - Kaspernfeld - zur Schaffung von Wohnbauflächen auf der Fl.Nr. 417/7 Gemarkung Ramsau mit 24. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Parallelverfahren; Beratung und Abwägung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Billigung der aktuellen Planentwürfe sowie Auslegung nach den §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB	sv25009
2510106	Infrastrukturmaßnahmen – aktueller Stand	sv25001
2510107	Sonstiges	sv25002

Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 1
Sitzungstag: 14.01.2025
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:05 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer

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

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion
Radlmeier Albert	Kämmerer/Geschäftsleiter
Rasp Gabriela	Leitung Bauamt
Link Markus	Technischer Leiter
Beer Barbara	Schrifführerin

Zuhörer: 9 + Berchtesgadener Anzeiger (T. Jander)

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.01.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2510101

Bezugs-Nr.:
Az.: 610
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10
Dokument: sv25003

Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit 3 Wohnungen und 4 Garagenstellplätzen als Ersatzbau für ein ehemaliges Bäckerei- und Wohngebäude im Tal 7, Ramsau, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Dieser Bauantrag wurde von der Tagesordnung gestrichen, da der Bauantrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

Beschluss:

kein Beschluss gefasst.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.01.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2510102

Bezugs-Nr.:
Az.: 610
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10
Dokument: sv25006

Antrag zum Abbruch der bestehenden Austragswohnung, Errichtung einer Betriebsleiterwohnung, Nutzungsänderung der bestehenden Betriebsleiterwohnung zur Austragswohnung sowie der bestehenden Gästezimmer zu zwei Ferienwohnungen, Schwarzecker Str. 20, Ramsau, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Schwarzecker Str. 20 ist das Grundstück mit der Fl.Nr.108 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befinden sich zwei größere Gebäude/Wohngebäude und ein kleineres Gebäude, welches hauptsächlich Garagen und landwirtschaftliche Lagerflächen sowie eine ehemalige (Austrags)-Wohnung enthält. Im Luftbild und im amtlichen Lageplan hat das betroffene kleinere Gebäude die Hausnummer 18.

Mit dem geplanten Bauvorhaben sollen beim Gebäude mit der Hausnummer 18 die bestehende Austragswohnung abgebrochen werden und das Gebäude an der Nord- und Ostseite erweitert sowie insgesamt aufgestockt werden. Die neu entstehende Wohnung soll als Betriebsleiterwohnung für die Landwirtschaft im Nebenerwerb genutzt werden. Im Hauptgebäude Hausnummer 20 sollen nun (als Abweichung vom bisherigen Bauantrag) der Bestand von zwei Ferienwohnungen genehmigt und die bisherige Betriebsleiterwohnung in eine Austragswohnung geändert werden. Laut Betriebsbeschreibung besteht die Landwirtschaft aus Grünlandbewirtschaftung, Forstbetrieb, Milchviehbetrieb und Zuerwerb aus Gästevermietung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es ist als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu werten, da das geplante Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Das Bauvorhaben soll im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes mehreren Generationen ausreichenden Wohnraum zur Verfügung stellen. Nach Nr. 3.3.2 der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 7. Juli 2021, ist ein entsprechender Austragswohnraum an der Hofstelle, wenn sich ein generationenübergreifender Bedarf abzeichnet, auch in der Privilegierung des § 35 Abs. 1 BauGB enthalten. Das gilt ebenso bei langfristig bestehenden und auf Dauer angelegten Nebenerwerbslandwirtschaften. Die vorhandene Gästevermietung ist in der Privilegierung integriert, da sie einen untergeordneten Anteil des Betriebes ausmacht.

Die Zufahrt zum Bauvorhaben ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Schwarzecker Straße).

Schutz- oder Gefahrengelände (Naturschutz oder Georisiken) liegen nicht vor.

Das Niederschlags-/Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

Der Anschluss des Grundstücks an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor.

Allerdings verläuft nördlich des Gebäudes mit der Hausnummer 18 eine Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung. Diese ursprünglich aus Gussmaterial bestehende Wasserleitung wurde in den 1980er Jahren vom Grundstückseigentümer augenscheinlich auf Anforderung der Gemeinde selber umverlegt und durch PVC-Material ersetzt. Das PVC-Material bzw. die Leitung aus diesem Material ist nicht zugsicher. Der genaue Verlauf/die Lage der Leitung ist der Gemeinde nicht bekannt, daher können auch eine Betroffenheit bzw. die Einhaltung des notwendigen Abstands durch die Gemeinde vorliegend nicht festgestellt werden. Das Einvernehmen zur Durchführung des Bauvorhabens rein baurechtlich kann nicht verweigert werden; sofern die Leitung tatsächlich nicht betroffen sein sollte, wäre eine Verweigerung des Einvernehmens rechtlich nicht in Ordnung.

Dem Bauherrn sollte als Auflage in die Baugenehmigung übernommen werden, dass die Bau- bzw. Abbrucharbeiten beim Gebäude mit der Hausnummer 18 (neue Betriebsleiterwohnung) auf jeden Fall in Absprache und Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen. Dann wird vor Ort der Verlauf der Leitung genau festgestellt und weiteres entschieden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt, da vom Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung ausgegangen wird, zum Vorhaben „Abbruch der bestehenden Austragswohnung, Errichtung einer Betriebsleiterwohnung, Nutzungsänderung der bestehenden Betriebsleiterwohnung zur Austragswohnung sowie der bestehenden Gästezimmer zu zwei Ferienwohnungen, Schwarzecker Str. 20, Ramsau, Fl.Nr. 108 Gemarkung Ramsau“ das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Das Landratsamt soll aber bei Erteilung der Baugenehmigung als Auflage in die Baugenehmigung aufnehmen, dass die Bau- bzw. Abbrucharbeiten beim Gebäude mit der Hausnummer 18 (neue Betriebsleiterwohnung) auf jeden Fall in Absprache und Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen. Dann wird vor Ort der Verlauf der Leitung genau festgestellt und weiteres entschieden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.01.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2510203

Bezugs-Nr.:
Az.: 610
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp/ Barbara Beer
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10
Dokument: sv25007

Antrag auf Nutzungsänderung der bisher genutzten Sparkasse in eine Wäscherei und diverse Umbauarbeiten, Im Tal 56, Ramsau, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Im Tal 56 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 428/1 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, in welchem im Erdgeschoß ein Kosmetikstudio, eine Ferienwohnung und ehemals die Filiale der Sparkasse im Erdgeschoß untergebracht sind bzw. waren. In den oberen Geschoßen befinden sich Wohnungen.

Die beantragte Nutzungsänderung bezieht sich auf den südlichen Gebäudeteil im Erdgeschoß, der, bis zu deren Umzug im Frühjahr 2024, von der Sparkasse als Filiale genutzt wurde. Zukünftig soll dort, im ehemaligen Bereich der Sparkasse, die betriebsinterne Wäscherei eines ortsansässigen großen Hotelbetriebes betrieben werden. Der geplante Wäschereibetrieb wird keinerlei externe Aufträge abwickeln; dieser Betrieb wird als Teil des Hotelbetriebs nur dessen Wäsche reinigen und pflegen. Details dazu sind in einer Betriebsbeschreibung enthalten.

Das betroffene Grundstück ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen; es ist daher zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Diese Vorgaben können anhand der vorhandenen und umgebenden Bebauung und Einsichtnahme in die Pläne bejaht werden; das Gebäude wird äußerlich kaum verändert. Von der Straße aus (Südansicht) wird lediglich ein vorhandenes Schaufenster zugemauert werden.

Die weiteren Belange betreffend den Immissionsschutz, das Wasserrecht (Ramsauer Ache in ca. 30m Entfernung) und die Staatsstraße in der Ortsdurchfahrt werden durch Beteiligung der betroffenen Abteilungen und Behörden im Verfahren durch das Landratsamt berücksichtigt und bearbeitet. Insbesondere zum Immissionsschutz ist zu erwähnen, dass der Betrieb dort von 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr geplant ist, die Anlieferung nur einmal täglich von einem Betrieb her erfolgt und die eingesetzten elektrischen Geräte emissionsarm sein werden; insbesondere werden Wärmepumpentrockner eingesetzt, die keinerlei Dämpfe/Abluft nach außen leiten werden (siehe Betriebsbeschreibung und Geräteinformationen).

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg – Staatsstraße in der Ortsdurchfahrt „Im Tal“).

Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor.

Die Stellplatzanforderung wird durch diesen Antrag nicht verändert.

Aussprache:

GR Richard Maltan erkundigte sich, wie momentan die Wäsche des Hotelbetriebs gereinigt werde. Laut Auskunft von GRin Birgit Gschoßmann wird diese abgeholt und extern gereinigt. Der 3. Bürgermeister Richard Graßl erachtet es als sinnvoll, einen großer Ramsauer Betrieb zu unterstützen. Er fände jedoch für diesen zentralen Ort im Dorf eine Nutzung mit mehr Besucherverkehr zielführender und attraktiver.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zum Vorhaben „Antrag auf Nutzungsänderung der bisher genutzten Sparkasse in eine Wäscherei und diverse Umbauarbeiten, Im Tal 56, Ramsau“ das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.01.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2510104

Bezugs-Nr.:
Az.: 610
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10
Dokument: sv25008

Antrag auf Nutzungsänderung von Räumen für die temporäre Unterbringung einer altershomogenen Kindergartengruppe von ca. 10 Kindern im bestehenden Anwesen "Mesnerhaus" in eine Wohnung, Im Tal 78, Ramsau, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Im Tal 78 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 63 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befindet sich das Mesnerhaus. Das Gebäude befindet sich direkt neben dem örtlichen Friedhof.

Die beantragte Nutzungsänderung bezieht sich auf den Gebäudeteil im Erdgeschoß, der bis Herbst 2024 von der Gemeinde zur Kinderbetreuung genutzt wurde. Zukünftig soll dort eine Wohnung entstehen. Da die Räume baurechtlich bisher als Räume für die Unterbringung einer Kindergartengruppe genehmigt wurden, ist dieser Antrag auf eine Nutzungsänderung gestellt worden. Vor der Nutzung zur Kinderbetreuung wurden die Räume als Büroräume und Besprechungsräume und Laden genutzt.

Das betroffene Grundstück ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die geplante Nutzungsänderung ist daher zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Diese Vorgaben können anhand der vorhandenen und umgebenden Bebauung und Einsichtnahme in die Pläne bejaht werden; das Gebäude wird äußerlich nicht verändert.

Die weiteren Belange betreffend den Denkmalschutz, das Wasserrecht (Ramsauer Ache in ca. 35m Entfernung) und die Staatsstraße in der Ortsdurchfahrt werden durch Beteiligung der betroffenen Abteilungen und Behörden im Verfahren durch das Landratsamt berücksichtigt und bearbeitet.

Insbesondere zum Denkmalschutz ist zu erwähnen, dass das Gebäude äußerlich durch die neue Nutzung nicht verändert wird und die Wohnnutzung dem Denkmalgedanken nicht widerspricht.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg – Staatsstraße in der Ortsdurchfahrt „Im Tal“).

Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor.

Die Stellplatzanforderung wird durch diesen Antrag nicht verändert; die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Eingabeplan dargestellt.

Aussprache:

Im Gemeinderat wird Kritik an der beantragten Nutzungsänderung geäußert, da man sich an dieser Stelle eine andere Nutzung der Räume in dem Gebäude vorstellen kann und wünschen würde. Eine Nutzung als Raum für die Jugend wurde vorgeschlagen.

Von Seiten der Verwaltung wurde erklärt, dass aus rein baurechtlicher Sicht, das Einvernehmen nur aus Gründen, die im § 36 Abs. 2 BauGB enthalten sind, verweigert werden darf. Ein derartiger Grund liegt nicht vor und ist vorliegend nicht erkennbar.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zum Vorhaben „Antrag auf Nutzungsänderung von Räumen für die temporäre Unterbringung einer altershomogenen Kindergartengruppe von ca. 10 Kindern im bestehenden Anwesen "Mesnerhaus" in eine Wohnung, Im Tal 78, Ramsau“ das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 2 : 8

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.01.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2510105

Bezugs-Nr.:
Az.: 6102
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/10
Dokument: sv25009

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 - Kaspernfeld - zur Schaffung von Wohnbauflächen auf der Fl.Nr. 417/7 Gemarkung Ramsau mit 24. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Parallelverfahren; Beratung und Abwägung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Billigung der aktuellen Planentwürfe sowie Auslegung nach den §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Auf einem größeren Grundstück im Ortsbereich Ramsau, welches der Gemeinde gehört, soll ein Baugebiet entstehen. Der Bebauungsplan sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Bebauung auf dem Grundstück ermöglichen werden, befinden sich derzeit in Aufstellung. Der Gemeinderat der Gemeinde Ramsau hat bereits am 07.10.2008 beschlossen, auf der heutigen Fl.Nr. 417/7 und (damals) zum Teil auf der Fl.Nr. 921 Gemarkung Ramsau einen Bebauungsplan aufzustellen, um dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der zweite und aktualisierte Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren wurde am 18.10.2023 gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde bekannt gemacht; ein entsprechender Lageplan dazu mit veröffentlicht.

Die Unterlagen für die Planaufstellung und -änderung wurden vom Planungsbüro erstellt; der Gemeinderat hat diese gebilligt und die förmliche frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3,4 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 13.12.2023 beschlossen. Darauf schloss sich das Verfahren an:

- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben/Mail vom 14.12.2023/15.12.2023; die Stellungnahme sollte bis 31.01.2024 erfolgen
- die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Bekanntmachung auf den amtlichen Anschlagtafeln und im Amtsblatt Landkreis BGL Nr. 51 vom 19. Dezember 2023, die Unterlagen lagen zur Einsichtnahme vom 27.12.2023 bis 31.01.2024 aus.

Nach Eingang der Stellungnahmen erfolgte deren Prüfung und Bearbeitung durch den Planer und die Verwaltung. Es gingen 25 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Absendern ein. Davon waren 11 Stellungnahmen ohne weitere Veranlassung. Die Bearbeitung der übrigen 14 Stellungnahmen war jedoch z.T. sehr umfangreich. Zudem erreichten die Gemeinde vier Äußerungen und Wünsche von Bürgerinnen und Bürgern.

Es folgten für die Verwaltung zeitintensive Abklärungen betreffend:

- Auswertung des Lärmschutzgutachtens,
- Auswertung des hydrogeologischen Gutachtens,
- Einholung des Bodengutachtens,
- Abstimmung mit dem staatl. Bauamt, u.a. wegen Niederschlagswasserabfluss und Anschluss zur St2099,

- Klärung von rechtlichen Fragen und zur praktischen Umsetzung der Verfügbarkeit des Grundstückes,
- Klärung der Thematik einer Ausgleichsfläche.

In den vorliegenden Planentwürfen wurden die nach den Stellungnahmen und Hinweisen aus dem Gemeinderat erforderlichen Änderungen eingearbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringfügigen Veränderung der Baufenster im östlichen Teil eventuell noch das hydrogeologische Gutachten angepasst werden muss. Das Bodengutachten liegt zum heutigen Tage noch nicht vor; es wurde aber vom Gutachter vorab bestätigt, dass eine ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens vorliegt.

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 bzw. der jeweilige Beschlussvorschlag im konkreten Wortlaut vorgetragen.

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

A. Änderung Flächennutzungsplan

1. Keine Einwendung oder Bedenken haben vorgebracht:

Markt Berchtesgaden
Gemeinde Schneizlreuth
Gemeinde Schönau a. Königssee
Bundeswehr
IHK
KJR
Bergamt bei der Regierung von Oberbayern
AELF Traunstein, Forst

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Äußerungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

2. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 29.01.2024

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

3. WWA Traunstein, Stellungnahme vom 31.01.2024

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Dem Gemeinderat ist bekannt, dass die Ergebnisse der Ermittlung der Wildbachgefährdung nur unter den dort genannten Rahmenbedingungen gelten können und dass es keine absolute Sicherheit vor Hochwasser gibt.

Auch die Gefährdung bei Starkniederschlägen ist dem Gemeinderat bekannt. Zu diesem Thema wurde ein Gutachten erstellt, das Lösungsmöglichkeiten für die Planung aufzeigt.

Insgesamt sind aus Sicht des Gemeinderates auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Hindernisse erkennbar, die einer Bebauung des Bereiches widersprechen.

Die weiteren Themen der Stellungnahme sind auf der Ebene des Bebauungsplanes abzuwägen.

Änderungen der Flächennutzungsplanung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

4. Kreisbrandrat, Stellungnahme vom 16.12.2023

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 21.12.2023

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

6. Staatl. Bauamt Traunstein, Stellungnahme vom 15.01.2024

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

7. LRA BGL, Stellungnahme vom 22.01.2024

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Beschluss:

Es ist richtig, dass für eine Teilfläche ursprünglich die Darstellung eines Mischgebietes geplant war. Diese Planung hat die Gemeinde auch im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zwischenzeitlich fortgeschrieben und stellt für das Baugebiet insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet dar. Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, an dieser Stelle vorrangig Wohnbebauung zu schaffen und Nicht-Wohnnutzung nur innerhalb der Zulässigkeit eines WA zu beurteilen.

Wie dem Landratsamt bekannt ist, stellt die Gemeinde derzeit den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu auf. Dennoch ist es zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum erforderlich, diese Änderung des Flächennutzungsplanes vorgezogen als eigenständiges Verfahren vorzuziehen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist für das hier überplante Gebiet korrekt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst nicht den Bereich des Hotels.

Die Begründung ist redaktionell anzupassen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes detaillierter untersucht. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Mit der Neigung der Straße hat sich der Gemeinderat ausführlich auseinandergesetzt. Geprüft wurde auch eine Variante mit geringerer Neigung. Dies hätte aber einen deutlich höheren Flächenverbrauch für die Verkehrsfläche verursacht mit der Folge, dass 1 Baugrundstück weniger zur Verfügung gestellt werden könnte. Es handelt sich hier nur um einen sehr kurzen Straßenstich, so dass die Gemeinde diese Neigung in der Gesamtabwägung in Kauf nimmt.

Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

AB 312 Immissionsschutz

Beschluss:

Zur Beurteilung, ob für den Bebauungsplan Vorkehrungen zum Immissionsschutz erforderlich sind, wurde durch Hook & Partner eine schalltechnische Begutachtung erstellt.

Diese kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet im Einflussbereich von Straßenverkehrsgeräuschen der St2099 sowie von gewerblichen Geräuschen aus dem Hotel Rehlegg liegt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stehen der Planung keine grundsätzlichen Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes entgegen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes können Festsetzungen zum Schallschutz getroffen werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

AB 322 Wasserrecht, Bodenrecht, Altlasten

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Beurteilung der Möglichkeiten für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch Herrn Kellerbauer ein Gutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass der Boden ausreichend sickertfähig ist.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

FB 33 Naturschutz

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

FB 23 Straßenverkehrswesen

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das staatliche Bauamt ist am Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

FB 41 Gesundheitswesen

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Darstellung von Wertstoffinseln und auch keine Darstellung der Erschließung. Im Übrigen ist für die Planung der Erschließungsanlagen und die Dimensionierung von Wendeanlagen die Rast06 zugrunde zu legen.

Die Begründung wird in Ziffer 7.4.3 redaktionell angepasst. Die Unterstellung eines Hintertürchens wird zurückgewiesen. Die Intensität der Müllabfuhr ist hier nicht höher als in jedem anderen Wohngebiet. Eine Wendemöglichkeit ist im Übrigen nicht nur für die Müllabfuhr erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

8. AELF Traunstein, Landwirtschaft, Stellungnahme vom 25.01.2024

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Stall befindet sich in einem Abstand von mehr als 40 m zur zulässigen Bebauung. Nach der TA Luft (Tabelle 24 in Anhang 7) können die Geruchsimmissionen von Schafhaltung der von Rinderhaltung gleichgestellt werden kann. Der Betreiber gibt für den Bestand 1,1 Großvieheinheiten (GV) an und für die künftige Entwicklung 3 GV. Bei 3 Großvieheinheiten beträgt der Abstand gem. Abstandsdiagramm zur Abstandsregelung für Rinderhaltungen gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet, ab dem keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, etwa 42 m. Damit sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Schafhaltung zu erwarten, so dass die Erweiterungsmöglichkeiten nicht beschränkt sind.

Die weiteren Punkte der Stellungnahme sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

9. LfU Bayern, Stellungnahme vom 16.01.2024

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

**Anwaltskanzlei Messerschmidt und Kollegen für Leitner, Stellungnahme vom
25.01.2024**

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.1:

Der Zugang zur Geschiebesperre erfolgt über Privatgrund, eine dingliche Sicherung des Zuganges besteht bisher nicht.

Bereits im Jahr 2015 wurde mit der Eigentümerin vereinbart, dass der Zufahrt und dem Eintrag einer Grunddienstbarkeit für die Zufahrt zugestimmt wird. Hierzu liegt ein Schreiben der Gemeinde vom 31.03.2015 vor, das den Inhalt der Besprechung zusammenfasst.

Die dort vereinbarte Grunddienstbarkeit kann auf dieser Basis eingetragen werden.

Es ist richtig, dass keine sachverständige Untersuchung zu landwirtschaftlichen Immissionen beauftragt wurde. Der Gemeinderat verweist in diesem Zusammenhang auf seine Abwägung zur Stellungnahme des AELF. Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung sind demnach nicht zu erwarten.

Zu 4.2:

Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2009 beschlossen, die Fläche als Baugebiet zu entwickeln. Es ist dem Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes also spätestens seit diesem Zeitpunkt bekannt, dass die Gemeinde auf dem in ihrem Besitz der Gemeinde befindlichen Grundstück eine Wohnbebauung plant. Insofern konnte er sich nicht darauf verlassen, dass diese Fläche dauerhaft als Futtergrundlage zur Verfügung steht.

Die Belange des Denkmalschutzes sind ausreichend berücksichtigt. Das Landesamt für Denkmalpflege erhebt keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.

Zu 4.3:

Die Anmerkungen zu Abstandsfläche und Fußweg haben keinen Einfluss auf die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Berchtesgadener Land. Hieraus ergibt sich kein naturschutzrechtlicher Verbotstatbestand.

Auf die Umsetzung der Bebauung hat die Änderung des Flächennutzungsplanes keinen Einfluss. Da die Gemeinde die Grundstücke vergibt wird sie sich aber vertraglich einen Umsetzungszeitraum sichern. Im Übrigen gelten hinsichtlich des Baulärms gesetzliche Vorschriften wie die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

B. Aufstellung Bebauungsplan

1. Keine Einwendung oder Bedenken haben vorgebracht:

Markt Berchtesgaden
Gemeinde Schneizlreuth
Gemeinde Schönau a. Königssee
Bundeswehr
IHK
KJR
Bergamt bei der Regierung von Oberbayern
AELF Traunstein, Forst

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Äußerungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

2. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 29.01.2024

Beschluss:

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

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstückes und kann im Rahmen der Veräußerung detailliertere Regelungen treffen als im Bebauungsplan. Daher werden die Anregungen im Zuge der Veräußerung berücksichtigt.

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden durch entsprechende Begutachtung beachtet.

Die Förderung erneuerbarer Energien ist auch der Gemeinde ein Anliegen. Der Bebauungsplan wird daher um die folgende Festsetzung ergänzt:

„Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten soweit sie nicht der Belichtung oder Be- und Entlüftung dienen. Die Anlagen sind dachparallel auszuführen.“

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

3. WWA Traunstein, Stellungnahme vom 31.01.2024

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Das hydrologische Gutachten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nochmals aufeinander abgestimmt. Insgesamt liegt jetzt ein Konzept vor, das eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers ermöglicht, ohne dass Dritte negativ betroffen sind und die Anforderungen des § 37 WHG eingehalten werden.

Dem Gemeinderat ist bekannt, dass die Ergebnisse der Ermittlung der Wildbachgefährdung nur unter den dort genannten Rahmenbedingungen gelten können und dass es keine absolute Sicherheit vor Hochwasser gibt.

Auch die Gefährdung bei Starkniederschlägen ist dem Gemeinderat bekannt. Zu diesem Thema wurde ein Gutachten erstellt, das Lösungsmöglichkeiten für die Planung aufzeigt. Diese wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zur wasserrechtlichen Genehmigung innerhalb des 60m-Bereiches von der Uferlinie ergänzt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Beurteilung der Möglichkeiten für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch Herrn Kellerbauer ein Gutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass der Boden ausreichend sicherfähig ist.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen, weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Die weiteren Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

4. Kreisbrandrat, Stellungnahme vom 16.12.2023

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Geländemodellierung im Hinblick auf die Anleitung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 21.12.2023

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Denkmal befindet sich außerhalb des Plangebietes. Daher ist der gewünschte textliche Hinweis auf Art. 4-6 BayDSchG zu ergänzen, eine Plandarstellung muss nicht erfolgen. Die Begründung ist soweit erforderlich zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

6. Staatl. Bauamt Traunstein, Stellungnahme vom 15.01.2024

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind die Hinweise zu ergänzen.

Die Sichtdreiecke sind bereits berücksichtigt, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befinden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

7. LRA BGL, Stellungnahme vom 25.01.2024

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Beschluss:

Zur Änderung des Planungskonzeptes von MI zu WA verweist der Gemeinderat auf seine Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zu 1:

Die Untere Denkmalschutzbehörde wird beteiligt.

Zu 2:

Die Festsetzung 2.2 des Bebauungsplanvorentwurfes wird gestrichen.

Zu 3:

Die Festsetzung der Wandhöhe ist eindeutig und bestimmt. Ein Bebauungsplan definiert aber nicht die abstandsrelevanten Wandhöhen, die im Einzelfall abweichen können. Der Bebauungsplan lässt aber keine von den gesetzlichen Regelungen der BayBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen fest.

Es ist nicht erforderlich, allgemein die zulässigen Geländeänderungen mit konkreten Maßen festzusetzen. Im vorliegenden Fall ist es vielmehr wichtig, zum Schutz vor Niederschlagswasser die Geländehöhen an der Nordseite der Gebäude festzusetzen, um einen schadlosen Abfluss zu gewährleisten. Dies erfolgte auf der Grundlage des hydrologischen Gutachtens.

Zu 4:

Gestalterische Festsetzungen zu Garagen hält der Gemeinderat nicht für erforderlich. Im Bebauungsplan ist zu ergänzen, dass für erdüberdeckte Garagen ein begrüntes Flachdach zulässig ist. Die Wandhöhe wird auf 3,0 m beschränkt, die Höhenlage des Garagenfußbodens darf nicht höher liegen als die des Hauptgebäudes.

Zu 5:

Eine Festsetzung von verbindlichen Höhenpunkten ist im Bebauungsplan aus ortsplanerischer Sicht nicht erforderlich. Für die Erschließung ist die Gemeinde Bauherr. Dadurch ist sichergestellt, dass die bisherige Planung im weiteren Verlauf weiterentwickelt und konkretisiert wird.

Zu 6:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf das im Besitz der Gemeinde befindliche Grundstück. Der bestehende Fußweg ist gewidmet, dadurch ist er in seinem Bestand ausreichend gesichert.

Zu 7:

Die Grünfläche im Hangbereich ist als öffentliche Grünfläche – Hangbereich – ausreichend bestimmt festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung wird textlich ergänzt. Darüber hinaus sieht die keinen weiteren Regelungsbedarf.

Zu 8:

Hier verweist der Gemeinderat auf seinen Beschluss zu 2.

Zu 9:

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist für das hier überplante Gebiet korrekt. Der Bebauungsplan umfasst nicht den Bereich des Hotels.

Zu 10:

Die Begründung ist redaktionell anzupassen.

Zu 11:

Eine Ableitung des Niederschlagswassers über die Verkehrsflächen ist aus Sicht der Gemeinde nicht problematisch. Aus dem Hydrotechnischen Gutachten des IB Aquasoli ergibt sich im Planungsfall (= 100 jähriges Regenereignis) zwar ein Abfluss über die Straßenverkehrsfläche. Hier werden aber keine Fließtiefen erreicht, welche die Straße unbenutzbar machen. Im Übrigen stellt die Verkehrsfläche auch den einzig sinnvollen Abflussweg für Oberflächenwasser dar. Eine Ableitung in der Freidinger Graben scheidet aus, da dessen Abflussmenge bereits begrenzt ist. Im Zuge der Planung der Verkehrsanlage wird darauf geachtet, dass ein möglichst großer Anteil des zufließenden Niederschlagswassers durch entsprechende Straßeneinläufe gesammelt und dann abgeleitet wird. Die Gemeinde nimmt dabei in Kauf, dass voraussichtlich dennoch ein Teil des Niederschlagswassers oberflächlich abfließen wird.

Zu 12:

Mit der Neigung der Straße hat sich der Gemeinderat ausführlich auseinandergesetzt. Geprüft wurde auch eine Variante mit geringerer Neigung. Dies hätte aber einen deutlich höheren Flächenverbrauch für die Verkehrsfläche verursacht mit der Folge, dass 1 Baugrundstück weniger zur Verfügung gestellt werden könnte. Es handelt sich hier nur um einen sehr kurzen Straßenstich, so dass die Gemeinde diese Neigung in der Gesamtabwägung als unproblematisch ansieht.

Der redaktionelle Hinweis 13 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

AB 312 Immissionsschutz

Beschluss:

Es wurde, wie den Ausführungen unter dem Punkt „Bearbeitung“ zu entnehmen ist, inzwischen zum Thema Immissionsschutz ein fachliches Gutachten erstellen lassen. Die Geräuschemissionen auf das Baugebiet wurden darin eingehend behandelt. Die Konsequenzen aus diesem Gutachten wurden durchgängig in die Planung übernommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

AB 322 Wasserrecht, Bodenrecht, Altlasten

Beschluss:

Der Hinweis zur wasserrechtlichen Genehmigungspflicht wurde bereits aufgrund der Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes ergänzt.

Entsprechende Gutachten betreffend Hydrogeologie und Bodenbeschaffenheit wurden inzwischen erstellt.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

FB 33 Naturschutz**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Freidinger Graben an sich wird durch die Planung nicht berührt oder in seinem Bestand beeinträchtigt. Gleichzeitig wird ein Randstreifen von min. 5,0 m freigehalten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die erwähnten möglichen Korridore durch den Bebauungsplan nicht nachteilig beeinflusst werden und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Für den Freidinger Graben werden im Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde allgemeine Aussagen getroffen, die keine Anpassung des Planungskonzeptes erforderlich machen. Es ist ein konkreter Maßnahmenhinweis zur Verbesserung der Abflussverhältnisse mit Reduzierung des Geschiebetriebes und Wildholzurückhaltung angeführt. Diese Maßnahme ist mit der Geschiebesperre bereits umgesetzt. Daher ergeben sich keine Anpassungen des Bebauungsplanes.

Die Ausgleichsflächen sollen über ein Ökokonto der Ökoagentur Bayern nachgewiesen werden. Hierzu gibt es bereits eine Abstimmung mit der Ökoagentur. Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Baumpflanzungen sind lediglich Hinweise, eine Änderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

FB 23 Straßenverkehrswesen**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das staatliche Bauamt ist am Verfahren beteiligt. Hierzu werden im weiteren Planungsverlauf weitere Abstimmungen erfolgen.

Die festgesetzten Sichtdreiecke entsprechen den genannten Anforderungen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

FB 41 Gesundheitswesen

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Planung der Erschließungsanlagen und der Dimensionierung von Wendeanlagen ist die Rast06 zugrunde als für die Planung maßgebliches Regelwerk gelegt. Die Nutzung der Straßenräume als Parkraum liegt nicht im Einflussbereich der Bauleitplanung sondern kann ggf. durch verkehrsrechtliche Anordnungen geregelt werden. Der Bebauungsplan schränkt die Möglichkeit einer grundstücksbezogenen Übergabe der Abfälle nicht ein.

Die Begründung wird in Ziffer 8.4.3 redaktionell angepasst. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung eines Hinweises im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

8. AELF Traunstein, Landwirtschaft, Stellungnahme vom 25.01.2024

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Stall befindet sich in einem Abstand von mehr als 40 m zur zulässigen Bebauung. Nach der TA Luft (Tabelle 24 in Anhang 7) können die Geruchsimmissionen von Schafhaltung der von Rinderhaltung gleichgestellt werden kann. Der Betreiber gibt für den Bestand 1,1 Großvieheinheiten (GV) an und für die künftige Entwicklung 3 GV. Bei 3 Großvieheinheiten beträgt der Abstand gem. Abstandsdiagramm zur Abstandsregelung für Rinderhaltungen gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet, ab dem keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, etwa 42 m. Damit sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Schafhaltung zu erwarten, so dass die Erweiterungsmöglichkeiten nicht beschränkt sind.

Im Bebauungsplan kann ein Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen ergänzt werden, ein Hinweis zum Abstand von Weidetieren wird nicht ergänzt, da dieses Thema keine Frage der Bauleitplanung ist.

Der Ausgleich wird über eine Ökokontofläche erbracht.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

9. LfU Bayern, Stellungnahme vom 16.01.2024

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Geländeanpassungen zum Schutz vor Geogefahren kommen hier nicht in Frage, da diese den Abfluss von Oberflächenwasser möglicherweise zum Nachteil Dritter verändern würden. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

10. Anwaltskanzlei Messerschmidt und Kollegen für eine Bürgerin, Stellungnahme vom 25.01.2024

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat verweist auf seine Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

11. Stellungnahme einer Bürgerin vom 18.01.2024

Beschluss:

Zu 1:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der eben nicht nur durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Im Umfeld befinden sich durchaus auch große und hohe Baukörper. Ziel der Gemeinde ist es, im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes gemischte Wohnformen für unterschiedliche Ansprüche zur Verfügung zu stellen. Hierzu gehören auch Mehrfamilienhäuser.

Die Gemeinde hat sich im Vorfeld ausführlich mit der Größe und Höhen der künftigen Gebäude auseinandergesetzt und ist der Auffassung, dass die gewählte Kubatur angemessen ist. Eine erdrückende Wirkung geht vom geplanten Gebäude nicht aus.

Zu 2:

Es ist richtig, dass das geplante Gebäude höher steht als das der Einwenderin. Es sind jedoch die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften einzuhalten. Diese sichern ausreichende Sozialabstände und gesunde Wohnverhältnisse. Zudem befindet sich die geplante Bebauung auf der Nordseite des Grundstückes. Eine Verschattung ist hier also kaum gegeben.

Zu 3:

Der Bebauungsplan setzt keine abweichende Tiefe der Abstandsflächen fest, so dass die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gesichert ist.- Einer separaten Festsetzung bedarf es hierzu nicht.

Zu 4:

Die Durchgrünung von Baugebieten ist ein wichtiger Belang. Hiervon sind auch gemeindlichen Flächen nicht ausgenommen. Die Gemeinde wird konkrete Pflanzstandorte mit den Nachbarn abstimmen.

Zu 5:

Das hydrologische Gutachten von Aquasoli untersucht den Einfluss der Planung auf die Abflussverhältnisse von Niederschlagswasser. Dazu wird auch untersucht, ob und ggf. welche Maßnahmen erforderlich sind, damit negative Auswirkungen der Planung auf Dritte verhindert werden.

Die Untersuchung zeigt, dass über die bestehenden Hangbereiche Regenwasser abfließt. Ziel der Planung muss es sein, dass die Planung nicht zu einer Erhöhung der Gefährdung für die Unter- oder Oberlieger führt. Diese Anforderungen erfüllt das Gutachten. Der Bebauungsplan setzt aufgrund dieses Gutachten Maßnahmen zum Schutz fest.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

12. Stellungnahme einer Bürgerin vom 18.01.2024

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Ein talseitig offenes Kellergeschoss ist aus Sicht eines Bauherrn nachvollziehbar. Aus ortsgestalterischen Gründen sieht der Planer dies als nicht glücklich an, da damit die Bebauung talseitig als 3-geschossig in Erscheinung treten würde. Die Gemeinde würde sich diesem Wunsch aber nicht verschließen. Im Bebauungsplan ist diese Möglichkeit aufzunehmen.

Ein Anbau der Garage an das Haus ist ortsplanerisch ohne weiteres denkbar. Die Flächen für Garagen werden insoweit angepasst.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Es wurde alle Beschlüsse zu den einzelnen Stellungnahmen so gefasst, dass sie den Zielrichtungen der Stellungnahmen bzw. der Würdigung des Planungsbüros und der Verwaltung entsprechen. Diese sind daher bereits in die Planung eingearbeitet.

Beschluss:

Der Gemeinderat bekräftigt zusammenfassend alle gefassten Beschlüsse betreffend die Stellungnahmen zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kaspernfeld.

Der Gemeinderat nimmt die Planunterlagen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans „Kaspernfeld“ i. d. Fassung vom 14.01.2025 zur Kenntnis und billigt hiermit die vorgelegten Pläne und Unterlagen. Die erforderlichen Gutachten zur Bauleitplanung (eventuelle Änderung des hydrogeologischen Gutachtens, das Bodengutachten und das Immissionsgutachten) können ohne weitere Beschlussfassung veröffentlicht werden, außer es wäre eine grundlegende Änderung der Planung dadurch veranlasst.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Beschlussvorschläge Kaspernfeld

A. Änderung Flächennutzungsplan

1. Keine Einwendung oder Bedenken haben vorgebracht:

Markt Berchtesgaden
Gemeinde Schneizlreuth
Gemeinde Schönau a. Königssee
Bundeswehr
IHK
KJR
Bergamt bei der Regierung von Oberbayern
AELF Traunstein, Forst

2. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 29.01.2024

...die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Ramsau beabsichtigt auf dem Grundstück Flurnummer 417/7, Gemarkung Ramsau, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Er-richtung von 5 Wohngebäuden (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) mit bis zu 20 Wohneinheiten zu schaffen. Das Planungsgebiet befindet sich am Rande des Zentrums der Gemeinde an der Staatsstraße ST 2099. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha.

Der Planbereich befindet sich in bewegtem Gelände, das teilweise von Überschwemmungs- und Geogefahren betroffen ist. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der nördliche Bereich bisher als landwirtschaftliche Fläche und der südliche Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der derzeit parallel im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Neuaufstellung ist bereits geplant, den nördlichen Bereich als Wohnbaufläche darzustellen. Hierzu haben wir uns zuletzt mit Stellungnahme vom 12.07.2023 geäußert.

Bewertung

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Die Planung leistet durch die differenzierte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus am Hauptort einen Beitrag zur flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.2 Z). Um eine möglichst flächeneffiziente und vollständige Bebauung des Gebiets sicherzustellen, empfehlen wir, neben den Erläuterungen des Plankonzepts in den Planbegründungen auch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu formulieren (z.B. zur Zulässigkeit der Wohneinheiten und zur Bauverpflichtung).

Wasserwirtschaft und Georisiken

Der Planbereich liegt im wassersensiblen Bereich (vgl. Umweltatlas Bayern). Gem. LEP 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Zudem liegt die Planung in einem Bereich, der gem. Umweltatlas Bayern eine Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche (auch im Extremfall) aufweist. Räumliche Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.3.2 G). In den Planunterlagen ist ersichtlich, dass das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bereits im Vorfeld in die Planung einbezogen und für die Planung ein hydrotechnisches Gutachten angefertigt wurde. Ob die Ausführungen und Festsetzungen in den Planunterlagen den Anforderungen genügen, ist durch die Fachstelle zu bewerten.

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Daher sollte neben einer Empfehlung in der Planbegründung geprüft werden, für die neu zu erstellenden Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen auch im Bebauungsplan festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft, Georisiken sowie Erneuerbarer Energien steht die 24. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Kasperrfeld" den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

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

3. WWA Traunstein, Stellungnahme vom 31.01.2024

... das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Die Beteiligung als Träger Öffentlicher Belange erfolgt parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren für den gleichen Planungsraum.

Wir verweisen daher auf unsere diesbezügliche Stellungnahme und bitten die dort genannten Punkte - soweit erforderlich - analog für das hier laufende Flächennutzungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Dem Gemeinderat ist bekannt, dass die Ergebnisse der Ermittlung der Wildbachgefährdung nur unter den dort genannten Rahmenbedingungen gelten können und dass es keine absolute Sicherheit vor Hochwasser gibt.

Auch die Gefährdung bei Starkniederschlägen ist dem Gemeinderat bekannt. Zu diesem Thema wurde ein Gutachten erstellt, das Lösungsmöglichkeiten für die Planung aufzeigt.

Insgesamt sind aus Sicht des Gemeinderates auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Hindernisse erkennbar, die einer Bebauung des Bereiches widersprechen.

Die weiteren Themen der Stellungnahme sind auf der Ebene des Bebauungsplanes abzuwägen.

Änderungen der Flächennutzungsplanung sind nicht erforderlich.

4. Kreisbrandrat, Stellungnahme vom 16.12.2023

Die örtliche zuständige Feuerwehr Ramsau kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen.

Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 BayBO zu beachten. Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 Abs. 2 BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten.

Die Geländemodellierung muss so erfolgen, dass die Brüstung von anzuleitenden Stellen zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs über die tragbaren Leitern der Feuerwehren unter 8m liegen. Für das Aufstellen der tragbaren Leitern wäre eine ebene hindernisfreie Fläche von mindestens 3,0 m (senkrecht zur Fassade) mal 2,0 m erforderlich.

Des Weiteren soll bei der Geländemodellierung darauf geachtet werden, dass mögliches wild abfließendes Niederschlagswasser schadlos an den Gebäuden vorbeigeleitet wird.

Sofern die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.

Beschlussvorschlag:

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

5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 21.12.2023

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

D-1-72-129-78: Feldkasten, erdgeschossiger Blockbau, vorkragendes Obergeschoss verbrettert, Flachsatteldach mit Legschindeldeckung, 18. Jh. Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 -6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

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

6. Staatl. Bauamt Traunstein, Stellungnahme vom 15.01.2024

gleichlautend mit der Stellungnahme zum Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

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

7. LRA BGL, Stellungnahme vom 22.01.2024

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

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Verfahren:

1.
Wegen der Nähe zu einem Denkmal (vgl. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 21.12.2023) empfehlen wir, im weiteren Verfahren die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Inhalt:

2.
Der Planentwurf zur FNP-Änderung weicht in seiner Darstellung inhaltlich vom Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.12.2022 ab (Bereich „Kasperm“), welcher uns voriges Jahr – ebenfalls im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung – zur Stellungnahme vorgelegt wurde. Entlang der Staatsstraße 2099 Im Tal war noch eine Teilfläche als Mischgebiet (MI) geplant, nun ist beabsichtigt, auch diese als Wohngebiet (WA) auszuweisen. Die nun geänderte planerische Zielsetzung sollte in der Begründung näher erläutert sein, die konkreten Gründe für diese Konzeptänderung mit den städtebaulichen Konsequenzen sind im Auslegungsentwurf darzulegen (Begründungspflicht).
3.
Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollte auf der Grundlage des ortsplanerischen Gesamtkonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet fortgeführt werden, nicht scheinbarweise für einzelne kleine Teilflächen.
4.
Der Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan ist falsch; der an das Plangebiet angrenzende Bereich „Rehlegg“ ist mit der seit 2006 wirksamen 9. Änderung als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt.
5.
Unter Punkt 2.0 im 5. Absatz (auf S. 1) wird auf eine bestehende Campingplatznutzung verwiesen. Dies erschließt sich nicht und bezeichnet wohl einen falschen Bereich.
6.
Die Ausführungen zur Ableitung von Oberflächenwasser unter Punkt 6.0 im 6. Absatz (auf S. 5) erscheinen problematisch, da die Ableitung über mehrere öffentliche Verkehrsflächen geplant ist.
7.
Die funktionierende Erschließung mit einer 15 % geneigten Straße ist in dieser schneereichen Region zweifelhaft (unter 7.4.2.2 im 3. Absatz, auf S. 12).

Redaktionell:

8.
Unter 4.4 im 1. Absatz (auf S. 4) wird erklärt, dass das neue Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt werden soll.
In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.10.2023 wird (unter „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“) hingegen von einem „Reinen Wohngebiet“ gesprochen, das entstehen soll. Es sollte im weiteren Verfahren auf Eindeutigkeit geachtet werden.

Beschlussvorschlag:

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Es ist richtig, dass für eine Teilfläche ursprünglich die Darstellung eines Mischgebietes geplant war. Diese Planung hat die Gemeinde auch im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zwischenzeitlich fortgeschrieben und stellt für das Baugebiet insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet dar. Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, an

dieser Stelle vorrangig Wohnbebauung zu schaffen und Nicht-Wohnnutzung nur innerhalb der Zulässigkeit eines WA zu beurteilen.

Wie dem Landratsamt bekannt ist, stellt die Gemeinde derzeit den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu auf. Dennoch ist es zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum erforderlich, diese Änderung des Flächennutzungsplanes vorgezogen als eigenständiges Verfahren vorzuziehen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist für das hier überplante Gebiet korrekt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst nicht den Bereich des Hotels.

Die Begründung ist redaktionell anzupassen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes detaillierter untersucht. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Mit der Neigung der Straße hat sich der Gemeinderat ausführlich auseinandergesetzt. Geprüft wurde auch eine Variante mit geringerer Neigung. Dies hätte aber einen deutlich höheren Flächenverbrauch für die Verkehrsfläche verursacht mit der Folge, dass 1 Baugrundstück weniger zur Verfügung gestellt werden könnte. Es handelt sich hier nur um einen sehr kurzen Straßenstich, so dass die Gemeinde diese Neigung in der Gesamtabwägung in Kauf nimmt.

Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

AB 312 Immissionsschutz

Grundlegende Einwände gegen die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau bestehen aus fachtechnischer Sicht nicht, es wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kaspermfeld“ hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Zur Beurteilung, ob für den Bebauungsplan Vorkehrungen zum Immissionsschutz erforderlich sind, wurde durch Hock & Partner eine schalltechnische Begutachtung erstellt.

Diese kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet im Einflussbereich von Straßenverkehrsgläuschen der St2099 sowie von gewerblichen Geräuschen aus dem Hotel Rehlegg liegt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stehen der Planung keine grundsätzlichen Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes entgegen. Auf der Eben des Bebauungsplanes können Festsetzungen zum Schallschutz getroffen werden.

AB 322 Wasserrecht, Bodenrecht, Altlasten

Um die örtliche Versickerung von Oberflächenwasser im Flächennutzungsplan festzusetzen, ist ein Nachweis (beispielsweise Bodenbeprobungen, Sickertests o. Ä.) über die grundsätzliche Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Versickerung zu erbringen. Nach den vorliegenden Unterlagen zum Flächennutzungsplan wurden solche Untersuchungen nicht angestellt. Wir verweisen entsprechend auf die Ausführungen in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Kaspernfeld. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten auf-grund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Beurteilung der Möglichkeiten für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch Herrn Kellerbauer ein Gutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass der Boden ausreichend sickerfähig ist.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

FB 33 Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde hat keine Einwände oder Hinweise.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Da eine neue Zufahrt zur Staatsstraße L2099 angelegt wird, ist zwingend das Staatliche Bauamt Traunstein am Verfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das staatliche Bauamt ist am Verfahren beteiligt.

FB 41 Gesundheitswesen

Trinkwasserversorgung:

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

Regenwasser:

Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Abwasser:

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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.

Der Erarbeitung und Überarbeitung von Flächennutzungsplänen kommt ein besonderes Gewicht zu, da ein Ausbau der Wohngebiete, wie im vorliegenden Fall beabsichtigt, einhergeht mit der Zunahme von Bevölkerung, lokal und/oder im Gemeindegebiet. 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 Belange der Abfallwirtschaft bislang gar nicht bis bzw. nur stiefkindlich unzureichend berücksichtigt wurden. Weder verfügt die Gemeinde bislang über ausreichend Wertstoffsammelstellen noch sind die verkehrstechnischen Erschließungen umfangreich im Sinne der Abfallwirtschaft nutzbar. Die Planungsdarstellung in der Begründung zur FNP-Änderung (Seite 12, Ziffer 7.4.2.2) lässt 20 Wohneinheiten erwarten, überschlägig wird dieses Quartier für den Zuzug von rund 80 Personen geeignet sein. In Verbindung mit dem bestehenden baulichen Umgriff wäre insofern der derzeitige Planungsanlass zu nutzen und eine neue Fläche für eine Wertstoffinsel mit auszuweisen.

Die dargestellte Bebauungsstudie weist zudem fälschlicherweise einen Wendehammer für die Bedürfnisse eines 3-Achser-Müllsammelfahrzeugs aus. Im Rahmen der gebührenrelevanten, wirtschaftlichen Ausnutzung sowie der stetig steigenden Anforderungen im Sinne des Klimaschutzes (SaubFahrzeugBeschaffG) ist mit einem Einsatz von 4-Achser-Fahrzeugen zu rechnen. Wir verweisen insofern auch auf unsere Stellungnahme vom 05.05.2023 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Verbleibt die Planung, kann grundsätzlich eine grundstücksbezogene Übergabe der Abfälle nicht sichergestellt werden. Die Einrichtung einer zentralen Übergabestelle ist zu erwarten.

Die Begründung unter Ziffer 7.4.3 ist irritierend. Wie definiert sich der gewerblich zulässige Rahmen der Abfallerzeugung? Was soll darunter verstanden werden? Wird bereits auf der Ebene FNP das Hintertürchen zum Mischgebiet aufgestoßen oder steht die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund? Aus abfallwirtschaftlicher und -rechtlicher Sicht kommt es für die Betrachtung der wesentlichen Umweltauswirkungen nicht auf die Unterscheidung von Gewerbe und Privathaushalt an.

Tatsächlich wäre jedoch die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in diesem Zusammenhang nochmals zu beleuchten, da die Intensität für dieses begrenzte Gebiet sehr hoch ist, und bei rund 80 Bewohnern eine Vielzahl von Gefäßen, etc. zur getrennten Abfallsammlung erforderlich sind. Der zeitliche Aufenthalt für die Leerung im Plangebiet stellt insoweit auch eine Lärm- und Staubbelastung dar, gleichwohl wird dieser regelmäßig als sozialadäquat anzusehen sein. Die Gemeinde könnte aber auch im Zufahrtsbereich zum Plangebiet eine zentrale Sammel- bzw. Übergabestelle anlegen, so dass Müllsammelfahrzeuge entlang der Hauptverkehrsachse verbleiben und keine störenden Auswirkungen der Müllabfuhr auf das beabsichtigte Neubaugebiet entstehen. Auch die Problematik Wendehammer ließe sich hierdurch umgehen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme zum Bauleitverfahren des Bebauungsplans „Kasparfeld“.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Darstellung von Wertstoffinseln und auch keine Darstellung der Erschließung. Im Übrigen ist für die Planung der Erschließungsanlagen und die Dimensionierung von Wendeanlagen die Rast06 zugrunde zu legen.

Die Begründung wird in Ziffer 7.4.3 redaktionell angepasst. Die Unterstellung eines Hintertürchens wird zurückgewiesen. Die Intensität der Müllabfuhr ist hier nicht höher als in jedem anderen Wohngebiet. Eine Wendemöglichkeit ist im Übrigen nicht nur für die Müllabfuhr erforderlich.

8. AELF Traunstein, Landwirtschaft, Stellungnahme vom 25.01.2024

Es wird auf unsere Stellungnahme vom 25.01.2024 zur Aufstellung BBP Nr. 10 „Kasparfeld“ verwiesen (AELF-TS-L2.2-4612-30-12-2).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Stall befindet sich in einem Abstand von mehr als 40 m zur zulässigen Bebauung. Nach der TA Luft (Tabelle 24 in Anhang 7) können die Geruchsimmissionen von Schafhaltung der von Rinderhaltung gleichgestellt werden kann. Der Betreiber gibt für den Bestand 1,1 Großvieheinheiten (GV) an und für die künftige Entwicklung 3 GV. Bei 3 Großvieheinheiten beträgt der Abstand gem. Abstandsdigramm zur Abstandsregelung für Rinderhaltungen gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet, ab dem keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, etwa 42 m. Damit sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Schafhaltung zu erwarten, so dass die Erweiterungsmöglichkeiten nicht beschränkt sind.

Die weiteren Punkte der Stellungnahme sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten.

9. LfU Bayern, Stellungnahme vom 16.01.2024

mit E-Mail vom 15.12.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren besteht im Bereich des Bauvorhabens eine mögliche Gefährdung durch Hanganbrüche (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt), wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist dabei üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzustufen ist. Sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Bei baulichen Maßnahmen kann dieses Restrisiko allerdings berücksichtigt und vermindert werden. Geländemodellierungen oder der Verzicht auf ebenerdige bergseitige Fenster und Türen können beispielsweise solche Maßnahmen sein. Die Bauherren bzw. die Planer sollten wegen der Möglichkeiten zur Anpassung der Bauweise auf die mögliche Gefährdung hingewiesen werden.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

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.

Beschlussvorschlag:

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

10. Anwaltskanzlei Messerschmidt und Kollegen für Leitner, Stellungnahme vom 25.01.2024

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.1:

Der Zugang zur Geschiebesperre erfolgt über Privatgrund, eine dingliche Sicherung des Zuganges besteht bisher nicht.

Bereits im Jahr 2015 wurde mit der Eigentümerin vereinbart, dass der Zufahrt und dem Eintrag einer Grunddienstbarkeit für die Zufahrt zugestimmt wird. Hierzu liegt ein Schreiben der Gemeinde vom 31.03.2015 vor, das den Inhalt der Besprechung zusammenfasst.

Die dort vereinbarte Grunddienstbarkeit kann auf dieser Basis eingetragen werden.

Es ist richtig, dass keine sachverständige Untersuchung zu landwirtschaftlichen Immissionen beauftragt wurde. Der Gemeinderat verweist in diesem Zusammenhang auf seine Abwägung zur Stellungnahme des AELF. Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung sind demnach nicht zu erwarten.

Zu 4.2:

Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2009 beschlossen, die Fläche als Baugebiet zu entwickeln. Es ist dem Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes also spätestens seit diesem Zeitpunkt bekannt, dass die Gemeinde auf dem in ihrem Besitz der Gemeinde befindlichen Grundstück eine Wohnbebauung plant. Insofern konnte er sich nicht darauf verlassen, dass diese Fläche dauerhaft als Futtergrundlage zur Verfügung steht.

Die Belange des Denkmalschutzes sind ausreichend berücksichtigt. Das Landesamt für Denkmalpflege erhebt keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.

Zu 4.3:

Die Anmerkungen zu Abstandsfläche und Fußweg haben keinen Einfluss auf die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Berchtesgadener Land. Hieraus ergibt sich kein naturschutzrechtlicher Verbotstatbestand.

Auf die Umsetzung der Bebauung hat die Änderung des Flächennutzungsplanes keinen Einfluss. Da die Gemeinde die Grundstücke vergibt wird sie sich aber vertraglich einen Umsetzungszeitraum sichern. Im Übrigen gelten hinsichtlich des Baulärms gesetzliche Vorschriften wie die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm.

B. Aufstellung Bebauungsplan

1. Keine Einwendung oder Bedenken haben vorgebracht:

Markt Berchtesgaden
Gemeinde Schneizlreuth
Gemeinde Schönau a. Königssee
Bundeswehr
IHK
KJR
Bergamt bei der Regierung von Oberbayern
AELF Traunstein, Forst

2. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 29.01.2024

...gleichlautend mit der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan...

Beschlussvorschlag:

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

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstückes und kann im Rahmen der Veräußerung detailliertere Regelungen treffen als im Bebauungsplan. Daher werden die Anregungen im Zuge der Veräußerung berücksichtigt.

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden durch entsprechende Begutachtung beachtet.

Die Förderung erneuerbarer Energien ist auch der Gemeinde ein Anliegen. Der Bebauungsplan wird daher um die folgende Festsetzung ergänzt:

„Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten soweit sie nicht der Belichtung oder Be- und Entlüftung dienen. Die Anlagen sind dachparallel auszuführen.“

3. WWA Traunstein, Stellungnahme vom 31.01.2024

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht dürfen wir daher vorab der standardisierten Stellungnahme noch auf einige offene Punkte hinweisen, die wir bitten, bis zur abschließenden Beteiligung noch einzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen.

So werden mehrfach Aussagen getroffen, die sich auf wild abfließendes Wasser beziehen bzw. auswirken können. Wir empfehlen daher im Eigeninteresse der Kommune für den nächsten Verfahrensschritt zu klären und in den Unterlagen entsprechend darzustellen, dass die materiellen Anforderungen des §37 WHG berücksichtigt werden.

So werden in Anlage 01 Bebauungsplan folgende für wild abfließendes Wasser evtl. relevante Punkte angesprochen:

- die Höhe von Stützmauern (bis zu 1m), dies steht im Widerspruch zu Aussagen in Anlage 02 Begründung Umweltbericht (Versatz ab 1m Höhe)
- zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen
- es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

In der Anlage 02 Begründung Umweltbericht werden erwähnt bzw. genannt:

- dass das Gelände *durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu modellieren* sein wird
- dass parallel zum Bebauungsplan eine Untersuchung durch das Ingenieurbüro aqua-soli Siegsdorf erstellt ...“ wird und die *„... Ergebnisse zum nächsten Verfahrensschritt in die Unterlagen eingearbeitet werden. ...“*
- dass die [vom IB aquasoli vorgelegten] *„... ersten Ergebnisse zeigen, dass zwar mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist, dieses aber entweder ohnehin zum Freidinger Graben abfließt oder aber so gelenkt werden kann,ohne dass Dritte negativ betroffen sind. ...“*
- In den beiden Tabellen 9 und 16 wird jeweils die Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss bewertet. Derzeit wird in beiden Tabellen jeweils die Gesamterheblichkeit als „gering“ eingestuft.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Das hydrologische Gutachten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nochmals aufeinander abgestimmt. Insgesamt liegt jetzt ein Konzept vor, das eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers ermöglicht, ohne dass Dritte negativ betroffen sind und die Anforderungen des § 37 WHG eingehalten werden.

Dem Gemeinderat ist bekannt, dass die Ergebnisse der Ermittlung der Wildbachgefährdung nur unter den dort genannten Rahmenbedingungen gelten können und dass es keine absolute Sicherheit vor Hochwasser gibt.

Auch die Gefährdung bei Starkniederschlägen ist dem Gemeinderat bekannt. Zu diesem Thema wurde ein Gutachten erstellt, das Lösungsmöglichkeiten für die Planung aufzeigt. Diese wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zur wasserrechtlichen Genehmigung innerhalb des 60m-Bereiches von der Uferlinie ergänzt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Beurteilung der Möglichkeiten für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch Herrn Kellerbauer ein Gutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass der Boden ausreichend sickerfähig ist.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen, weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Die weiteren Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

4. Kreisbrandrat, Stellungnahme vom 16.12.2023

entspricht der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Geländemodellierung im Hinblick auf die Anleiterung zu ergänzen.

5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 21.12.2023

entspricht der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Denkmal befindet sich außerhalb des Plangebietes. Daher ist der gewünschte textliche Hinweis auf Art. 4-6 BayDSchG zu ergänzen, eine Plandarstellung muss nicht erfolgen. Die Begründung ist soweit erforderlich zu ergänzen.

6. Staatl. Bauamt Traunstein, Stellungnahme vom 15.01.2024

sonstige fachliche Informationen...

Das Baugebiet soll über die Staatsstraße St2099 bei Abschnitt 140 Station 5,520 links erschlossen werden. Die Straßenplanung ist mit dem Staatlichen Bauamt weiter abzustimmen.

Der Staatsstraße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Die erforderlichen Sichtdreiecke von 3m auf 70m bezüglich der Hauptfahrbahn sind dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen ab einer Höhe von 0,80m bis 2,50m frei zu halten. Für Geh- und Radwege ist grundsätzlich ein Sichtdreieck von 3m auf 30m einzuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände dort gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Vor den Erschließungsarbeiten ist die Straßenmeisterei Bischofswiesen zu verständigen. Die Erschließungsanlage ist vor jeglichen anderen Arbeiten fertig zu stellen (ausgenommen davon ist die Deckschicht).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind die Hinweise zu ergänzen.

Die Sichtdreiecke sind bereits berücksichtigt, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befinden.

7. LRA BGL, Stellungnahme vom 25.01.2024

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen ...

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Verfahren:

1. Wegen der Nähe zu einem Denkmal (vgl. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 21.12.2023) empfehlen wir, im weiteren Verfahren die *Untere Denkmalschutzbehörde* zu beteiligen.

Inhalt:

2. Nutzungsmaß: Die Obergrenze der GRZ II (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO) im WA beträgt wegen der festgesetzten GRZ I von 0,4 max. 0,6 (50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dieser Orientierungswert wird durch die Festsetzungen in C (Festsetzungen durch Text im Plan) 2.2 ausgehebelt, da durch diese deutlich höhere Werte der GRZ II ermöglicht werden (bis hin zu insgesamt 0,8 bei vollständig „halboffenen“ Belägen). Auf welche Rechtsgrundlage stützt sich die Gemeinde bei dieser Festsetzung, die keine konkrete Obergrenze für die GRZ II festsetzt, wie es § 19 Abs. 4 Satz 3 BauN-VO ermöglichen würde?

Die Festsetzungen über die Abweichungen der GRZ II gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bedürfen zudem der städtebaulichen Begründung. Dabei sind die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) zu beachten.

(Kommentar zur BauNVO: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 151. EL August 2023, BauNVO § 19 Rn. 21)

3. Die festgesetzten Wandhöhen betragen wegen C (Festsetzungen durch Text im Plan) 4.3 wohl teilweise bis zu 30 cm mehr. Dies sollte angepasst werden bzw. bei der Festsetzung 4.3 dem Anwender deutlich gemacht werden. Durch die Festsetzung 4.3 stellt sich zudem die Frage der abstandsrelevanten Wandhöhen. Für die beabsichtigte Zulassung von Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind daher konkrete Maße anzugeben.

4. Es fehlen gestalterische Angaben zu Garagengebäuden (die teilweise wohl auch unterirdisch möglich sind? Sh. nördlichstes Baufenster) Ebenso Höhenangaben der Garagengebäude und eine städtebauliche Erläuterung dazu.

5. Aufgrund der Geländebeziehungen sind an der Straßenverkehrsfläche verbindliche Höhenpunkte festzulegen.

6. Durch das Plangebiet verläuft ein bestehender Fußweg, welcher das Hotel „Rehlegg“ fußläufig mit dem Ort im Tal verbindet. Dieser soll als relevanter städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB durchgehend bis zur Holzengasse planungsrechtlich gesichert werden.

7. Für die Grünfläche im Hangbereich ist – wie für festgesetzte Grünflächen grundsätzlich erforderlich – ein konkreter städtebaulicher Zweck zu bestimmen.

8. Begründung: S. 10 Punkt 6.0: Die GRZ von 0,4 wird durch § 19 Abs. 4 und die oben genannten Festsetzungen (Sh. Punkt 2) bei weitem überschritten, insofern ist die Begründung nicht richtig.

9. Der Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (4.2 Abbildung 3, S. 3) ist falsch; der an das Plangebiet angrenzende Bereich „Rehlegg“ ist mit der seit 2006 wirksamen 9. Änderung als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt.

10. Unter Punkt 2.0 im 5. Absatz (auf S. 1) wird auf eine bestehende Campingplatznutzung verwiesen. Dies erschließt sich nicht und bezeichnet wohl einen falschen Bereich.

11. Die Ausführungen zur Ableitung von Oberflächenwasser unter Punkt 7.0 im 6. Absatz (auf S. 7) erscheinen problematisch, da die Ableitung über mehrere öffentliche Verkehrsflächen geplant ist.

12. Die funktionierende Erschließung mit einer 15 % geneigten Straße ist in dieser schneereichen Region zweifelhaft (unter 8.4.2.1 im 3. Absatz, auf S. 14).

Redaktionell:

13. Unter 5.1 im (auf S. 5) wird beschrieben, dass das neue Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.10.2023 wird (unter „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“) hingegen von einem „Reinen Wohngebiet“ gesprochen, das entstehen soll. Es sollte im weiteren Verfahren auf Eindeutigkeit geachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Zur Änderung des Planungskonzeptes von MI zu WA verweist der Gemeinderat auf seine Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zu 1:
Die Untere Denkmalschutzbehörde wird beteiligt.

Zu 2:
Die Festsetzung 2.2 des Bebauungsplanvorentwurfes wird gestrichen.

Zu 3:
Die Festsetzung der Wandhöhe ist eindeutig und bestimmt. Ein Bebauungsplan definiert aber nicht die abstandsrelevanten Wandhöhen, die im Einzelfall abweichen können. Der Bebauungsplan lässt aber keine von den gesetzlichen Regelungen der BayBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen fest.
Es ist nicht erforderlich, allgemein die zulässigen Geländeänderungen mit konkreten Maßen festzusetzen. Im vorliegenden Fall ist es vielmehr wichtig, zum Schutz vor Niederschlagswasser die Geländehöhen an der Nordseite der Gebäude festzusetzen, um einen schadlosen Abfluss zu gewährleisten. Dies erfolgte auf der Grundlage des hydrologischen Gutachtens.

Zu 4:
Gestalterische Festsetzungen zu Garagen hält der Gemeinderat nicht für erforderlich. Im Bebauungsplan ist zu ergänzen, dass für erdüberdeckte Garagen ein begrüntes Flachdach zulässig ist. Die Wandhöhe wird auf 3,0 m beschränkt, die Höhenlage des Garagenfußbodens darf nicht höher liegen als die des Hauptgebäudes.

Zu 5:
Eine Festsetzung von verbindlichen Höhenpunkten ist im Bebauungsplan aus ortsplannerischer Sicht nicht erforderlich. Für die Erschließung ist die Gemeinde Bauherr. Dadurch ist sichergestellt, dass die bisherige Planung im weiteren Verlauf weiterentwickelt und konkretisiert wird.

Zu 6:
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf das im Besitz der Gemeinde befindliche Grundstück. Der bestehende Fußweg ist gewidmet, dadurch ist er in seinem Bestand ausreichend gesichert.

Zu 7:
Die Grünfläche im Hangbereich ist als öffentliche Grünfläche – Hangbereich – ausreichend bestimmt festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung wird textlich ergänzt. Darüber hinaus sieht die keinen weiteren Regelungsbedarf.

Zu 8:
Hier verweist der Gemeinderat auf seinen Beschluss zu 2.

Zu 9:
Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist für das hier überplante Gebiet korrekt. Der Bebauungsplan umfasst nicht den Bereich des Hotels.

Zu 10:
Die Begründung ist redaktionell anzupassen.

Zu 11:
Eine Ableitung des Niederschlagswassers über die Verkehrsflächen ist aus Sicht der Gemeinde nicht problematisch. Aus dem Hydrotechnischen Gutachten des IB Aquasoli ergibt sich im Planungsfall (= 100 jähriges Regenereignis) zwar ein Abfluss über die Straßenverkehrsfläche. Hier werden aber keine Fließtiefen erreicht, welche die Straße unbenutzbar machen. Im Übrigen stellt die Verkehrsfläche auch den einzig sinnvollen Abflussweg für Oberflächenwasser dar. Eine Ableitung in der Freidinger Graben scheidet aus, da dessen Abflussmenge bereits begrenzt ist. Im Zuge der Planung der Verkehrsanlage

wird darauf geachtet, dass ein möglichst großer Anteil des zufließenden Niederschlagswassers durch entsprechende Straßeneinläufe gesammelt und dann abgeleitet wird. Die Gemeinde nimmt dabei in Kauf, dass voraussichtlich dennoch ein Teil des Niederschlagswassers oberflächlich abfließen wird.

Zu 12:

Mit der Neigung der Straße hat sich der Gemeinderat ausführlich auseinandergesetzt. Geprüft wurde auch eine Variante mit geringerer Neigung. Dies hätte aber einen deutlich höheren Flächenverbrauch für die Verkehrsfläche verursacht mit der Folge, dass 1 Baugrundstück weniger zur Verfügung gestellt werden könnte. Es handelt sich hier nur um einen sehr kurzen Straßenstich, so dass die Gemeinde diese Neigung in der Gesamtabwägung als unproblematisch ansieht.

Der redaktionelle Hinweis 13 wird zur Kenntnis genommen.

noch Landratsamt Berchtesgadener Land

AB 312 Immissionsschutz

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der geplanten 5 Wohngebäuden für 20 WE auf den gemeindeeigenen Flächen am Rand des Ortszentrums (bisher lt. Flächennutzungsplan überwiegend Fläche für Landwirtschaft) soll der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauN-VO festgesetzt – der Hang im westlichen Planungsbereich soll dabei als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Vor allem unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die St2099 sowie weiter nördlich ab einem Abstand von rd. 95m die B305. Westlich oberhalb des Plangebietes beginnt ein Hotelkomplex ab einem horizontalen Abstand von rd. 30m. Südlich grenzt Mischgebiet an das Planungsareal. Nach einer überschlägigen Berechnung der Verkehrslärmimmissionen entsprechend den Vorgaben der RLS-19 unter Zugrundelegung der aktuellen Verkehrsdaten aus BAYSIS (Bayerisches Straßeninformationssystem) und einer Geschwindigkeit auf den relevanten Teilstrecken von 50 km/h (St2099) bzw. 100 km/h (B305) werden insbesondere im südlichen Planungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1 und auch noch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jeweils für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tag und nachts überschritten. Die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet sind daher bei der Aufstellung genauer zu betrachten. Dafür sollten die Verkehrslärmimmissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eines anerkannten schalltechnischen Beratungsbüros untersucht und ggf. Lösungsmöglichkeiten ausgearbeitet werden – entsprechende Vorschläge für die Plandarstellung, Satzung und Begründung sind zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang ist zu den Ausführungen in den vorgelegten Unterlagen auch anzumerken, dass die Verkehrslärmemissionen der Staatsstraße St2099 im Umweltatlas – Umgebungslärmkartierung 2022 nicht dargestellt sind.

Zum Belang der Gewerbelärmimmissionen vom Areal des nahegelegenen Hotels oder von den angrenzenden Mischgebieten (bspw. Eisdielen mit Gastterrasse auf Fl.-Nr. 417/2 – BV 956-2015 samt BV 144-2017) sind keine Ausführungen in den vorgelegten Unterlagen ersichtlich. Zunächst sollte dieser Belang verbal argumentativ in den Unterlagen abgehandelt werden – u.a. auf die schalltechnische Untersuchung des IB Steger & Partner GmbH v. 19.11.2020 zum Bebauungsplan „Rehlegg“ ist hinzuweisen.

Bearbeitung

Zur Beurteilung, ob für den Bebauungsplan Vorkehrungen zum Immissionsschutz erforderlich sind, wurde durch Hooch & Partner eine schalltechnische Begutachtung erstellt.

Diese kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet im Einflussbereich von Straßenverkehrsgeräuschen der St2099 sowie von gewerblichen Geräuschen aus dem Hotel Rehlegg liegt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind aktive Maßnahmen (z. B. Schallschutzwand) nicht sinnvoll möglich. Somit *verbleiben zur Tagzeit kleinteilige Maßnahmen, d.h. dass Terrassen und Balkone, die im Bereich der Süd- und Westfassaden entstehen können durch vorgesetzte (Glas-)Wände, erhöhte Brüstungen, kalte Wintergärten usw. abgeschirmt werden müssten.*

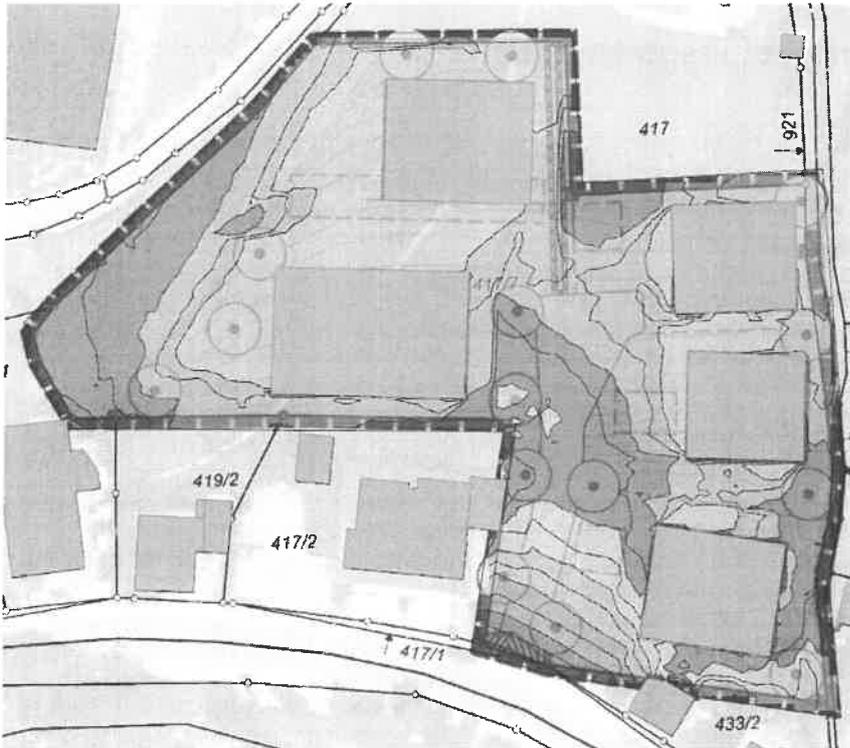


Abb: Straßenverkehrsgeräusche, tags, EG, ab gelb sind Schutzmaßnahmen erforderlich

Zur Nachtzeit wäre die Situation vergleichbar, sodass wir hier zunächst die abgewandte Grundrissorientierung von zur Belüftung von Schlafräumen notwendigen Außenbauteilen wie Fenstern und Türen in die nicht von Überschreitungen betroffenen Fassaden zur Festsetzung vorschlagen würden.



Abb: Straßenverkehrsgeräusche, nachts, 1. OG, ab gelb sind Schutzmaßnahmen erforderlich

Der Hotelbetrieb verursacht zur Tagzeit keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Diese Überschreitungen sind hauptsächlich durch den Freisitzbereich des Hotelrestaurants zu erklären, auf dem sich nach den Angaben des Hoteleigners in den Sommermonaten noch in der Zeit von 22:00 bis 23:00 Uhr Gäste aufhalten können.

Die Überschreitung des Immissionsrichtwerts würde bedeuten, dass an den betroffenen Fassaden keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen dürften, d.h. es dürften hier keine offenbaren Außenbauteile wie Fenster und Türen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer) zu liegen kommen. Passive Maßnahmen scheiden hingegen im Umgang mit Gewerbelärm gemäß den Vorgaben der TA Lärm aus.

Nach den Vorgaben der TA Lärm, die für Gewerbelärm heranzuziehen ist, ist der Messpunkt 0,5 m vor dem offenen Fenster. Im Gegensatz zum Verkehrslärm sind hier also nicht einfach Schallschutzfenster oder Lüftungseinrichtungen möglich, sondern es ist entweder auf zu öffnende Fenster zu verzichten oder es sind lärmabschirmende Vorbauten vor den Fenstern erforderlich.

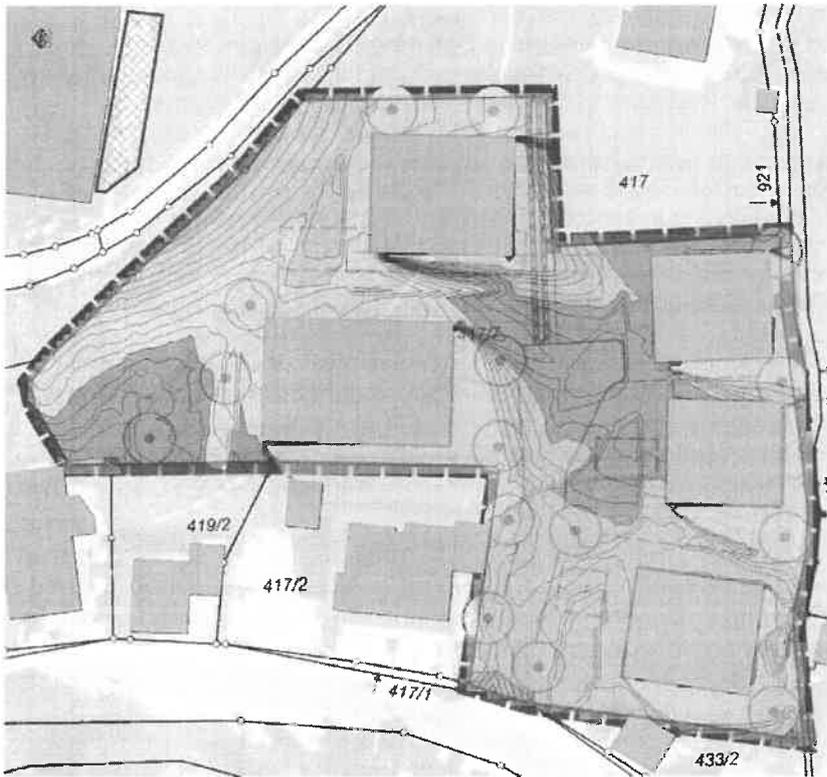


Abb: Gewerbeeräusche, nachts, 1. OG, ab gelb sind Schutzmaßnahmen erforderlich

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Schallschutz zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Es wurde, wie den Ausführungen unter dem Punkt „Bearbeitung“ zu entnehmen ist, inzwischen zum Thema Immissionsschutz ein fachliches Gutachten erstellen lassen. Die Geräuschimmissionen auf das Baugebiet wurden darin eingehend behandelt. Die Konsequenzen aus diesem Gutachten wurden durchgängig in die Planung übernommen.

noch Landratsamt Berchtesgadener Land

AB 322 Wasserrecht, Bodenrecht, Altlasten

Einwendung

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

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im vorliegenden Bauleitplanverfahren vorgegeben, dass sich die Bauherren eigenverantwortlich um die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung vor Ort kümmern müssen. In der Begründung wird weiterhin angegeben, dass nicht davon auszugehen ist, dass sich die Oberflächenentwässerung wesentlich ändert. Dies ist als Begründung für eine ausreichende Erschließung nicht ausreichend.

Rechtsgrundlagen: Art. 14 GG; §§ 1 Abs. 6 und 7, 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB, §§ 54, 55 WHG
Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Im Rahmen der baurechtlichen Erschließung sind bereits im Rahmen des Bebauungsplans Untersuchungen (beispielsweise Sickertests oder Bodenuntersuchungen) anzustellen, um beurteilen zu können, ob eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich möglich ist oder eine anderweitige Form der Niederschlagswasserbeseitigung (Regenwasserkanal oder Direkteinleitungen in oberirdisches Gewässer) erforderlich und umsetzbar ist. Gegebenenfalls könnte die bisherige Entwässerungsplanung für die Erweiterung ausreichen. Dies wäre aber ebenfalls bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu überprüfen. Sofern allerdings keine Informationen über die Sickerfähigkeit des Bodens bzw. die Verwendbarkeit der bisherigen Entwässerungs-anlage/-n vorliegen, kann keine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erfolgen.

Weitere Hinweise

Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich ist. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.

Der im Planbereich verlaufende Freidlingergraben sowie die Ramsauer Ache sind Gewässer III. Ordnung und in der Verordnung der Regierung von Oberbayern über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 13.02.2014 (Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5/2014 Seite 43 ff) unter der lfd. Nr. Nr.: 362 Ramsauer Ache mit Quell- und Seitenbächen miterfasst.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Traunstein ist zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zur wasserrechtlichen Genehmigungspflicht wurde bereits aufgrund der Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes ergänzt.

Entsprechende Gutachten betreffend Hydrogeologie und Bodenbeschaffenheit wurden inzwischen erstellt.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

noch Landratsamt Berchtesgadener Land

FB 33 Naturschutz

FB 33 Naturschutz

Den im Umweltbericht dargelegten artenschutzrechtlichen Folgerungen können wir weitestgehend nachvollziehen, jedoch nicht den Abschnitt zum Teil „Amphibien“. Diese wandern gerne aus den Winterhabitaten entlang von Gewässern zu deren Sommerlebensräume. Zu einem solchen Lebensraum und Korridor kann der im Osten verlaufende Freidinger Graben gehören. Zudem wurde für die Gemeinde Ramsau ein Gewässerentwicklungskonzept erstellt, dieses sollte im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

Auch soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Fläche jüngst ins Vertragsnaturschutzprogramm aufgenommen wurde und das Potential für die Habitateigenschaften somit um ein Vielfaches erhöht wurden. Leider kann dieses Ziel durch die geplante Bebauung nicht weiterverfolgt werden, was einen Verlust für die extensive Landwirtschaft und den Natur- und Artenschutz bedeutet.

Die Hangkante wird von Bebauung freigehalten, nichts desto trotz wird sie optisch kaum mehr einsehbar sein durch die Bebauung. Die Wirkung für das Landschaftsbild wird also weitestgehend verloren gehen. Die zeichnerische Darstellung der „vorgeschlagenen Baumpflanzungen“ stellt mehr Bäume dar, als die Festsetzung verlangt uns zeichnet daher ein positiveres Bild als die Planung hergibt.

Dies ist entsprechend den Grundstücksgrößen und der Verteilung anzupassen um ein realistisches Bild der Durchgrünung aufzuzeigen.

Erst mit der Planung der Ausgleichfläche ist der Bebauungsplan abschließend zu beurteilen, wir bitten entsprechend um erneute Beteiligung im Rahmen des Verfahrens sobald diese vorliegt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Freidinger Graben an sich wird durch die Planung nicht berührt oder in seinem Bestand beeinträchtigt. Gleichzeitig wird ein Randstreifen von min. 5,0 m freigehalten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die erwähnten möglichen Korridore durch den Bebauungsplan nicht nachteilig beeinflusst werden und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Für den Freidinger Graben werden im Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde allgemeine Aussagen getroffen, die keine Anpassung des Planungskonzeptes erforderlich machen. Es ist ein konkreter Maßnahmenhinweis zur Verbesserung der Abflussverhältnisse mit Reduzierung des Geschiebetriebes und Wildholzrückhaltung angeführt. Diese Maßnahme ist mit der Geschiebesperre bereits umgesetzt. Daher ergeben sich keine Anpassungen des Bebauungsplanes.

Die Ausgleichflächen sollen über ein Ökokonto der Ökoagentur Bayern nachgewiesen werden. Hierzu gibt es bereits eine Abstimmung mit der Ökoagentur. Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Baumpflanzungen sind lediglich Hinweise, eine Änderung ist nicht erforderlich.

noch Landratsamt Berchtesgadener Land

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es wird eine neue Zufahrt an der Staatsstraße 2099 angelegt. Aus diesem Grund ist zwingend das Staatliche Bauamt Traunstein am Verfahren zu beteiligen. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde konnte weder mit der Gemeinde Ramsau noch dem Staatlichen Bauamt Traunstein abgeklärt werden, ob es bereits Detailabsprachen gibt.

Neben der Staatsstraße verläuft ein Gehweg, der auf Grund der Fußgängersicherheit weiterhin erhalten werden muss.

Details zum Sichtdreieck und zur zukünftigen Gehwegplanung konnten weder aus dem Plan noch aus der Begründung entnommen werden. Das Sichtdreieck ist teilweise eingezeichnet und wird von der Geltungsbereichsgrenze überlappt. Da es in der Legende mit 70 m Schenkellänge beschrieben ist, gehen wir davon aus, dass das erforderliche Sichtdreieck für den Straßenverkehr (bevorrechtigte Kraftfahrzeuge) eingehalten wird.

Alle Sichtdreiecke im Straßenverkehr sind gemäß den aktuell gültigen, einschlägigen Richtlinien (6.3.9.3 Rast06) nachzuweisen. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten.

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein abzustimmen.

Für die Anlegung der Zufahrt ist auf Grund der Auswirkungen auf die Staatsstraße eine verkehrsrechtliche Anordnung der unteren Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 Abs. 6 StVO erforderlich. Diese ist frühzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das staatliche Bauamt ist am Verfahren beteiligt. Hierzu werden im weiteren Planungsverlauf weitere Abstimmungen erfolgen.

Die festgesetzten Sichtdreiecke entsprechen den genannten Anforderungen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

FB 41 Gesundheitswesen

Trinkwasserversorgung:

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

Regenwasser:

Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Abwasser:

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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.

Der Erarbeitung und Überarbeitung von Flächennutzungsplänen kommt ein besonderes Gewicht zu, da ein Ausbau der Wohngebiete, wie im vorliegenden Fall beabsichtigt, einhergeht mit der Zunahme von Bevölkerung, lokal und/oder im Gemeindegebiet. 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 Belange der Abfallwirtschaft bislang gar nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt wurden. Weder verfügt die Gemeinde bislang über ausreichend Wertstoffsammelstellen noch sind die verkehrstechnischen Erschließungen umfänglich im Sinne der Abfallwirtschaft nutzbar.

Die Planungsdarstellung in der Begründung zur FNP-Änderung (Seite 12, Ziffer 7.4.2.2) lässt 20 Wohneinheiten erwarten, überschlägig wird dieses Quartier für den Zuzug von rund 80 Personen geeignet sein. In Verbindung mit dem bestehenden baulichen Umgriff wäre insofern der derzeitige Planungsanlass zu nutzen und eine neue Fläche für eine Wertstoffinsel mit auszuweisen.

Die dargestellte Bebauungsstudie weist zudem fälschlicherweise einen Wendehammer für die Bedürfnisse eines 3-Achser-Müllsammelfahrzeugs aus. Im Rahmen der gebührenrelevanten, wirtschaftlichen Ausnutzung sowie der stetig steigenden Anforderungen im Sinne des Klimaschutzes (SaubFahrzeugBeschaffG) ist mit einem Einsatz von 4-Achser-Fahrzeugen zu rechnen. Wir verweisen insofern auch auf unsere Stellungnahme vom 05.05.2023 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Verbleibt die Planung, kann grundsätzlich eine grundstücksbezogene Übergabe der Abfälle nicht sichergestellt werden. Die Einrichtung einer zentralen Übergabestelle ist zu erwarten.

Die Begründung unter Ziffer 7.4.3 ist irritierend. Wie definiert sich der gewerblich zulässige Rahmen der Abfallerzeugung? Was soll darunter verstanden werden? Wird bereits auf der Ebene FNP das Hintertürchen zum Mischgebiet aufgestoßen oder steht die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund? Aus abfallwirtschaftlicher und -rechtlicher Sicht kommt es für die Betrachtung der wesentlichen Umweltauswirkungen nicht auf die Unterscheidung von Gewerbe und Privathaushalt an. Tatsächlich wäre jedoch die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in diesem Zusammenhang nochmals zu beleuchten, da die Intensität für dieses begrenzte Gebiet sehr hoch ist, und bei rund 80 Bewohnern eine Vielzahl von Gefäßen, etc. zur getrennten Abfallsammlung erforderlich sind. Der zeitliche Aufenthalt für die Leerung im Plangebiet stellt insoweit auch eine Lärm- und Staubbelastung dar, gleichwohl wird dieser regelmäßig als sozialadäquat anzusehen sein. Die Gemeinde könnte aber auch im Zufahrtbereich zum Plangebiet eine zentrale Sammel- bzw. Übergabestelle anlegen, so dass Müllsammelfahrzeuge entlang der Hauptverkehrsachse verbleiben und keine störende Auswirkungen der Müllabfuhr auf das beabsichtigte Neubaugebiet entstehen. Auch die Problematik Wendehammer ließe sich hierdurch umgehen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme zum Bauleitverfahren des Bebauungsplans „Kaspermfeld“.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Planung der Erschließungsanlagen und der Dimensionierung von Wendeanlagen ist die Rast06 zugrunde als für die Planung maßgebliches Regelwerk gelegt. Die Nutzung der Straßenräume als Parkraum liegt nicht im Einflussbereich der Bauleitplanung sondern kann ggf. durch verkehrsrechtliche Anordnungen geregelt werden. Der Bebauungsplan schränkt die Möglichkeit einer grundstücksbezogenen Übergabe der Abfälle nicht ein.

Die Begründung wird in Ziffer 8.4.3 redaktionell angepasst. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung eines Hinweises im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

8. AELF Traunstein, Landwirtschaft, Stellungnahme vom 25.01.2024

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen...:

Zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb im Norden

Nach unserem Kenntnisstand befindet sich nördlich der geplanten Fläche ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Tierhaltung. 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 herannahenden Wohnbebauung an landwirtschaftliche Betriebe können nicht mehr eingehalten werden.

Da die zukünftige Bewirtschaftung bzw. Erweiterung des Betriebes in keinster Weise sichergestellt ist, ist die Erweiterung vom Wohngebiet auf der Fl.Nr. 417/7 aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen.

Zudem muss im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung überprüft werden ob nach der Planung die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb weiterhin gegeben ist.

Textliche Hinweise im BBP

In den textlichen Hinweisen sollte auf jeden Fall folgender Passus aufgeführt werden: In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Zur Vermeidung möglicher zukünftiger Konflikte schlagen wir zusätzlich vor, folgenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen, da im konkreten Fall Weidehaltung bis an die Grenze des Planungsgebietes betrieben wird.

„Von den Weidetieren ist entsprechend Abstand zu halten, Hunde sind an der Leine zu führen“.

Zur Ausgleichsfläche

Die berechnete Ausgleichsfläche ist unseres Ermessens nicht im Sinne des überarbeitenden Leitfadens und des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlicher Fläche.

Bei der Berechnung der Ausgleichsfläche wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003 verwendet. Als Grundlage sollte der aktuelle Leitfaden von Dezember 2021 verwendet werden, um die Ausgleichsfläche möglicherweise zu reduzieren. 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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Stall befindet sich in einem Abstand von mehr als 40 m zur zulässigen Bebauung. Nach der TA Luft (Tabelle 24 in Anhang 7) können die Geruchsimmissionen von Schafhaltung der von Rinderhaltung gleichgestellt werden kann. Der Betreiber gibt für den Bestand 1,1 Großvieheinheiten (GV) an und für die künftige Entwicklung 3 GV. Bei 3 Großvieheinheiten beträgt der Abstand gem. Abstandsdiagramm zur Abstandsregelung für Rinderhaltungen gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet, ab dem keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, etwa 42 m. Damit sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Schafhaltung zu erwarten, so dass die Erweiterungsmöglichkeiten nicht beschränkt sind.

Im Bebauungsplan kann ein Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen ergänzt werden, ein Hinweis zum Abstand von Weidetieren wird nicht ergänzt, da dieses Thema keine Frage der Bauleitplanung ist.

Der Ausgleich wird über eine Ökokontofläche erbracht.

9. LfU Bayern, Stellungnahme vom 16.01.2024

Text siehe Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan (Nr. 9)

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Geländeanpassungen zum Schutz vor Geogefahren kommen hier nicht in Frage, da diese den Abfluss von Oberflächenwasser möglicherweise zum Nachteil Dritter verändern würden. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zu ergänzen.

10. Anwaltskanzlei Messerschmidt und Kollegen für Leitner, Stellungnahme vom 25.01.2024

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat verweist auf seine Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

11. Sarah Anna Resch, Stellungnahme vom 18.01.2024

Der Text der Äußerung ergibt sich aus dem Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der eben nicht nur durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Im Umfeld befinden sich durchaus auch große und hohe Baukörper. Ziel der Gemeinde ist es, im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes gemischte Wohnformen für unterschiedliche Ansprüche zur Verfügung zu stellen. Hierzu gehören auch Mehrfamilienhäuser.

Die Gemeinde hat sich im Vorfeld ausführlich mit der Größe und Höhen der künftigen Gebäude auseinandergesetzt und ist der Auffassung, dass die gewählte Kubatur angemessen ist. Eine erdrückende Wirkung geht vom geplanten Gebäude nicht aus.

Zu 2:

Es ist richtig, dass das geplante Gebäude höher steht als das der Einwenderin. Es sind jedoch die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften einzuhalten. Diese sichern ausreichende Sozialabstände und gesunde Wohnverhältnisse. Zudem befindet sich die geplante Bebauung auf der Nordseite des Grundstückes. Eine Verschattung ist hier also kaum gegeben.

Zu 3:

Der Bebauungsplan setzt keine abweichende Tiefe der Abstandsflächen fest, so dass die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gesichert ist.- Einer separaten Festsetzung bedarf es hierzu nicht.

Zu 4:

Die Durchgrünung von Baugebieten ist ein wichtiger Belang. Hiervon sind auch gemeindlichen Flächen nicht ausgenommen. Die Gemeinde wird konkrete Pflanzstandorte mit den Nachbarn abstimmen.

Zu 5:

Das hydrologische Gutachten von Aquasoli untersucht den Einfluss der Planung auf die Abflussverhältnisse von Niederschlagswasser. Dazu wird auch untersucht, ob und ggf. welche Maßnahmen erforderlich sind, damit negative Auswirkungen der Planung auf Dritte verhindert werden.

Die Untersuchung zeigt, dass über die bestehenden Hangbereiche Regenwasser abfließt. Ziel der Planung muss es sein, dass die Planung nicht zu einer Erhöhung der Gefährdung für die Unter- oder Oberlieger führt. Diese Anforderungen erfüllt das Gutachten. Der Bebauungsplan setzt aufgrund dieses Gutachten Maßnahmen zum Schutz fest.

12. Antonia Hillebrand, Stellungnahme vom 18.01.2024

Der Text der Äußerung ergibt sich aus dem Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Ein talseitig offenes Kellergeschoss ist aus Sicht eines Bauherrn nachvollziehbar. Aus ortsgestalterischen Gründen sieht der Planer dies als nicht glücklich an, da damit die Bebauung talseitig als 3-geschossig in Erscheinung treten würde. Die Gemeinde würde sich diesem Wunsch aber nicht verschließen. Im Bebauungsplan ist diese Möglichkeit aufzunehmen.

Ein Anbau der Garage an das Haus ist ortsplanerisch ohne weiteres denkbar. Die Flächen für Garagen werden insoweit angepasst.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.01.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2510106

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Herbert Gschoßmann/ Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/10

Dokument: sv25001

Infrastrukturmaßnahmen – aktueller Stand

Sachverhalt:

Der 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann gab zunächst einen kurzen Überblick/Rückblick darüber, welche Infrastrukturmaßnahmen im Laufe seiner Amtszeit bereits realisiert wurden. Diese sind: Blaueis (Wasser), Mordau (alle Sparten) und Hirschkaser (alle Sparten). All diese Maßnahmen haben gemeinsam, dass

- a.) nur bereits bestehende Ziele erschlossen wurden und es zu keiner Erweiterung dieser Ziele im Rahmen dieser Infrastrukturmaßnahmen kam
- b.) in keinem dieser Fälle die Natur durch die Baumaßnahmen dauerhaften Schaden erlitten hat und die Trasse nicht von außen erkennbar ist
- c.) die Erschließung mit diesen Infrastrukturmaßnahmen eine elementare Grundlage für den dauerhaften Bestand dieser Ziele, sowohl im Bereich Landwirtschaft als auch im Bereich Tourismus darstellt.

Bei der aktuell geplanten Infrastrukturmaßnahme Kührint liegt eine Baugenehmigung vor, so Gschoßmann. In diesem Verfahren hat sich das Landratsamt Berchtesgadener Land als Genehmigungsbehörde mit seiner unteren Naturschutzbehörde eingehend mit der Planung beschäftigt. Auch der DAV als anerkannter Naturschutzverband hat sich für diese Maßnahme ausgesprochen, ebenso der Nationalpark Berchtesgaden. Umso schwerer ist es zu verstehen, dass der Bund Naturschutz (Kreisgruppe Berchtesgaden) gegen dieses Vorhaben interveniert.

Gschoßmann führte weiter aus, dass der Schutz der Natur ein sehr hohes und wichtiges Ziel sei, welches auch der Bund Naturschutz verfolgt. Gerade wegen dem sehr hohen Zulauf in die alpinen Regionen ist eine Besucherlenkung zu gewissen Zielen von hoher Bedeutung. Diese Ziele sollten mit einer zeitgemäßen Infrastruktur ausgestattet sein. Es sollen keine neuen Ziele geschaffen werden, sondern vorhandene Ziele zeitgemäß und naturverträglich ausgestattet sein. Wenn sich der Bund Naturschutz dieser Sichtweise nähern könnte, dann würde man der Natur und sich selbst in der Wahrnehmung der Bevölkerung einen Gefallen tun, so Gschoßmann.

Der Erste Bürgermeister fasste zusammen, dass die Gemeinde Ramsau als Maßnahmenträger inzwischen schriftlich erklärt hat, vom seinem Recht des Sofortvollzugs der Baugenehmigung Abstand zu nehmen, bis eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts zur Hauptsache vorliegt. Dieses Urteil wird abgewartet, evtl. könnte es noch im 1. Halbjahr 2025 gesprochen werden.

Aussprache:

Der 2. Bürgermeister Rudi Fendt bekräftigte die Ausführungen von Gschoßmann und kritisierte die Vorgehensweise des Bund Naturschutz (Kreisgruppe Berchtesgaden) scharf. Diese Klage nutze der Natur sehr wenig und hat nur Zeitverzögerung und Kostensteigerungen zur Folge. Durch solches Vorgehen wird der Bund Naturschutz (Kreisgruppe Berchtesgaden) in der Öffentlichkeit zur Unglaubwürdigkeit degradiert, so Fendt.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.01.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2510107

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/10

Dokument: sv25002

Sonstiges

1. Verkehrssituation Hintersee

GR Richard Maltan freute sich über das hervorragende Winterwetter in den vergangenen Weihnachtsferien, welches jedoch auch in vielen Teilen des Ortes für verstopfte Straßen, Wildparken und (wie im Bereich Hintersee, Cafe Gelfart) zu einem regelrechten Verkehrschaos führte. Deshalb schlug Maltan in diesem Bereich (Bindenkreuz bis Kreuzung Am See/Hinterseer Straße) für Stoßzeiten, in denen sehr viel Verkehr zu erwarten sei, eine temporäre Einbahnregelung vor (evtl. mit einem beweglichen Hinweisschild). Der 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann gab an, dass es sich um eine Kreisstraße handle und er diesbezüglich beim Landratsamt als zuständige Behörde nachfragen werde.

2. Verkehrssituation Weinkaser

Der 2. Bürgermeister Rudi Fendt berichtete von der ebenfalls in den Weihnachtsferien sehr stark frequentierten Saalachtaler Bundestraße, die als Umfahrung des immer noch gesperrten Straßenabschnitts „Weinkaser“ auf der B305 im Kleinen deutschen Eck (Bau einer Schutzgalerie) dient. Dieser Straßenabschnitt sei schon sehr lange gesperrt, so Fendt und er wünscht sich eine Aussage des Staatlichen Bauamts, wann mit einer Beendigung der Bauarbeiten und der Freigabe der Straße zu rechnen sei. Der 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann gab an, dass diesbezüglich bei seinen letzten Gesprächen mit dem Staatlichen Bauamt keine konkrete Zeitangabe genannt wurde.

3. Bürgerversammlung Ramsau

Der Erste Bürgermeister Herbert Gschoßmann informierte, dass die nächste Bürgerversammlung auf den 6.2.2025 terminiert wurde.

4. Veranstaltung „Nationalpark informiert“

Herbert Gschoßmann gab außerdem bekannt, dass am 13.02.25 im Gasthaus Oberwirt die Veranstaltung „Der Nationalpark informiert“ stattfinden wird. Hier wird u.a. auch das Thema „Umgestaltung des Bereichs um das Klausbachhaus“ auf der Tagesordnung stehen.