

---

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
**gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB**  
**zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**  
**des Marktes Berchtesgaden**

---

06.03.2017

## **1 Ausgangslage / Planungserfordernis**

Für den Markt Berchtesgaden lag ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 sowie ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1980 vor. Aufgrund fortschreitender Siedlungsentwicklung wurde der Flächennutzungsplan in Teilbereichen zwischenzeitlich fünfmal geändert. Es gab eine Reihe von wichtigen Entscheidungen zur Gemeindeentwicklung zu treffen, die eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erforderlich machten.

Die fünf Gemeinden im Berchtesgadener Talkessel (Schönau a. Königssee, Bischofswiesen, Markt Marktschellenberg, Ramsau b. Berchtesgaden, Markt Berchtesgaden) haben beschlossen, im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung mit der Nationalparkverwaltung Berchtesgaden einen gemeinsamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, unter Wahrung der Planungshoheit, zu erstellen. Um die besondere naturräumliche Situation des „Talkessels“ mit gemeinsamen Grundlagen und Zielen zu würdigen, wurde der Landschaftsplan der fünf Gemeinden als gemeindeübergreifender Landschaftsrahmenplan als eigenständiges Planwerk entwickelt.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Landschaftsrahmenplan) wurde, mit der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses (Auftragserteilung) vom 19.12.2011, das Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung, Übersee beauftragt.

## **2 Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 kann die aktuelle Bauleitplanung in der gewünschten Form nicht mehr lenken. Auch aus der Bevölkerungsstatistik ergeben sich entscheidende Veränderungen. Zusätzlich entwickelt sich der äußere „Wirtschaftsraum Salzburg“ auch auf bayerischer Seite zunehmend. Aus diesen Gründen ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sinnvoll.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage der gemeindlichen Entwicklung für einen Geltungszeitraum von 15 – 20 Jahren. Er steuert die bauliche und sonstige Gemeindeentwicklung mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden, sozialgerechten Bodennutzung und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

Im Zuge der Neuaufstellung wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale analysiert und dem gemeindeübergreifenden Entwicklungsziel zum maßvollen Bevölkerungswachstum (+0,4 % / Jahr) gegenübergestellt. Damit wurde der Bedarf an Wohnlandausweisung errechnet.

Die fünf Gemeinden haben im Zuge der Zusammenarbeit gemeinsame Ziele beschlossen (Leitbild):

1. Moderates Bevölkerungswachstum
2. Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplätzen
3. Bekenntnis als Tourismusregion
4. Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe

Der Markt Berchtesgaden hat für sich selbst zwei weitere Ziele festgelegt:

5. Stärkung des Ortszentrums
6. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

### 3 Ablauf des Verfahrens:

| Nr. |   | Datum                                      |
|-----|---|--|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss   | 26.01.2009                                 |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  | 13.05.2014                                 |
| 3.  | Auftragsvergabe und Ausarbeitung eines billigungsreifen Planentwurfes   | 21.12.2011                                 |
| 4.  | Billigung des Planentwurfes mit Begründung und Festlegung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Belange für die Umweltprüfung (Scoping)  | 28.4.2014                                  |
| 5.  | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung<br>§ 4 Abs. 1, § 4 a Abs. 2 BauGB<br>Beteiligung der Nachbargemeinden, § 2 Abs. 2 BauGB | 21.05. – 11.07.2014                        |
| 6.  | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung<br>§ 3 Abs. 1, § 4 a Abs. 2 BauGB  | 21.05. – 11.07.2014                        |
| 7.  | Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung in den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht (incl. Umweltprüfung und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)  | 27.04.2015                                 |
| 8.  | Auslegungsbeschluss   | 28.09.2015                                 |
| 9.  | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen bereits vorliegen und mit Hinweis auf formelle Präklusion   | 06.10.2015                                 |
| 10. | Öffentliche Auslegung (Planentwurf, Begründung und Umweltbericht) zusammen mit den vorl. umweltbez. Stellungnahmen und Infos für die Dauer eines Monats<br>§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB  | 15.10. – 18.11.2015<br>30.03. – 21.04.2016 |
| 11. | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der Auslegung und Hinweis auf formelle Präklusion<br>§ 4 Abs. 2 BauGB   | 15.10. – 18.11.2015<br>15.03.- 15.04.2016  |
| 12. | Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse<br>§ 1 Abs. 7 BauGB  | 29.02.2016<br>30.05.2016                   |

|     |   |                  |
|-----|---|------------------|
| 13. | Feststellungsbeschluss und zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden | 30.05.2016       |
| 14. | Mitteilung der Abwägungsergebnisse an diejenigen Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange, die fristgemäß Stellungnahmen abgegeben haben<br>§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB               | 03. + 15.03.2016 |
| 15. | Vorlage zur Genehmigung<br>§ 10 Abs. 2 BauGB  | 15.02.2017       |
| 16. | Ausfertigung  | 06.03.2017       |
| 17. | Bekanntmachung, Inkrafttreten<br>§ 10 Abs. 3 u. 4, § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB  | 14.03.2017       |

## 4 Planinhalt

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan enthält vor allem Darstellungen der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet, Besonderes Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Eingeschränktes Gewerbegebiet, Sondergebiet mit Zweckbestimmung), Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen, Grünflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für den Wald.

Neben den planerischen Darstellungen beinhaltet der Plan auch Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierunter fallen Biotope, Flächen entsprechend § 30 BNatSchG, Naturausstattung, Naturschutzgebiete und Bergbau.

Der Flächennutzungsplan umfasst hinsichtlich der Siedlungsentwicklung neben der Darlegung von bestehenden Flächenreserven (Innenentwicklung) auch Neuausweisungen.

### 4.1 Bauflächenkonzept

Der neue Flächennutzungsplan berücksichtigt das gemeindeübergreifende Leitbild (Beschluss Talkesselgemeinden), das ein moderates Bevölkerungswachstum für die nächsten 15 Jahre vorsieht. Die regionalisierte Bevölkerungsprognose geht jedoch von einem negativen Trend aus. Diesem Trend soll durch gezielte Anreizsetzung in der städtebaulichen Entwicklung des Marktes im Bezug zu seiner Bevölkerungsentwicklung entgegen gewirkt werden. Es wird ein Zuwachs von 0,4 % Einwohner/Jahr ( $\cong$  34 Einwohner/Jahr) angestrebt. Dies bedeutet einen gesamten Einwohnerzuwachs in der Flächennutzungsplanperiode von 511 Einwohnern.

Die Gemeinde ist aufgrund der besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Situation gehalten, ein flächensparendes Konzept bei der zukünftigen Entwicklung zu verfolgen. Der in den letzten Jahren abnehmenden Belegungsdichte wird mit einer Innenentwicklung im zentralen Bereich des Marktes durch Darstellung eines besonderen Wohngebiets (WB) begegnet und nicht mit großflächigen Ausweisungen im Außenbereich. Mit einer gewissen "Verknappung" der Entwicklungsflächen soll dem Trend der Auflockerung entgegengewirkt und das bestehende städtebauliche Konzept maßvoll weiterentwickelt werden. Zukünftig gilt es den Innenraum zu stärken und einer Entleerung der verdichteten Bauräume im Marktzentrum (WB) entgegenzuwirken.

Alle Siedlungsteile des Gemeindegebiets wurden auf unterschiedliche Alternativen im Hinblick auf innerörtliche Potenziale geprüft. Der Planungsprozess kam zu dem Ergebnis, dass durch die Innenentwicklung allein der Bedarf nicht gedeckt werden kann. Die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung sind in Berchtesgaden durch die Topographie, durch schützenswerte Landschaftsteile, durch die Landwirtschaft und aufgrund der technischen Infrastruktur stark eingeschränkt. Insgesamt gibt es 17 Neuausweisungen und Erweiterungen, die eine Fläche von 1,37 ha beanspruchen.

Das Verhältnis zwischen Innenentwicklung (52 %) und Neuausweisung (48 %) bedarf einer besonderen Würdigung und zeigt konkret nicht nur eine moderate Bevölkerungsentwicklung, son-

dem auch die Zielsetzung der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dies ist gleichzeitig ein beispielhaftes Signal gegen die weitere Zersiedlung im Außenbereich.

## 4.2 Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan)

Im Rahmen der Zusammenarbeit der fünf Talkesselgemeinden hat die Nationalparkverwaltung Berchtesgaden die Erstellung eines Landschaftsrahmenplans für das Gebiet des Nationalparks mit seinem Vorfeld (=Alpenpark) in Auftrag gegeben. Alle fünf Gemeinden liegen im Alpenpark und gleichzeitig in der Biosphärenregion Berchtesgadener Land. Der Landschaftsrahmenplan wurde gemeindeübergreifend erstellt und umfasst auch die beiden gemeindefreien Gebiete Schellenberger Forst und Eck sowie Teilflächen der Kommunen Bad Reichenhall, Bayerisch Gmain und Schneizlreuth. Er würdigt somit die besondere naturräumliche Situation des „Talkessels“ mit seinen gemeinsamen Grundlagen und Zielen.

Um die Ziele des Landschaftsrahmenplans zu erreichen wurden zahlreiche Planungshinweise formuliert, z.B.:

Grundlegende Bodenschutzziele sind ein sparsamer und schonender Umgang mit der Ressource „Boden“ durch eine kontrollierte Nutzungslenkung. Dies soll durch eine vorrangige Innenentwicklung und eine flächensparende und versiegelungsarme Gestaltung von Siedlungs- und Verkehrsflächen verwirklicht werden.

Zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels in der Forstwirtschaft wird die Förderung standortgerechter Baumartendiversität, die Beseitigung von Störungen einer erfolgreichen Natur- und Kunstverjüngung, ein angepasstes Waldbauverfahren, eine nachhaltige Nutzung des erneuerbaren Rohstoffes Holz, der Erhalt und Förderung der Biodiversität, die Nutzung effizienter Monitoringsysteme und eine besitzartenübergreifende Entwicklung von Konzepten angestrebt. Hinsichtlich des Tourismus ist eine klimafreundliche An- und Abreise, energieeffiziente touristische Gebäude, die Verringerung der Abhängigkeit vom Ski- und Wintertourismus, die Vermeidung neuer Erschließungen und die Förderung eines Ganzjahrestourismus anzustreben. Im Bereich des Naturschutzes müssen Wanderungsbewegungen und Ausweich- und Rückzugsmöglichkeiten in Schutzgebieten ermöglicht werden.

Zum Schutz vor Naturgefahren wie Murabgängen, Hochwasser, Rutschungen und Erosion aufgrund erhöhter Niederschläge im alpinen Raum sind Maßnahmen im Bezug der Bauleitplanung durchzuführen. Hierzu zählen unter anderem das Freihalten von Gefährdungsbereichen an Wildbächen und die dauerhafte Sicherung von Retentionsräumen und Überschwemmungsgebieten.

Der Alpenpark ist u. a. aufgrund der breiten Höhenamplitude und der relativ kleinteiligen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterschiedlicher Intensität sehr artenreich. Insbesondere dem Schutz des Auerhuhns und des Birkhuhns ist Rechnung zu tragen. Hierfür ist vor allem der Erhalt der Lebensräume notwendig, wofür beim Umgang mit der Ressource Wald und Waldweidegebieten verschiedene Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen sind.

Zur Sicherung der hohen Erholungsqualität und der Erlebbarkeit der Landschaft ist eine Fortführung der traditionellen Bewirtschaftungsformen zur Sicherung der alpinen Kulturlandschaft, der Erhalt der Biodiversität, die Sicherung noch bestehender gewachsener Siedlungsstrukturen, das Freihalten markanter Sichtbezüge und die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Wegenetzes notwendig.

Wie in kaum einer anderen Region ist die Besiedlungsstruktur mit der Kulturlandschaft verzahnt. Die besonderen Wirtschaftsweisen in der Land- und Forstwirtschaft prägen zudem die Vielfalt im Landschaftsbild. Eine der wichtigsten Zielsetzungen der Flächennutzungsperiode ist es, die Zersiedelung einzudämmen und gewachsene Siedlungskerne durch eine nachhaltige Entwicklung zu stärken. Ein wesentliches Merkmal hierfür ist, die Innenentwicklung der Außen-

entwicklung vorzuziehen. Die Stärkung des ÖPNV ist eine wesentliche Zukunftsaufgabe um die Verkehrsbelastung in den Talkesselgemeinden zu reduzieren.

In den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Berchtesgaden wurden aus dem Landschaftsrahmenplan die Schwerpunktgebiete des Biotopverbundes in den Planteil übernommen.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dokumentiert. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt, sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft, soweit dies auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans sachgerecht ist.

Die Gesamtbewertung ergab für die 17 Neuausweisungen hinsichtlich der baulichen Entwicklung an acht Standorten eine geringe, an sechs Standorten eine geringe-mittlere und an zwei Standorten eine mittlere Erheblichkeit. Lediglich ein Standort, eine Erweiterung eines Beherbergungsbetriebs mit Freizeitnutzung, wies mittlere-hohe Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Durch geeignete Standortwahl und Zuweisung von Eingrünungs- und Ausgleichsflächen konnten die dargestellten baulichen Entwicklungen als im Wesentlichen natur- und landschaftsverträglich bewertet werden.

## 6 Interkommunale Kooperation

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung zur gemeinsamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der fünf Talkesselgemeinden wurden gemeinsam mit der Nationalparkverwaltung Berchtesgaden, als eine der tragenden Säulen der Zusammenarbeit, Abstimmungstermine (Jour fixe) zu allen Themenbereichen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt.

Insgesamt fanden 8 Jour Fixe statt.

Folgende Tabelle gibt Auskunft über die jeweils behandelten Themen:

|                     | Datum      | Behandelte Themen  |
|---------------------|------------|--|
| <b>1. Jour fixe</b> | 13.02.2012 | Inhalte und Datengrundlage, Trägervoranfrage, Rahmenterminplan   |
| <b>2. Jour fixe</b> | 19.03.2012 | Planungsstand, Kooperationsvereinbarung, Organisation der Zusammenarbeit, Abwicklung der Themenbereiche  |
| <b>3. Jour fixe</b> | 18.06.2012 | Denkmalschutz, Ergebnis Trägervoranfrage, Touristische Infrastruktur, Bauleitplanung, Energiekonzept, Bürgerbeteiligung  |
| <b>4. Jour fixe</b> | 06.08.2012 | Tourismus, Trägervoranfrage, Wegenetz, Bürgerbeteiligung, Bauleitplanung, Energiekonzept, Bodenschätze, Zusammenstellung von Informationen und Themenkarten zum Teil 1 „natürliche Grundlagen“ |
| <b>5. Jour fixe</b> | 24.09.2012 | Rechtskräftiger FNP, gemeindeübergreifendes Leitbild, Umsetzung der Bauleitplanung, Gemeindestatistik, Konzept der Bürgerbeteiligung für die einzelnen Gemeinden                               |

|                     |            |   |
|---------------------|------------|---|
| <b>6. Jour fixe</b> | 16.04.2013 | Stand des FNP-LP in den Gemeinden, Antrag auf Städtebauförderung, Landwirtschaft, Konzepte zur Gemeindeentwicklung, Abgleich Bevölkerungsentwicklung  |
| <b>7. Jour fixe</b> | 18.06.2013 | Georisiken, Land- und Forstwirtschaft, Städtebauförderung, Umweltberichte, Denkmalschutz, Ausgleichsflächenkonzept, interkommunales Gewerbegebiet   |
| <b>8. Jour fixe</b> | 04.11.2013 | Rahmenterminplan/Bearbeitungsstand, Tourismus gemeindlich und übergemeindlich, Verkehr und Verkehrsentwicklung, Naturschutz und Landschaftspflege, Präsentation aller Flächennutzungspläne und Landschaftspläne |

## 7 Behördliche Abstimmung im Rahmen der Erarbeitung

### 7.1 Befahrung zur Ortsplanung

Am 10.05.2012 fand eine gemeinsame Befahrung von ortsplanerischen Brennpunkten in den Gemeinden Ramsau, Schönau a. Königssee und Berchtesgaden zusammen mit dem Kreisbaumeister, dem Planungsbüro Steinert, sowie Vertretern der jeweiligen Gemeinden statt. Ziel der Ortseinsicht war die Festlegung eines gemeinsamen „Standards der Beurteilung / Einschätzung“ von besonderen Siedlungssituationen.

Im Allgemeinen kamen die Teilnehmer der Ortsbefahrung zu dem Ergebnis, dass der Ausweisung von Siedlungsgebieten ein Gesamtkonzept zugrunde liegen sollte. Dabei soll der ermittelte Wohnraumbedarf, aufgeschlüsselt nach Gemeindeteilen, sowie Baulücken berücksichtigt werden. Die Neuausweisung von Siedlungsgebieten soll einem städtebaulichen Konzept folgen und nicht beeinflusst sein durch Flächenverfügbarkeit oder Einzelinteressen. Die Gestaltung der Bauentwicklung über Bebauungspläne ist zu fördern.

Ergebnis des Termins war auch die in den Plänen in allen Gemeinden eingeführte Signatur „*Außenbereich: Kein Siedlungsteil von einigem Gewicht, baulich nicht weiter zu entwickeln, keine Aufstellung von Satzungen*“. Die Signatur unterstützt das Ziel die Zersiedelung zu begrenzen.

### 7.2 Scoping

Am 07.05.2012 wurde ein Scoping-Termin mit Vertretern der fünf Gemeinden, der Nationalparkverwaltung, dem Planungsbüro Steinert und den wichtigsten Vertretern der öffentlichen Belange (Untere Naturschutzbehörde LRA BGL; Kreisbaumeister LRA BGL; WWA Traunstein; Staatliches Bauamt Traunstein – Abt. Straßenbau; Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Traunstein; Bund Naturschutz-KG Berchtesgadener Land; Zweckverband Tourismusregion Berchtesgaden-Königssee; IHK Gremium BGL; Bundeswehr Dienstleistungszentrum Bad Reichenhall; Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege; DB Netz AG Regionalbereich Süd; Berchtesgadener Land Bahn) durchgeführt. Ziel des Termins war das Vertiefen bzw. Ergänzen der Informationen und Anregungen aus der Trägervoranfrage zu Wünschen, Zielen sowie vorliegenden und künftigen Planungen.

Ein weiterer Scoping-Termin fand am 23.01.2014 zum Vorentwurf der Flächennutzungspläne mit integrierten Landschaftsplänen mit allen Fachstellen des Landratsamts und der Regierung von Oberbayern statt. Teilnehmer waren das Planungsbüro Steinert, die Fachstellen Bauamt, Verkehrsmanagement, Immissionsschutz, Naturschutz und Gesundheitsamt vom Landratsamt sowie von der Regierung von Oberbayern die Höhere Landesplanungsbehörde.

## **8 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **8.1 Trägervoranfrage**

Im Zuge der Grundlagenermittlung für die Neuaufstellung der Flächennutzungspläne mit integrierten Landschaftsplänen sowie eines gemeinsamen Landschaftsrahmenplans wurde von den fünf Talkesselgemeinden der Kooperationsvereinbarung (Berchtesgaden, Schönau am Königssee, Bischofswiesen, Marktschellenberg, Ramsau) gemeinsam eine Trägervoranfrage vom 01.03.2012 – 13.04.2012, mit einer Fristverlängerung zum 02.05.2012 durchgeführt.

Sämtliche Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, Unterlagen und Informationen mit Wünschen, Zielen sowie vorliegenden und künftigen Planungen für die Neuaufstellung der Flächennutzungs- und Landschaftspläne zur Verfügung zu stellen. Die 91 Träger öffentlicher Belange setzen sich aus 6 Regierungseinrichtungen, 28 Ämter, 28 Vereine und Verbände, 10 Versorger, 14 Gemeinden und 5 Bergbahnen/Lifte zusammen. Insgesamt wurden 64 Stellungnahmen eingereicht.

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 06.03.2014 hat in der Zeit vom 21.05.2014 bis 11.07.2014 stattgefunden.

Im Nachgang zu dieser Beteiligung gingen 53 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und neun Anregungen und Einwendungen von Bürgen ein.

Die Würdigung der Stellungnahmen ergab insbesondere folgende signifikante Änderungen im Planteil:

- Rücknahme der Ausweisung „Hinter Renotheweg 2 + 4“ als WA  
Die Ausweisung des Wohngebiets erfolgte auf dem nicht nach § 30 BNatschG geschützten Biotop „Glatt- und Goldhaferwiesen zwischen Unter- und Oberau“. Eine Überbauung ist kritisch zu sehen, da die wesentlichen, für die Teilräume der Region typischen Biotope in Funktion und Umfang gesichert werden sollen.
- Rücknahme der Darstellung „Dürrlehen“ als Sondergebiet  
Das geplante Sondergebiet „Gaststätte und Beherbergung“ am Dürrlehen in Maria Gern stellte eine neue Siedlungsfläche dar. Die im betroffenen Bereich vorhandene Bebauung verfügte nicht über ein ausreichend städtebauliches Gewicht, sodass sich keine geeignete Siedlungseinheit für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche darstellte. Somit entsprach das Sondergebiet nicht den Zielen der Raumordnung (LEP 3.3 und RP 18 B II 3.1). Eine Erweiterung ist nach Abstimmung mit dem Landratsamt in Form einer Einzelbaugenehmigung denkbar. Die Ausweisung wurde zurück genommen.
- Rücknahme der Darstellung „Rosenhof“ als Sondergebiet  
Das Sondergebiet „Gesundheit“ war um den unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Rosenhof, der in die Planung mit einbezogen werden soll, geplant. Es fehlte jedoch eine detaillierte Planabsicht. Somit entfiel das Sondergebiet zunächst. Sollte eine konkrete Planung bis zur 2. Auslegung erfolgen, so würde ein entsprechender Vorschlag zur Darstellung im Flächennutzungsplan mit Zustimmung des Marktgemeinderats durchgeführt werden.
- Rücknahme der Darstellung „Ludlerfeld/Unterau“ als Gewerbegebiet  
Aus ortsplanerischen Gesichtspunkten wurde das Gewerbegebiet von der Gemeinde im Rahmen des Verfahrens (nicht ausgelöst durch eine Begründung) zurückgenommen, um

dem Talraum der Berchtesgadener Ache und der landschaftlichen Situation im Ortseingangsbereich Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus erfolgten kleinere Aktualisierungen und Ergänzungen im Planwerk, in der Begründung sowie im Umweltbericht auf der Grundlage der fachlichen Informationen die durch die Träger öffentlicher Belange eingegangen sind.

### **8.3 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 01.09.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.10.2015 bis 18.11.2015 statt.

Im Nachgang zu dieser Beteiligung gingen 17 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und zwei Anregungen und Einwendungen von Bürgern ein.

Aufgrund der Stellungnahmen kam es zu folgenden Anpassungen im Flächennutzungsplan:

- Der Bereich um das Kehlsteinhaus liegt nach Rücksprache mit der Gemeinde innerhalb des Gemeindegebiets. Die Gemeindegrenze wurde in der Plandarstellung für diesen Bereich dementsprechend redaktionell angepasst.
- Der Bereich Obersalzberg – Gutshof (Golfclub) wurde zur besseren Orientierung mit der Ortsbezeichnung Obersalzberg „Gutshof“ ergänzt.
- Die dargestellten Denkmale wurden anhand der überarbeiteten Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege aktualisiert.
- Die Darstellung des Sondergebiet Hochlenzer wurde den entsprechenden Nutzungen angepasst und in die Bereiche „Beherbergungsbetrieb“ und „Freizeit“ gegliedert.
- Die Darstellung der Transformatorstationen wurde überprüft und gegebenenfalls ergänzt.
- Die Trasse der 20-kV-Freileitung wurde in die Plandarstellung aufgenommen.
- Die Darstellung der Fläche des Umspannwerkes Berchtesgaden (Flurnummer 579/27) wurde zu „Fläche für Ver- und Entsorgung“ geändert.
- Im Allgemeinen Wohngebiet südlich des BP „Renothelfeld-Oberau“ werden zwei Baugrundstücke dem reinen Wohngebiet (WR) zugeordnet, da diese dem Gebietscharakter entsprechen.
- Ausweitung des Dorfgebiets (MD) im Bereich Mitterweinfeld nach Westen bis zur Erschließungsstraße.
- Die Darstellung des Bereichs „königliche Villa“ wurde von Besonderes Wohngebiet zu Allgemeines geändert, da ein Besonderes Wohngebiet hier nicht die Zielsetzungen dieses Siedlungstyps erfüllt.

Außerdem erfolgten auf Grundlage der fachlichen Informationen der Träger öffentlicher Belange einige kleine Änderungen im Umweltbericht und der Begründung.

Aufgrund der Änderungen im Planteil, im Umweltbericht sowie in der Begründung wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

#### **8.4 Erneute Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 06.03.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30.03.2016 bis 21.04.2016, die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.3.2016 bis 15.04.2016 statt.

Im Nachgang zu dieser Beteiligung gingen sechs Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und keine Anregungen und Einwendungen von Bürgern ein.

Auf Grundlage der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte eine redaktionelle Anpassung des Planwerks. Relevante Änderungen wurden nicht mehr erforderlich,

#### **8.5 Abschluss des Verfahrens**

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 30.05.2016 wurde der Feststellungsbeschluss zum Abschluss des Verfahrens gefasst.

Die Unterlagen wurden am 01.06.2016 dem LRA BGL zur Genehmigung zugeleitet.

Mit Schreiben des LRA BGL AB. 311.3 vom 27.12.2016 wurde mitgeteilt, dass auf Grund der fehlenden Beteiligung der drei anerkannten Naturschutzvereine

- Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
- Verkehrsclub Deutschland (VCD)

eine Genehmigung nicht erteilt werden kann.

Es wurde jedoch in Aussicht gestellt, dass eine Heilung dieses Versäumnisses über eine Nachholung der Beteiligung möglich sei.

In Bezugnahme auf das Schreiben des LRA BGL wurde die nachträgliche Beteiligung der drei dort genannten fehlenden, anerkannten Naturschutzvereine im Zeitraum 10.01.2017 - 14.02.2017 nachgeholt.

Von den drei Naturschutzvereinen sind bis zum 14.02.2017 keine, bzw. keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Die Unterlagen wurden entsprechend am 15.02.2017 dem LRA BGL erneut zur Genehmigung zugeleitet.

Mit Bescheid des LRA BGL vom 01.03.2017 Az. 311.3 610 wurde die Genehmigung erteilt.

Dies wurde am 14.03.2017 im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan ist mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.