

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden

Bebauungsplan "Altes Forsthaus" mit integriertem Grünordnungsplan und 20. FNP-Änderung

UMWELTBERICHT

19.06.2017
03.12.2019
27.04.2020
15.09.2020



Auftraggeber: Gemeinde Ramsau, Landkreis Berchtesgadener Land

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



UMWELTBERICHT

GLIEDERUNG

		Seite
1	Einleitung	1
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanung	1
1.2	Inhalte und Ziele der Raumordnung und Fachplanungen	2
1.2.1	Ziele der Raumordnung	2
1.2.2	Flächennutzungsplan	3
1.2.3	Ziele der Fachplanungen Naturschutz, Wasserwirtschaft, Forstwirtschaft, Denkmalpflege	5
2	Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
2.1	Schutzgut Boden (Geologie)	10
2.2	Schutzgut Wasser	10
2.3	Schutzgut Luft und Klima	11
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Immission)	12
2.6	Schutzgut Landschaft	13
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
4.	Planungsalternativen	16
5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Aus- gleich	16
6	Monitoring	17
7	Zusammenfassung	17

**GEMEINDE RAMSAU,
BEBAUUNGSPLAN "ALTES FORSTHAUS" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN -
20. FNP-ÄNDERUNG
UMWELTBERICHT**

1. Einleitung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung befindet sich zwischen den Bebauungsplänen „Reichfeld I“ und „Reichfeld II“. Im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Gasthofs Unterwirt und den Ausbauplänen zur B 305 mit Neubau eines Geh- und Radwegs wurde der Siedlungsbereich ortsplanerisch in ein Gesamtkonzept eingebunden. Die Gemeinde hat deshalb die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in Auftrag gegeben.

In der 14. FNP-Änderung, Gemeinde Ramsau, wird der Bereich „Altes Forsthaus“ als MI zwischen dem Gewerbegebiet „Reichfeld II“ (westlich) und GE_e „Reichfeld I“ (östlich) dargestellt. Nicht Bestandteil der rechtskräftigen FNP-Änderung ist die südlich der Bundesstraße B 305 gelegene Bebauung. Die bauliche Entwicklung in diesem Bereich wird durch die parallele 20. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

Die Bebauungspläne „Reichfeld I“ und „Reichfeld II“ sind ebenfalls Ergebnis einer ortsplanerischen Gesamtuntersuchung des Bundesstraßenabschnittes (B 305) zwischen Mayringer und Jägerhäusl. Dieses Konzept zielt darauf ab die jetzige freie Strecke durch entsprechende Umbaumaßnahmen im Bereich der Fahrbahn in einen Ortsbereich umzuwandeln. Das Gestaltungskonzept zur Bundesstraße ist mit dem Straßenbauamt Traunstein vorabgestimmt und wird voraussichtlich in Abschnitten in den nächsten Jahren umgesetzt.

Der hier vorliegende Bebauungsplan umfasst die Grundstücke des Gasthauses Alten Forsthaus, dem ehemaligen Gasthaus Unterwirt mit den dazwischenliegenden z. T. bebauten Flächen, dem Straßenabschnitt der B305 bis zum Auwald und Uferbereich der Ramsauer Ache.

Der Umweltbericht gilt auch für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Im Umweltbericht werden die **Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter** abgeschätzt, die sich durch die Inhalte der Bebauungsplan-/Flächennutzungsplanänderung ergeben. Der Umweltbericht ist das Ergebnis der Umweltprüfung.

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebauliche und baurechtliche Ordnung des Gebietes zwischen den beiden Bebauungsplänen Reichfeld I und Reichfeld II sowie dem südlich angrenzenden Uferzone zur Ramsauer Ache.

Der Flächennutzungsplan sieht ein Mischgebiet vor, aus dem der hier vorliegenden Bebauungsplan zu entwickeln ist.

Das Gebäude des Gasthofes „Altes Forsthaus“ (Fl. Nr. 874) ist in Teilen denkmalgeschützt. Das Gebäude wird für gastronomische Zwecke und zur Zimmervermietung genutzt.

Neben dem Alten Forsthaus steht die denkmalgeschützte Hofkapelle, die zu erhalten ist. Gasthof Altes Forsthaus und Hofkapelle bilden ein Ensemble. Insofern sind auch die dazwischen liegenden Grünbereiche und Blickbeziehungen zu sichern.

Seit vielen Jahren ist der Gasthof Unterwirt (Fl. Nr. 876) aufgelassen und nicht mehr bewohnt. Der Gemeinde liegt ein Antrag auf teilweisen Abriss und Neubau bzw. Bestandserhaltung und für eine gewerbliche Nutzung mit Büro und Ausstellungsräume im Erdgeschoss bzw. in den Obergeschossen Wohnungen, vor.

Auf Fl. Nr. 874/18 ist eine gewerbliche Nutzung genehmigt in Verbindung mit Wohnen. Auf den benachbarten Grundstück Fl. Nr. 874/19 ist ein Wohnhaus geplant. Auf der Südseite zur B 305 besteht auf der Fl. Nr. 952/4 eine Wohnnutzung, im Bebauungsplan wird auf die Fl. Nr. 952/3 eine gewerbliche Nutzung vorgeschlagen.

Damit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gemengelage, die durch eine Mischgebietsnutzung weiter definiert wird.

Der neue Fuß- und Radweg zwischen Gemeinde Ramsau und Markt Berchtesgaden verläuft im Süden am Rand der Bebauung zum Auwald der Ramsauer Ache. Hier wurde ein genaues Aufmaß erstellt, um die Lage des Weges festzulegen und möglichst wenige Eingriffe in den Auwald hervorzurufen.

Der im Bebauungsplan enthaltene Abschnitt der B 305 ist Teil eines Verkehrskonzeptes im Ortsbereich Reichlfeld.

Grünordnung

Die wichtigsten grünordnerischen Ziele der Bauleitplanung sind:

- Erhalt der Ramsauer Ache mit ihren ungestörten Uferzonen.
- Schonende Trassierung des Fuß- und Radweges im Rahmen einer Gesamtplanung zwischen Ramsau und Markt Berchtesgaden.
- Freihalten der Grünflächen im Umfeld Gasthaus Altes Forsthaus und Hofkapelle als Teil dieses gewachsenen Ensembles.
- Regelung des Oberflächenwasserabflusses von den Hängen im Norden des Geltungsbereiches durch einen offenen Gräben und ökologischen Gewässerausbau. Freihalten einer möglichen Überflutungsrinne zur Ramsauer Ache.
- Abrunden der Siedlungsflächen anhand der topografischen und wasserwirtschaftlichen Vorgaben.

1.2 Inhalte und Ziele der Raumordnung und Fachplanungen

1.2.1 Ziele der Raumordnung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** stuft die Gemeinde Ramsau als allgemeinen ländlichen Raum ein.

Unter anderem werden im LEP folgende Ziele und Grundsätze genannt:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (1.1.1Z).

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1G)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (1.4.1G).
- Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben und seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können (2.3.1G).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1G).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3G).

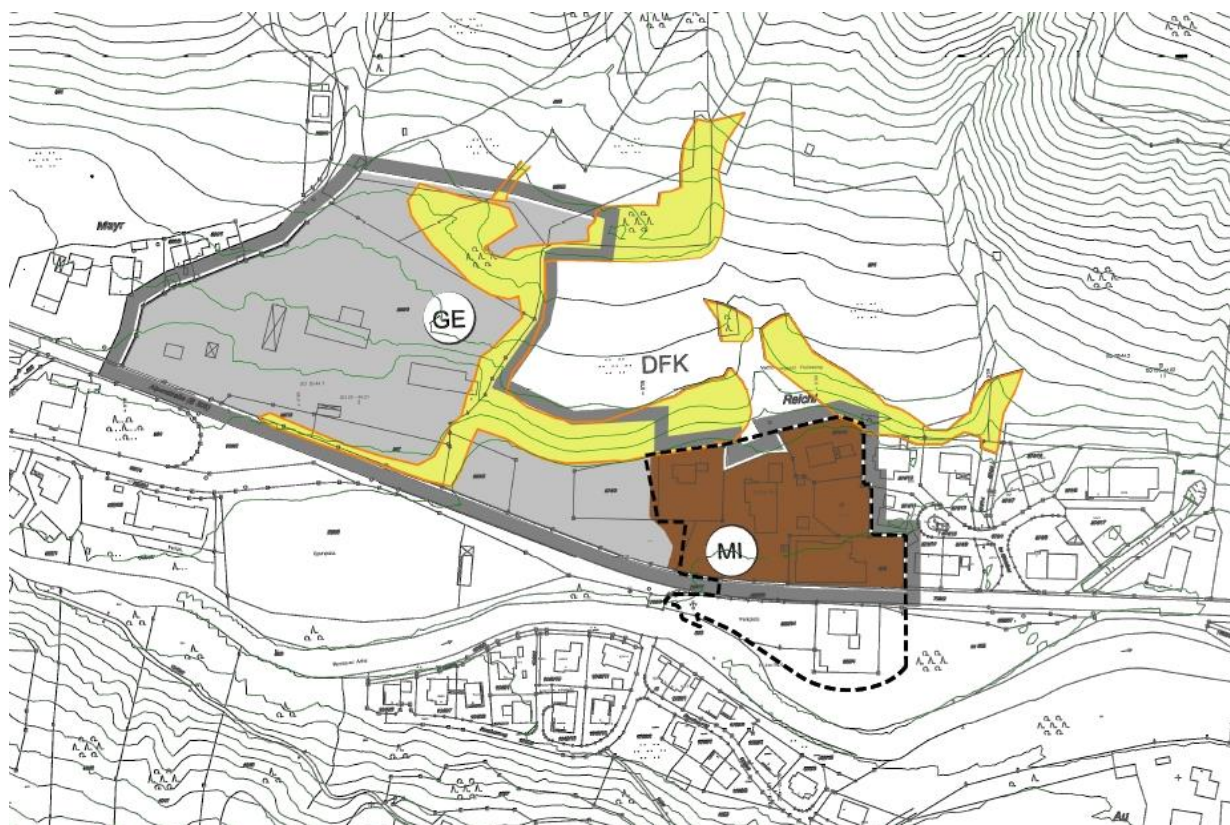
Im **Regionalplan Region 18 Südostoberbayern** befindet sich die Gemeinde Ramsau im Alpenraum und im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Folgende Ziele des RP 18 sind einschlägig:

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (AI 1 G)
- Die Wirtschaftskraft in der Region soll insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt werden (AI 2 G).
- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden und die Innenentwicklung bevorzugt werden (All 1 G)
- Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen (All 6.4 G).
- Im Alpengebiet soll sich die Wirtschaftsentwicklung ausgewogen und umweltverträglich vollziehen (All 6.5 G).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (All 3.1 Z)
- Die wesentlichen, für die Teilräume der Region typischen Biotop sollen in Funktion und Umfang gesichert werden. Bei nicht vermeidbarer Zerstörung von Biotopen soll möglichst vernetzter gleichwertiger Ersatz geschaffen werden (BI 2 Z).
- Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen (All 5 G).

1.2.2 Flächennutzungsplan

In der 14. FNP-Änderung (26.01.2015) hat die Gemeinde Ramsau den nördlichen Bereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Altes Forsthaus“ vorbereitet. Nicht enthalten sind die Flächen südlich der Bundesstraße.



14. FNP-Änderung, Feststellungsbeschluss vom 26.01.2015 (mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan und 20. FNP-Änderung

Die Gemeinde Ramsau stellt derzeit einen neuen Flächennutzungsplan auf. In diesem Zusammenhang wurde das Quartier zwischen Mayringer im Westen und Jägerhäusl im Osten ortsplannerisch überprüft und neu geordnet. Es ging darum möglichst landschaftsschonend weitere Gewerbeflächen und Mischgebietsflächen hier im Ortsbereich Reichfeld darzustellen. Gleichzeitig sind verkehrliche Mängel an der B 305 zu definieren und eine darauf abgestimmte neue Ortsplanung zu entwickeln mit folgenden Zielsetzungen:

- Ort Ramsau von gewerblicher Entwicklung zu entlasten;
- die bestehenden ebenen Flächen im Ortszusammenhang für eine Bauentwicklung (Gewerbe-/Wohnen) zu nutzen;
- die Verkehrssituation im Ortsbereich Reichfeld an der B 305 in ein innerörtliches Gestaltungskonzept einzubeziehen, mit Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h;
- städtebauliche und verkehrliche Missstände im Ortsbereich (Deutsche Alpenstraße) zu beseitigen.

Dies war abschließend auch der Grund in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die B 305 und die südlich der B 305 gelegenen Grundstücke mit aufzunehmen.

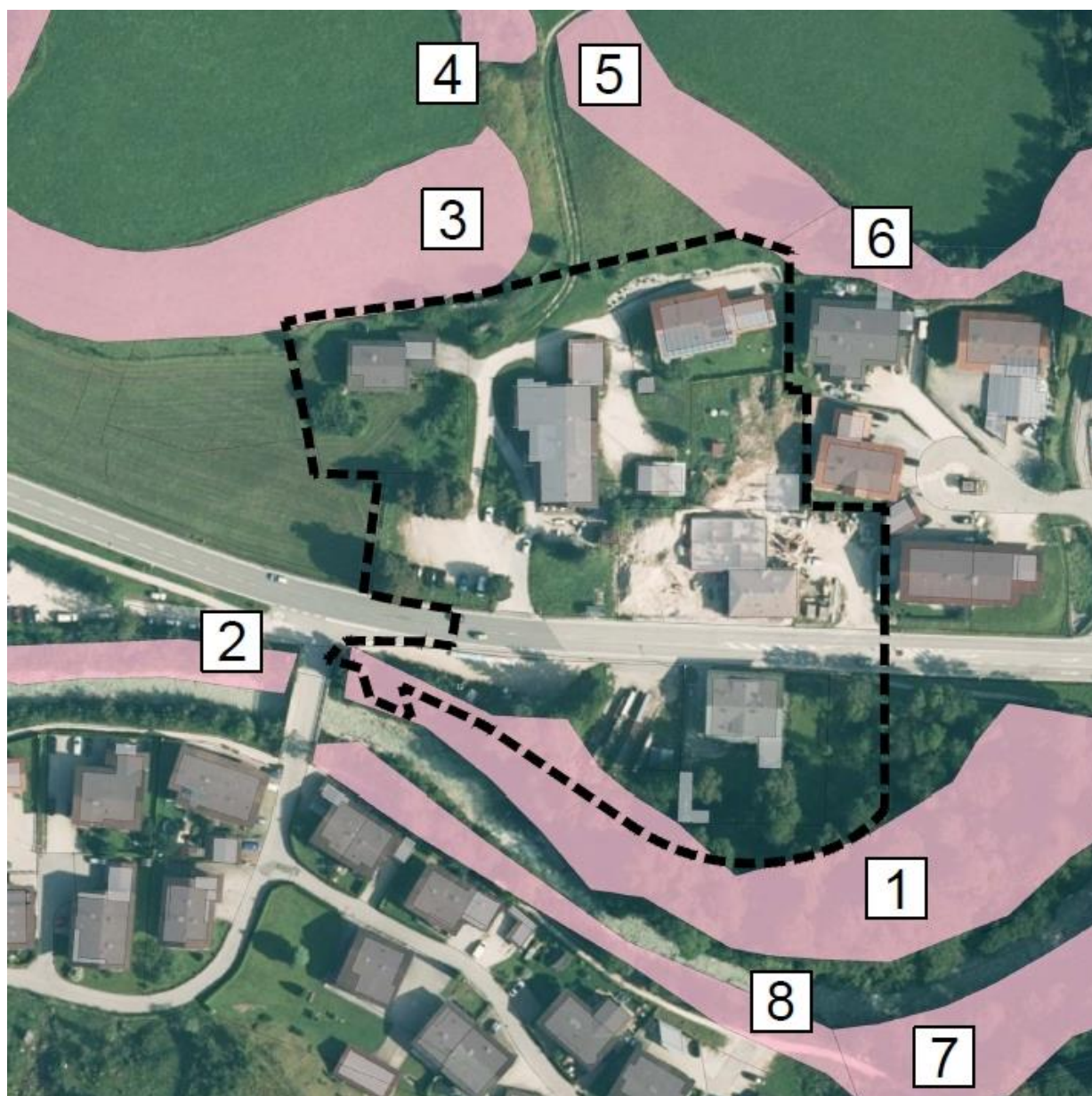
Da das Vorliegen eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes derzeit zeitlich noch nicht absehbar ist, werden die Flächen südlich der Bundesstraße im Rahmen der 20. FNP-Änderung im Parallelverfahren bauplanungsrechtlich vorbereitet. Mit dieser Änderung kann demnach für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesprochen werden.

1.2.3 Ziele und Inhalte der Fachplanungen

Naturschutz, Wasserwirtschaft, Forstwirtschaft, Denkmalpflege

- **Naturschutz**

Quelle: (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz "FIS-Natur" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt):



Amtliche Biotopkartierung,
Ramsau, Altes Forsthaus



Biotop

----- Geltungsbereich BP „Altes Forsthaus“

Ein amtlich kartiertes Biotop befindet sich zum Teil im Geltungsbereich:

	Biotop Nr.	Bezeichnung
1	A8343-0157-002	Auwälder an der Ramsauer Ach bis Wimbach
	<p>Beschreibung:</p> <p>In diesem Biotop werden alle noch naturnahen Auwaldreste im direkten Flusskontakt zusammengefasst sowie Bachau-, Quell- und Sumpfwälder, die entlang der quellfrischen Einhänge von Süden an das Ach-System angeschlossen sind. Es handelt sich um teils zusammenhängende, teils im Bergmischwald eingebettete Nasswaldreste.</p> <p>TF 02,04 auf linker Achseite sowie TF 03 auf rechter Achseite schließen östlich von Resch an. Auch hier ist Druckwasser und bei Hochwasser Überschlickung für die Ausbildung von Nasswald (Pruno-Fraxinetum) und Grauerlenau bei höherer Karbonatschuttpräsenz verantwortlich. Fichte ist teilweise in höheren Anteilen vorhanden, dies ist für Karbonatschutt- Auwald im direkten Kontakt mit alpinen Vegetationselementen jedoch typisch. Hochstauden dominieren auch hier, fleckenweise bildet Chaerophyllum hirsutum dichte Herden. Ab und zu erinnern bei höheren Skelettanteilen Kalkschuttarten an die Herkunft des Schutts und die Vergangenheit der Flächen (Adenostyles alpina, Carex montana, Petasites paradoxus etc.).</p>	

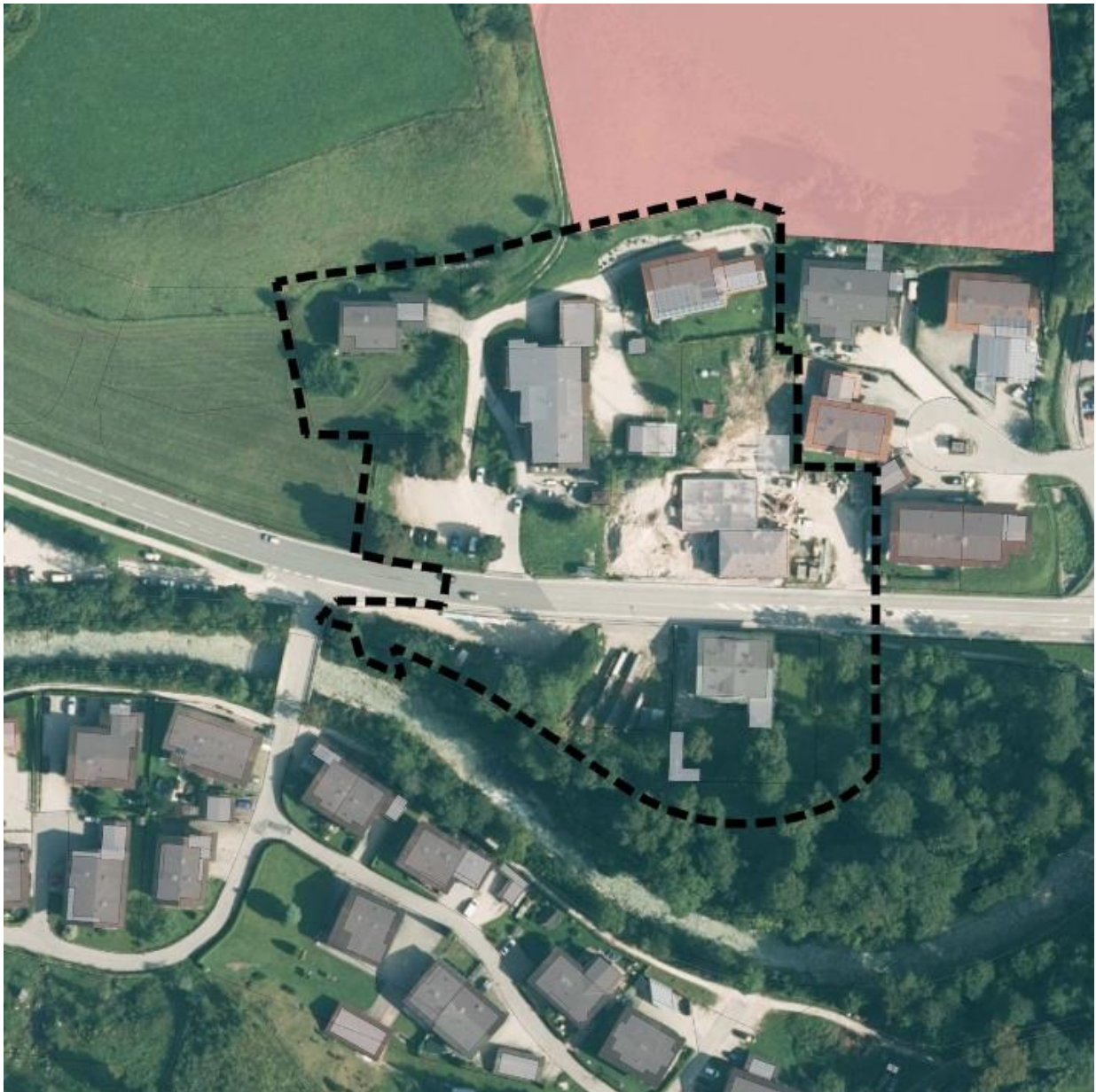
Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich folgende amtlich kartierten Biotope:

	Biotop Nr.	Bezeichnung
2	A8343-0159-012	Flussbegleitende Gehölze Ramsauer Ach bis zur Gemeindegrenze
3	A8343-0153	Extensivweiden und -Wiesen zwischen Ramsau und Urban
4	A8343-0162	Hecken und Feldgehölze zwischen Ramsau und Urban
5	A8343-0161	Extensivwiesen FFH Gebiet Ramsauer Wiesen Westteil
6	A8343-0162	Hecken und Feldgehölze zwischen Ramsau und Urban
7	A8343-0157-003	Auwälder an der Ramsauer Ach bis Wimbach
8	A8343-0159-002	Flussbegleitende Gehölze Ramsauer Ach bis zur Gemeindegrenze

- **FFH- und SPA-Gebiete:**

Im FFH-Gebiet sind Extensivwiesen kartiert, die bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes heranreichen. Die Überschneidungen zwischen FFH-Gebietsabgrenzungen und Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen möglicherweise durch das noch nicht maßstäblich abgegrenzte FFH-Gebiet durch eine Feinabgrenzung. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht nicht.

FFH-Gebiet Nr.	Bezeichnung / Lageplan
8343-372.02	Extensivwiesen in der Ramsau



FFH-Gebiet,
Ramsau, Altes Forsthaus



FFH-Gebiet

----- Geltungsbereich BP „Altes Forsthaus“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt kein SPA-Gebiet.

- **Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete:**

Durch den Bebauungsplan ist kein Landschafts- und Naturschutzgebiet betroffen.

- **Sonstige Schutzgebiete:**

Weitere Schutzgebiete wie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

- **Wasserwirtschaft**

- **Wassersensible Bereiche und Überschwemmungsgebiete:**

Quelle: (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt):

Festgestellte Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Entlang der Ramsauer Ache ist jedoch mit Überschwemmungen zu rechnen, auch wenn kein festgestelltes Hochwasserabflussgebiet dargestellt wird.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im wassersensiblen Bereich. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wird jedoch auf schnell abfließendes Hang- und Oberflächenwasser hingewiesen. Gerade in der Vergangenheit hat sich bei Regenereignissen durchaus eine Überschwemmungsgefahr aus diesen Gründen ergeben.

- **Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiete/Schutzgebiete der Salz und Solegrubenfelder:**

Quelle: (Kartendienst Gewässerbewirtschaftung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt):

Wasserschutzgebiet: Im und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches liegt kein Wasserschutzgebiet

Heilquellenschutzgebiet: Im und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches liegt kein Heilquellenschutzgebiet

- **Forstwirtschaft**

- **Waldfunktionsplan:**

Quelle: (Waldfunktionskarte Landkreis Berchtesgadener Land 1999)

Im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Wald der für den Bodenschutz, den Lawinenschutz und für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung ist.

- **Denkmalschutz**

- **Bau- und Bodendenkmäler:**

Quelle: (Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege)

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im Geltungsbereiche befinden sich 2 Baudenkmäler (s. Lageplan):

	Baudenkmal Nr.	Bezeichnung / Lageplan
1	D-1-72-129-1	"Altes Forsthaus"
2	D-1-72-129-1	"Hofkapelle"



Lageplan Baudenkmäler,
Ramsau, Altes Forsthaus



Denkmalgeschütztes Gebäude



Geltungsbereich BP „Altes Forsthaus“

2. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Als Grundlage für die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurden die unter Kapitel 1.2 genannten Fachplanungen herangezogen sowie zusätzlich die parallel erarbeitete hydraulische und wasserwirtschaftliche Berechnung, schnellabfließenden Oberflächenwassers (Büro Liebl., Schalltechnische Untersuchung (Büro Kirchner BKK), die Verkehrsplanung (Ingenieurbüro Rupp).

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen auf das entsprechende Schutzgut.

2.1 Schutzgut Boden (Geologie)

Geologisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet von Moränenablagerungen, die unter Werfener Schichten (Ton, Schluffsteine, Sandstein) liegen. Die hier durch Schürfgruben (Reichfeld II) untersuchten Bodenarten sind äußerst undurchlässig.

Der Hang im Norden des Geltungsbereiches stellt sich als ehemalige Terrassenkante der Ramsauer Ache dar.

Durch die Neuversiegelung, die aus den zusätzlichen Baurechten resultiert, geht der Boden in diesen Bereichen als Lebensraum für Flora und Fauna verloren. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Neuversiegelung kann dies vernachlässigt werden, nicht zuletzt deshalb weil auf vielen Grundstücken schon Bodenveränderungen stattgefunden haben (Lagerflächen).

Seltene Bodenarten sind nicht betroffen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Am Rande des Geltungsbereiches fließt die Ramsauer Ache. An der Ache befinden sich Auwälder, die wichtige Hochwasserschutzfunktionen erfüllen. Insofern wurde für den geplanten Fuß- und Radweg zwischen der Gemeinde Ramsau und dem Markt Berchtesgaden eine genaue Vermessung durchgeführt und mehrere Varianten des Wegeverlaufes geprüft, um den Eingriff soweit wie möglich zu reduzieren. Beim Bau des Weges wird grundsätzlich von Auffüllungen abgesehen, randliche Senken und Mulden sind im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen in ihrer ökologischen Funktion zu verbessern.

Mit wildabfließendem Oberflächenwasser von den seitlichen Hängen in Richtung Ramsauer Ache ist zu rechnen. Die im Gelände vorhandenen kleinen wasserführende Gerinne bzw. nur temporär wasserführende Gräben sind dafür ein deutliches Zeichen. Der westlich des Gasthauses Altes Forsthaus gelegene Graben wird im Rahmen der Gesamtplanung wasserwirtschaftlich ausgebaut und zu einem Gewässer III. Ordnung entwickelt durch ein ökologisches Gewässerkonzept. Der Gewässerausbau erfolgt nach Maß der hydraulischen Berechnung im Einzugsgebiet. Im Bebauungsplan wird der naturnahe Graben mit seinen Uferbereichen festgesetzt. Zum Gewässerausbau entsteht ein vereinfachtes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in das Grundwasser ist aufgrund der Dichtigkeit der Werfener Schichten nicht möglich. Die Oberflächenentwässerung erfolgt damit im freien Gefälle in das jeweils nächst gelegene Gewässer bzw. geplante Rohrleitungsnetz.

Unter Beachtung der TREN OG das anfallende Oberflächenwasser in die Ramsauer Ache abgeleitet. Dieses Gesamtkonzept zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers, wurde in mehreren Terminen mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und eine eigene Planung, die auch über den Geltungsbereich hinausgeht, erstellt.

Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan zu erstellen und mit dem WWA Traunstein abzustimmen.

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Vorhaben liegt im Klimabereich der nördlichen Alpenrandzone (~ 644 m ü. NN). Lokalklimatische Besonderheiten sind:

- im Winterhalbjahr, tageszeitlich frühe Verschattung (Gebirgstal)
- Reizklima durch die starken Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht
- geringer Schadstoffgehalt der Luft durch fehlende Emittenten
- Höhere Niederschlagsmengen aufgrund der Staulage der Alpen

Durch die Bebauungsplanung gehen keine Frischluftentstehungsgebiete verloren.

Der Luftabfluss von den Hängen in das Tal der Ramsauer Ache ist im Geltungsbereich durch die bestehende Bebauung bereits eingeschränkt. Die Erweiterung hat keine zusätzliche Beeinträchtigung zur Folge.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich die Teilfläche 02 des FFH-Gebietes 8343-372 "Extensivwiesen in der Ramsau". Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine der FFH-LRT gem. Anhang I FFH-RL. In der Feinabgrenzung des FFH-Gebietes sind die, im Geltungsbereich liegenden Teilflächen voraussichtlich nicht enthalten.

In den "gebietsbezogenen Konkretisierungen der Erhaltungsziele" werden

- die Erhaltung der extensiv genutzten, orchideenreiche Kalkmagerrasen, Glatt- und Goldhafer-Mähwiesen sowie der Erhalt der Biotopstrukturen und des hohen Vernetzungsgrades der einzelnen Teillebensräume,
- die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der naturnahen Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen (prioritär) bei Ramsau in orchideenreichen Ausbildungen mit wertbestimmenden Orchideenarten wie *Orchis morio*, *Orchis mascula*, *Gymnadenia odoratissima* und *O. insectifera* in ihren nutzungs- und pflegegeprägten Ausbildungsformen,
- die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der mageren, artenreichen Flachland-Mähwiesen mit ihrem spezifischen Nährstoffhaushalt und ihren nutzungs- und pflegegeprägten Ausbildungsformen
- und die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der artenreichen montanen Goldhaferwiesen (Berg-Mähwiesen) in ihren nutzungs- und pflegegeprägten Ausbildungsformen sowie ihrer weitgehend gehölzfreien Ausprägung gefordert.

Die Lebensraumtypen des Anhangs I, FFH-RL des FFH-Gebietes sind

- Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco Brometalia)(* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen) [6210* - prioritär]
- Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) [6510]
- Berg-Mähwiesen [6520]

Sonstige Tier- oder Pflanzenarten werden im Standarddatenbogen bzw. den Erhaltungszielen nicht genannt.

Eine Flächeninanspruchnahme im FFH-Gebiet erfolgt nicht. Mögliche Beeinträchtigungen (Stoffeintrag, Verlärmung) aus den angrenzenden Nutzungen sind größtenteils auszuschließen. Durch den stark ansteigenden Hang der FFH-geschützten Flächen und der Bebauung, besteht durch die topografische Veränderung ein „natürlicher Schutz“.

Auch die wasserwirtschaftlichen Bedingungen, wie auch die der bestehenden Nutzung (Landwirtschaft), werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan und den bereits bestehenden baulichen Bestand keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes entstehen. Ein gewisser Puffer zu den naturschutzfachlich hochwertigen Flächen ist durch die privaten Gärten gegeben.

Im Süden befindet sich das amtlich kartierte Biotop A8343-0157-002 „Auwälder an der Ramsauer Ach bis Wimbach“. Durch den Fuß- und Radweg wird es zu Eingriffen und Flächenverlusten im Auwald und den hier kartierten Biotopen kommen. Dies wurde in der Bilanz von Ein- und Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Weitere Informationen sind der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen.

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immission)

Die Gemeinde Ramsau besitzt ein hohes, alpines Naherholungspotential. Dies bezieht sich sowohl auf die ortsnahen Grünflächen, wie auch das gesamte Gemeindegebiet (Nationalparkgemeinde).

Um diese alpinen Erholungsräume zu schützen sieht die neue Flächennutzungsplanung vor, vor allem im Ortsbereich gut erschließbare, ebene Flächen nachzuverdichten und damit das Wachstum an den Ortsrändern und die topografisch schwierigen Lagen zu vermeiden. Damit behält der Ort sein besonderes Gepräge, seine Bedeutung für die Erholung.

Der Bebauungsplan „Altes Forsthaus“ kann als Neuordnungs- oder Sanierungsbebauung definiert werden, um bereits bestehende vorbelastete Flächen und alte Bausubstanz wieder zu beleben und den Ort, seine Wirtschaft und Erholungspotential nutzbar zu machen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Altes Forsthaus wurde das Ingenieurbüro Kirchner BKK/ Bad Reichenhall mit schalltechnischer Untersuchung (Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der zu erwartenden Straßen-, Gewerbe- bzw. Sportanlagenlärmbelastung im Geltungsbereich) beauftragt.

Um die bauplanungsrechtlichen Vorgaben bzw. die des Immissionsschutzrechtes zu gewährleisten, sind passive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich erforderlich und abschnittsweise teilweise eine Grundrissorientierung bzw. eine gleichwertige Maßnahme festzusetzen.

Das Gutachten sowie die ergänzende Stellungnahme sind im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Bei Vollausschöpfung der im benachbarten Gewerbegebiet Reichfeld I festgesetzten Geräuschkontingente kann eine Richtwertüberschreitung an den Wohnungen im geplanten Baufenster, Flur-Nummern 874/18 und 874/19 bzw. 876, nicht ausgeschlossen werden. Das nordöstliche Baufenster auf Fl.Nr. 876 ist nicht für Wohnzwecke vorgesehen.

Die Gemeinde hat beschlossen, dass der Belang Schallschutz in die Abwägung eingestellt werden soll. Folgende Möglichkeiten standen zur Verfügung:

- Abrücken der Baufenster nach Westen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, Wälle)
- Verhinderung der Entstehung von Immissionsorten durch passiven Schallschutz an den Gebäuden

Ein Abrücken der Baufenster nach Westen bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte führt zumindest im Falle der Fl.Nr. 874/19 zu einer Parzellengröße die eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht mehr zulässt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Höhe der erforderlichen Abschirmungen aus ortsplannerischen Gesichtspunkten und wegen der erforderlichen Abstandsflächen nicht möglich. Die Gemeinde hat sich daher in der Abwägung entschieden, auch unter dem Aspekt der derzeitigen Prägung des Gewerbegebietes Reichfeld I auf passive Schallschutzmaßnahmen für geplante schützenswerte Nutzungen zurückzugreifen.

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft besitzt im gesamten Gemeindegebiet der Ramsau höchste Bedeutung. Alpiner Landschaftsraum, Topografie und Nutzungsmosaik sind nicht nur zu berücksichtigen, sondern von landschaftlicher und kulturhistorischer Bedeutung. Die Landschaft im Gemeindegebiet ist durch hohe Vielfalt und besondere Eigenart geprägt und nicht zuletzt Teil der Biosphärenregion und des Nationalparks.

Der neue Flächennutzungsplan geht von geänderten Zielsetzung sowohl für den Ortsbereich wie für den Landschaftsraum aus. Die Landschaft spielt dabei eine herausragende Bedeutung und ist als Schutzgut besonders zu bewerten.

Insofern sind Bemühungen im Bereich der heutigen Bebauung auf vorbelasteten Flächen die Ortsentwicklung zu begrenzen, von entscheidender Bedeutung. Diese Zielsetzung besitzt besonders hohe Priorität und kann durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen nicht ersetzt werden.

Durch den Bebauungsplan würden vorbelastete Flächen im besiedelten Bereich weiterentwickelt und nachverdichtet und damit im besonderen Maß das Orts- und Landschaftsbild geschont.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich die Baudenkmäler "Altes Forsthaus" und "Hofkapelle". Diese werden durch den Bebauungsplan erhalten. Darüber hinaus erfolgt aber auch ein Schutz des bestehenden Ensembles zwischen Altem Forsthaus, Hofkapelle, den vorhandenen Grünflächen und Baumbestand. Die bauliche Ergänzung im Randbereich wird mit besonderer Sorgfalt zum bestehenden Ensemble entwickelt und damit Störungen soweit wie möglich vermieden.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter können nicht ausschließlich losgelöst von einander betrachtet werden. Sie beeinflussen sich gegenseitig, sodass Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern entstehen, die es zu bewerten gilt. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der häufigsten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungsgrundlage • Schönheit des Lebensumfeldes 		<ul style="list-style-type: none"> • Trinkwassersicherung • Oberflächengewässer als Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere/ Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung in der Landschaft als Störfaktor 		<ul style="list-style-type: none"> • Boden als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturgüter als Lebensraum
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Vegetation als Erosionsschutz • Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung 		<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung • bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung • bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenabbau • Veränderung durch Intensivnutzungen/ Ausbeutung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> • Vegetation als Wasserspeicher u. -filter 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserfilter • Wasserspeicher 		<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Grundwasserneubildung 		<ul style="list-style-type: none"> • wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima/ Luft		<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Mikroklima 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss über Verdunstungsrate 		<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Mikroklima 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzanlagen als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrelief als charakterisierendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart 			<ul style="list-style-type: none"> • Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> • Substanzschädigung 			<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz 		

Quelle: Schrödter/ Habermann-Nieße/ Lehberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004

Besondere Wechselwirkungen im Planungsgebiet:

- Schutzgut Landschaft (Topographie) und Schutzgut Wasser:
Aufgrund der steilen Hanglage nördlich des Geltungsbereiches kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Dies ist im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen.
- Schutzgut Boden, Topografie und Oberflächenwasser
Aufgrund der steilen Hanglage nördlich des Geltungsbereiches kann es zu erheblichen wildabfließenden Oberflächenwasser kommen. Dabei sind Überschwemmungen, Verkläuerungen usw. nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind Vorschläge zu diesen Wechselwirkungen enthalten:

- Geologie und Versickerung:
Der dichte Untergrund verhindert eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, eine Ableitung ist erforderlich. Damit können sich auch Trockengerinne bei Starkregenereignissen zu Gewässern entwickeln. Nur durch die Sicherung stabiler Uferzonen ist eine ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers in Oberflächengewässer möglich. Die Gewässerrandstreifen entlang des Grabens wurden daher von Bebauung freigehalten. Die Ramsauer Ache wird ebenfalls in ihren Randbereichen von Bebauung freizuhalten.
- Oberflächengewässer und Landschaft:
Im alpinen Raum sind durch die Topografie die oberflächigen Gewässer ein Charakteristikum und Teil der natürlichen Eigenart der Gewässer.
- Kultur und Sachgüter:
Der denkmalgeschützte gastronomische Betrieb wie auch die Hofkapelle sind typische Elemente bzw. kann als Gesamtensemble für eine typische alpine Siedlungsform eingestuft werden. Wechselwirkungen zur vorhandenen Bebauung sind damit besonders zu berücksichtigen.
- Klima, Luft und Verkehrssituation:
Die B 305 ist im Bereich Reichfeld bisher freie Strecke. Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h und damit die Möglichkeit der Erhöhung der Erschließungsfunktion der Bundesstraße bewirkt auch einen reduzierten Schadstoffausstoß.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Ziele des neuen Flächennutzungsplanes nicht umgesetzt. Dies bedeutet eine weitere Zersiedlung der Landschaft bzw. Beeinträchtigung des alpinen Landschaftsraumes. Gerade durch Nachverdichtung kann der typische Ortsbereich in der Ramsau gesichert und im Rahmen der bestehenden Alleinstellungsmerkmale weiter entwickelt werden.

Gleichzeitig handelt es sich zumeist um vorbelastete Flächen. Diese abschließend in ein Entwicklungskonzept einzubeziehen ist nur sinnvoll, sondern im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde besonders zu begrüßen.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bestehenden Anträge auf Nutzungsänderung bzw. Wiederbelebung der Bausubstanz im Rahmen von einzelnen Baugenehmigungen nicht erteilt werden. Dies würde den bestehenden positiven Trend hier stoppen und zu einem weiteren Verfall bestehender Bausubstanz und Nutzungen führen.

Die bestehenden naturräumlichen Vorgaben lassen eine Rückentwicklung in einen höheren Umweltzustand auch bereits derzeit nicht mehr zu. Gleichzeitig kann durch die Ordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes der bestehende Umweltzustand zumindest größtenteils gesichert werden und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

4 Planungsalternativen

Im Rahmen des neuen Flächennutzungsplanes wurden zur Siedlungsentwicklung unterschiedliche Konzepte mit Planungsalternativen erarbeitet und im Gemeinderat vorgestellt. Das Ergebnis der Alternativenbewertung ist eine starke Innenentwicklung im Ort Ramsau, jedoch unter Wahrung wertvoller Frei- und Grünräume, die von ortsbildbringender Bedeutung sind, z. B. Vorflächen Gasthaus Altes Forsthaus und Hofkapelle.

Aus Sicht der Ortsplanung ist deshalb die hier vorliegende Bebauungsplanung besonders zu unterstützen, da sie diese neue Zielsetzung in der Gemeinde konkret umsetzt. Der geplante Fuß- und Radweg entlang der B 305 zwischen der Gemeinde Ramsau und Markt Berchtesgaden wurde ebenfalls in Alternativen untersucht. Aufgrund der Engstelle im Bereich des ehemaligen Gasthauses Unterwirt, wurde auf eine Verlegung in Richtung Süden an den Rand der zwischen Bebauung und Aue verzichtet. Die Eingriffe in den Auwald sind durch eine entsprechende Linienführung zu minimieren und der verbleibende Eingriff durch Ausgleichsmaßnahmen zu regeln.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung

- Ordnung der Erschließung im Baugebiet mit dem Ziel einer weitgehenden Reduzierung der Versiegelung.
- Keine Eingriffe in FFH-kartierte Flächen
- Begrenzung der Bebauung durch Topografie und mögliche Überschwemmungsgebiet (Ramsauer Ache).

Maßnahmen zur Minimierung

Boden / Wasser:

- Ausführung der Stellplätze und Wege mit versickerungsfähigen Belägen
- Ableiten des Oberflächenwassers über natürliche Gräben in den bestehenden Vorfluter (Ramsauer Ache)

Tiere und Pflanzen:

- Vermeiden von Eingriffen in den Auwald wie auch die extensiven Wiesen am Hang
- Ein- und Durchgrünung der Bebauung
- Verwendung standortgerechter, heimische Gehölze für Pflanzungen

Ortsbild / Landschaftsbild:

- Sichern des Ensembles Gasthaus Altes Forsthaus und Hofkapelle durch die randlichen Freiflächen, Rücksichtnahme benachbarter Bebauung
- Festsetzung von Fassadengestaltung, Dächern, um den ortstypischen Charakter zu erhalten.

Maßnahmen zum Ausgleich

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsprechend Leitfaden und Bayerischen Naturschutzgesetz, einschließlich der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen, ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Eingriff wird über eine Abbuchung vom Ökokonto des Marktes Berchtesgaden kompensiert.

6 Monitoring

Maßnahmen, die ein regelmäßiges, wiederkehrendes Monitoring erforderlich machen werden durch die Bauleitplanung nicht ausgelöst.

Im Zuge des Radwegebaus ist eine ökologische Baubegleitung zu empfehlen, um die Eingriffe in den Auwald weitgehend zu minimieren.

7 Zusammenfassung

Im Geltungsbereich befindet sich heute eine Gemengelage aus Gewerbe, Gastronomie und Wohnen. Um diese neu zu ordnen und daraufhin die Erschließung abzustimmen, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Im Grünordnungsplan werden die besonderen naturschutzfachlichen Anforderungen und ortsbildprägenden Grünflächen gesichert. Die Gemeinde kommt ihrer Zielsetzung aus dem neuen Flächennutzungsplan der Innenentwicklung weiter nach. Auf vorbelasteten Flächen kann eine weitere Nachverdichtung mit gemischter Nutzung geordnet entstehen.

Der Eingriff in den Naturraum und das Landschaftsbild ist begrenzt. Die B 305 (Deutsche Alpenstraße) wird hier im Ortsbereich neu gestaltet mit einem zusätzlichen Fuß- und Radweg in ein Gesamtkonzept der Ortsentwicklung einbezogen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Es ist von einer geringen - mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung / Emissionen)	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit