

Sitzungsprotokollkopien der öffentlichen Sitzung vom 27.10.2015

TOP	Gegenstand	SV Nr.
1511001	Bauantrag Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden, Im Tal 2, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Erweiterung der Garage sowie Anbau eines Einsatzleiterraums für die Bergwacht Ramsau an das bestehende Gebäude auf FINr. 884, Gemarkung Ramsau	15158
1511002	Sarah Resch, Riesenbichl 6, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden - Antrag auf Nutzungsänderung von Geschäftsräumen in eine Eisdiele mit Bistro auf FINr. 417/2, Gemarkung Ramsau	15160
1511003	Bauantrag Geraldine Leitner, Reschenweg 5, 83486 Ramsau b. B'gaden- Erweiterung des bestehenden Gebäudes für Wohnzwecke	15157
1511004	Bauantrag Franz Sturm, Im Tal 70, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Bau einer Stellplatzüberdachung auf FINr. 455 Gemarkung Ramsau	15159
1511005	18. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Hindenburglinde“; Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss	15156
1511006	Bekanntgaben und Sonstiges	15162

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 27.10.2015 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1511001

Bezugs-Nr.: TOP
Az.:
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10
Dokument: h/0/SV15158

Bauantrag Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden, Im Tal 2, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Erweiterung der Garage sowie Anbau eines Einsatzleiterraums für die Bergwacht Ramsau an das bestehende Gebäude auf FINr. 884, Gemarkung Ramsau

Sachverhalt:

Die Bergwacht Ramsau benötigt zur Erfüllung ihrer Aufgaben einen Einsatzleiterraum. Hierzu soll ein Anbau in Richtung Osten an den Mannschaftsraum gemacht werden. Zudem wird durch die Ersatzbeschaffung eines Einsatzfahrzeuges ein geringfügiger Anbau an die bisherige Garage notwendig.

Aussprache:

Bereitschaftsleiter Rudolf Fendt erläuterte dem Gemeinderat die Notwendigkeit dieser Baumaßnahmen. Auf Nachfrage von *Gemeinderat Josef Maltan* teilte *Bereitschaftsleiter Rudolf Fendt* mit, dass der Gemeinde für diese Baumaßnahme keine Kosten entstehen werden. *Gemeinderat Richard Graßl* nahm dieses Vorhaben zum Anlass, auf die im Bereich des Rathauses herrschende Stellplatzproblematik hinzuweisen.

Beschluss:

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Das Baugrundstück 884, Gemarkung Ramsau, befindet sich im Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Geltungsbereich richtet sich nach § 34 BauGB.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

Durch die geplanten geringen Veränderungen am Gebäude werden diese Vorgaben eingehalten.

2. Zufahrt

Die Zufahrt ist gesichert.

3. Wasserversorgung

Das Baugrundstück ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ramsau angeschlossen.

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugrundstück ist an die im Trennsystem verlegte zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ramsau angeschlossen.

5. Gemeindliches Einvernehmen

Das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 27.10.2015 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1511002

Bezugs-Nr.: TOP
Az.:
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10
Dokument: h/0/SV15160

Sarah Resch, Riesenbichl 6, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden - Antrag auf Nutzungsänderung von Geschäftsräumen in eine Eisdiele mit Bistro auf FINr. 417/2, Gemarkung Ramsau

Sachverhalt:

Die Bauwerberin plant die bisherigen Geschäftsräume in denen eine Drogerie und ein Blumenladen untergebracht waren so umzubauen, dass dort eine gastronomische Nutzung (Eisdiele und Bistro) möglich ist. Am Äußeren des Gebäudes sind keine Veränderungen geplant, lediglich vor dem Haus zur Straße ist eine Terrasse mit ca. 7 - 8 Tischen vorgesehen. Die durch die Nutzungsänderung notwendige Stellplatzzahl kann auf dem Grundstück ausgewiesen werden.

Aussprache:

1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann und 2. Bürgermeister Rudolf Fendt bezeichneten das Projekt als gute Angebotserweiterung für den Ort Ramsau.

Beschluss:

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Das Baugrundstück FINr. 455 Gemarkung Ramsau, befindet sich im Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Geltungsbereich richtet sich nach § 34 BauGB.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

Durch die geplanten Veränderungen am Gebäude werden diese Vorgaben eingehalten. Im Rahmen der Bau- und Konzessionsgenehmigung sind die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen zu überprüfen.

(Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnung im Haus, Nachbargrundstück Flurnummer 419/2 Gemarkung Ramsau).

2. Zufahrt

Die Zufahrt ist gesichert.

3. Wasserversorgung

Das Baugrundstück ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ramsau angeschlossen.

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugrundstück ist an die im Trennsystem verlegte zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ramsau angeschlossen.

5. Gemeindliches Einvernehmen

Das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die Gemeinde Ramsau erteilt als Eigentümerin der Grundstücke FlNr. 417/1 und 417/7 die nachbarrechtliche Zustimmung zu diesem Vorhaben.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 27.10.2015 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1511003

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/SV15157

Bauantrag Geraldine Leitner, Reschenweg 5, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden- Erweiterung des bestehenden Gebäudes für Wohnzwecke

Sachverhalt:

Der Bauwerber plant an der Nordostseite des Gebäudes einen Anbau. Hierdurch werden im Erdgeschoß und Obergeschoß 29 qm gewonnen. Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 4 „Reschenweg“ sieht eine Grundflächenzahl von 0,26 und eine Geschoßflächenzahl von 0,60 vor. Bei Durchführung der geplanten Maßnahme werden diese Vorgaben eingehalten.

Nicht eingehalten wird jedoch die nordöstliche Baugrenze für das Gebäude. Diese wird mit ca. 30 qm überschritten. Das geplante Vorhaben bedarf daher der Befreiung für die westliche Baugrenze.

Eine Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein, es dürfen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt sein und die Abweichung vom Bebauungsplan muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Festzustellen ist, dass die ursprünglich im BPL festgelegten Baugrenzen durch den öffentlichen Wendehammer und die geänderte Situierung des Nachbarhauses sowie eine nicht den Baugrenzen entsprechende Grundstücksteilung nicht mehr genutzt werden können. Weder das östliche Baufenster noch das südliche Baufenster kann sinnvoll ausgenutzt werden. Als Ausgleich für diese Einschränkungen erscheint die beantragte Befreiung für die Baugrenze im nordöstlichen Bereich gerechtfertigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt folgenden Befreiungen § 31 Abs. 2 BauGB zu:

- Befreiung für Baugrenzen für das Wohnhaus an der nordöstlichen Baugrenze,

da die beantragte Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß §§ 1 und 2 der Satzung zur Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 04.06.1996 sind bis zur Bezugsfertigkeit 6 Stellplätze zu schaffen. Diese Stellplätze sind auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erteilt als Eigentümerin der FINrn. 1039/3 und 952/45 Gemarkung Ramsau die nachbarrechtliche Zustimmung. Zur Einhaltung der Abstandsfläche und Grundflächenzahl wird an die Bauwerberin aus der FINr. 952/45 eine Teilfläche von ca. 45 qm verkauft.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 27.10.2015 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1511004

Bezugs-Nr.: TOP
Az.:
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10
Dokument: h/0/SV15159

Bauantrag Franz Sturm, Im Tal 70, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Bau einer Stellplatzüberdachung auf FINr. 455 Gemarkung Ramsau

Sachverhalt:

Der Bauwerber plant an seiner nördlichen Grundstücksgrenze den Bau einer Stellplatzüberdachung mit einer Grundfläche von ca. 33 m². Die hierzu notwendige Abstandsflächenübernahmeerklärung der Nachbarin liegt vor.

Beschluss:

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Das Baugrundstück FINr. 455 Gemarkung Ramsau, befindet sich im Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Geltungsbereich richtet sich nach § 34 BauGB.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

Durch die geplanten geringen Veränderungen am Gebäude werden diese Vorgaben eingehalten.

2. Zufahrt

Die Zufahrt ist gesichert.

3. Wasserversorgung

Das Baugrundstück ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ramsau angeschlossen.

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugrundstück ist an die im Trennsystem verlegte zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ramsau angeschlossen.

5. Gemeindliches Einvernehmen

Das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 27.10.2015 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1511005

Bezugs-Nr.: TOP
Az.:
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10
Dokument: h/0/SV15156

18. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Hindenburglinde“; Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

A)
Behandlung der eingegangenen Äußerungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Nachdem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.05.2015 die 18. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 Hindenburglinde beschlossen hat, wurden die Bauleitplanungen im Entwurf durch den beauftragten Planer und seiner Fachplaner (Umweltingenieure, Landschaftsplaner) entsprechend erarbeitet. Die Entwürfe wurden in der Sitzung vom 07.07.2015 vom Gemeinderat gebilligt. Die Öffentlichkeit wurde anschließend frühzeitig mittels Auslegung unterrichtet und im etwa gleichen Zeitraum die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Die eingegangenen Wünsche, Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden wurden aufbereitet, gesammelt und ausgewertet. Jetzt sind sie im Sinne einer Vorabwägung dem Gemeinderat bekannt zu gegeben und es ist darüber zu entscheiden, welche Wünsche, Vorstellungen, Anregungen und Stellungnahmen bei der weiteren Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt werden sollen.

1. Anregungen und Äußerungen von Bürgern während der Auslegungszeit vom 20.08.2015 bis 21.09.2015

1.1 Stellungnahme von Anton und Christian Resch, Alpenstraße 68/70, 83486 Ramsau

Die Stellungnahme von Anton und Christian Resch sowie die hierzu erstellte Sitzungsvorlage mit ergänzenden Unterlagen wurden den Gemeinderäten vorab übermittelt.

1.1.1 Grundsätzliche Bedenken

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der letzten Erweiterung des Betriebes in Aussicht gestellt wurde, dass keine weiteren Erweiterungen stattfinden sollen. Es wird gefordert, dass alle öffentlichen Vorschriften, Verordnungen und Gesetze

eingehalten werden, es wird festgestellt, dass dieses Mammutobjekt im Außenbereich nicht akzeptiert werden kann.

STELLUNGNAHME

Die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde hat mit dem Schreiben vom 02.09.2015 festgestellt, dass die Kriterien für das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes für Beherbergungsbetriebe mit dem Ziel der Anbindung erfüllt werden. Diese ausführliche Stellungnahme liegt allen Gemeinderäten vor. In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf diese Punkte im Besonderen eingegangen worden. Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Grünordnung, die sich intensiv mit den Belangen des Naturschutzes befasst. Ebenso wurde ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben – auch dieses liegt dem Bebauungsplan bei und wird entsprechend den Vorgaben der Behörde bezüglich des Straßenlärms und der Stellplatzbewegungen noch ergänzt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben kein Mammutobjekt im Außenbereich ist, sondern eine den örtlichen Bedingungen angepasste Planung mit besonderem Umgang mit Natur und Landschaft ist. Zudem wird, wie bereits in der Begründung dargestellt, auch die gesamte Zugangssituation zum Hotel verändert, so dass die Situation vor Ort bezüglich der Beeinträchtigung der Nachbarn minimiert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass das bestehende Hotel über 33 Betten und mit dem Erweiterungsbau 51 Betten besitzt. Auch das belegt, dass dies kein Mammutobjekt ist. Im Besonderen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen, in dem der Anlass und die planungsrechtliche Situation ausführlich erläutert sind.

Die vorgelegte Fotomontage stellt nicht den Entwurf dar. Hier ist einfach ein falsches Gebäude eingesetzt; zudem stimmt die Lage des neuen Baukörpers, der deutlich hinter dem jetzig bestehenden Gebäudeteil zurückliegt, nicht. Die Aussicht auf die Bergwelt ist nicht beeinträchtigt. Außerdem zeigt die Fotomontage deutlich, dass durch den geplanten Neubau sogar die B 305 verdeckt wird und somit der Neubau auch ein zusätzlicher Schallschutz für die Nachbarn darstellt.

1.1.2 Bauhöhe Neubau

Der Neubau stellt durch seine drei Stockwerke mit einer Höhe von 12 m eine massive Beeinträchtigung der Landschaft dar.

STELLUNGNAHME

Es ist richtig, dass der geplante Neubau etwas höher als der Bestand ist, dies ist jedoch eine Veränderung um lediglich 56 cm. Der jetzige Bestand umfasst auch 3 Geschosse, wobei das oberste Geschöß ein Dach-Vollgeschoß ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude sehr stark in den Hang integriert ist und auf der nördlichen Seite (Hangseite) lediglich eine sichtbare Traufhöhe von ca. 5,00 m besitzt. Durch den neuen Eingangsbereich erscheint der geplante Neubau vom Nachbarn her nur als zweigeschossiges Gebäude.

1.1.3 Stellplätze

Es wird festgestellt, dass mindestens 30 Stellplätze fehlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisher festgelegte Stellplatzzahl nicht eingehalten wurde. Bei der geplanten Erweiterung ist daher die korrekte Zahl der Stellplätze zu fixieren. Es wird eine Stellplatzberechnung vorgelegt.

STELLUNGNAHME

Die Aussage, dass ca. 30 Stellplätze fehlen, ist nicht richtig. Wie in der Begründung ausführlich erläutert, wird die jetzige Gaststättennutzung in dieser Form nicht mehr weiterbetrieben. Die Fläche wird überwiegend dem Hotel direkt zugeordnet, das heißt, dass die bestehenden Restaurantsitzplätze in Zukunft von den Hotelgästen benutzt werden.

Der Speisesaal wird künftig nur noch von Hotelgästen genutzt. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den Planern wurde die notwendige Stellplatzzahl ermittelt. Für die Zahl der Stellplätze des Hotels wurde die gemeindliche Satzung für die verbleibenden Gaststättenplätze wurde die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung angewendet. Demnach ergibt sich ein Bedarf von 39 Stellplätzen. Dies berücksichtigt bereits das Baulos 2 mit 2 Stellplätzen, so dass derzeit 37 Stellplätze zwingend vorgeschrieben wären. Es wurde ein neuer Stellplatzplan erarbeitet, der 42 Stellplätze ausweist. Bei dem Plan wurde ein Teil der vom Nachbarn beanstandeten Stellplätze aus dem Plan herausgenommen. Zudem wird hier angeregt, dass die in der Nähe des Nachbarn befindlichen neuen Stellplatznummern 4, 5 und 6 als Carport errichtet werden und somit ein entsprechender Lärmschutz gegeben ist. Zudem ist in der neuen Planung für die Stellplätze auch die Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage, die mit dem Baulos 2 errichtet werden soll, mit dargestellt. Mit der Tiefgarage könnten 12 zusätzliche STP untergebracht werden, abzüglich des Verlusts bei der Zufahrt, ergeben sich 10 zusätzliche Stellplätze.

Durch entsprechende bauliche Maßnahmen wird künftig auch die Beladung der Fahrzeuge nach Osten verlagert.

1.1.4 Tiefgarage

Eine Tiefgarage wird zwar im Text angesprochen, findet aber in der Planung keine Berücksichtigung.

STELLUNGNAHME

Hier wird auf die Stellungnahme zu Nr. 3 „Stellplätze“ verwiesen, in der klargestellt wird, dass diese Tiefgarage im Baulos 2 enthalten ist.

1.1.5 Realität bei Stellplätzen

Verschiedene Stellplätze, die im Bebauungsplan ausgewiesen werden, sind so nicht umsetzbar.

STELLUNGNAHME

Auch hier wird wiederum auf die Stellungnahme zu Nr. 3 „Stellplätze“ verwiesen.

Der Architekt hat eine neue Planung vorgelegt, in der der alte Stellplatz Nr. 1 und der alte Stellplatz Nr. 27 nicht mehr enthalten sind. Die alten Stellplätze Nr. 16 und Nr. 17 bzw. Nr. 31 und Nr. 32 sind in der neuen Stellplatzplanung weiterhin enthalten und entsprechen der Garagen- und Stellplatzverordnung in Breite, Zufahrtsmöglichkeit und Nutzung.

1.1.6 Parkflächen für Busse

Es wird gefordert, dass Stellflächen für Busse geschaffen werden.

STELLUNGNAHME

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anfahrt eines Reisebusses in jedem Falle Stellplätze frei sind, da dann diese Hotelgäste natürlich keine PKW-Stellplätze benötigen. Aufgrund der Änderung des Betriebskonzeptes werden künftig derartige Situationen nahezu ausgeschlossen.

1.1.7 Fehlende Wendemöglichkeit im Bereich der Ladezone

STELLUNGNAHME

Die Schleppkurve für den LKW 10 m ist nachgewiesen. Das Wenden ist mit Rangieren möglich.

1.1.8 Verbleibender Lieferverkehr von Kühl- und Lagerräumen auf der Westseite

STELLUNGNAHME

Der Planer und der Bauherr weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der östliche Zugang halbseitig mit Treppen und halbseitig mit einer Rampe versehen wird, so dass dadurch die Belieferung der Kühlhäuser ebenfalls von der Ostseite her möglich ist. Im Plan wurde dies entsprechend klargestellt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass alle Lieferanten schriftlich angewiesen wurden, die Zufahrt an der Westseite freizuhalten.

1.1.9 Verbrauch einer Grundfläche von über 1000 m²

Es wird gefordert, das Gebäude und die Umrissfläche auf eine vernünftige Größe zu reduzieren.

STELLUNGNAHME

Im grünordnerischen Teil bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist dargestellt, dass die Mehrung im Vergleich zu den bestehenden versiegelten Flächen 1.010 m² beträgt. Das Gesamtgrundstück, inklusive der Ausgleichsflächen, ist groß genug, um diese Flächen verträglich realisieren zu können. Zudem wird darauf hingewiesen, dass von keiner der Fachbehörden, weder vom Landratsamt Berchtesgadener Land noch von der Regierung von Oberbayern die überbaute neue Fläche inklusive dem

Bestand kritisiert wurde, so dass auch aus fachlicher Sicht hierzu keine Bedenken bestehen.

1.1.10. Erhöhung Bettenzahl

Die Bettenzahl soll sich um ca. 70 % erhöhen, eine wirtschaftliche Notwendigkeit für diese Erweiterung wird nicht gesehen

STELLUNGNAHME

Es ist geplant, im 1. Bauabschnitt 18 Betten und im 2. Bauabschnitt maximal 6 Betten zusätzlich zu errichten. Die Notwendigkeit für den geplanten Neubau ist in der Begründung ausführlich erläutert. Auch hier wird darauf hingewiesen, dass von keiner der Fachstellen die Größe des Anbaus, bzw. die geplanten zusätzlichen Betten kritisiert wurden, d.h. dass die Fachbehörden auch grundsätzlich dieser Erweiterung zustimmen.

1.1.11 Lärmbelästigung durch Lüftungsanlage des Spa-Wellnessbereiches

Mit Hinweis auf ein diesbezügliches Problem im Jahr 2013 wird befürchtet, dass durch die Erweiterung wiederum eine Lärmbelästigung entstehen kann.

STELLUNGNAHME

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, dessen Auflagen auch in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Der Betreiber ist dazu verpflichtet, diese Vorgaben einzuhalten.

1.1.12 Einbau von Milchglas im Wellnessbereich

Es wird gefordert, dass in diesen Bereichen Milchglas eingebaut wird.

STELLUNGNAHME

Vereinbarungen diesbezüglich zwischen den Nachbarn sind der Gemeinde nicht bekannt. Im Hinblick auf die notwendige nachbarliche Rücksichtnahme ist diese Anregung nachvollziehbar, eine entsprechende Festsetzung für die textilfreie Zone des Wellnessbereiches wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.1.13. Lärm- und Sichtbelästigung durch Schwimmbad

STELLUNGNAHME

Hier wird nochmals auf das Immissionsschutzgutachten hingewiesen, das auch die Nutzung mit dem geplanten Schwimmbad mit in die Berechnungen aufgenommen hat.

1.1.14 Verschlechterung Wohn- und Lebensqualität

STELLUNGNAHME

Eine Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität des Nachbarn wird nicht gesehen. Die nachbarrechtlichen Belange sind berücksichtigt und durch das Lärmschutzgutachten ausreichend überprüft. Dass sich ein Wertverlust durch den Neubau bei der Immobilie des Nachbarn ergibt, ist nicht nachgewiesen und reine Vermutung. Wie bereits der Nachbar selbst mitgeteilt hat, besteht kein Recht auf freie Aussicht, zudem wird hier vermerkt, dass bei der Fotomontage beim Einwand Nr. 1 bereits zu sehen ist, dass eine Aussicht auf Berge allenfalls nur minimal verringert wird. Festzustellen ist zudem, dass durch die Verlagerung der Betriebsabläufe nach Osten und der Optimierung der Stellplätze, eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität zu erwarten ist.

1.1.15 Wertverlust der Immobilie durch Hotelerweiterung

STELLUNGNAHME

Siehe Stellungnahme zu Nr. 1.1.14.

1.1.16. Verbau der freien Sicht auf die Berge

STELLUNGNAHME

Siehe Stellungnahme zu Nr. 1.1.14.

1.1.17. Mögliche Mehrbelastung der Zufahrt des Nachbarn

STELLUNGNAHME

Die Zufahrt des Nachbarn ist mit einem Geh- und Fahrrecht belastet. Die Frequenz der Nutzung wird durch den Erweiterungsbau an der Ostseite verringert werden. Ansonsten siehe Stellungnahme zu Nr. 1.1.3 „Stellplätze“.

1.1.18. Einhaltung der bestehenden Notarverträge

STELLUNGNAHME

Dies betrifft die bestehenden Notarverträge zwischen den beteiligten Nachbarn. Diese liegen im privatrechtlichen Bereich. Durch die im Bebauungsplan fixierte Darstellung der Zufahrt (private Verkehrsfläche) wird diesen Vorgaben Rechnung getragen.

1.1.19 Markierung der Zufahrt

STELLUNGNAHME

Diese Zufahrt ist im Bebauungsplan dargestellt, siehe Stellungnahme zu Nr. 1.1.18. Die bisherigen Festlegungen des Gerichtes werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

1.1.20 Rechte des Nachbarn

STELLUNGNAHME

Im Rahmen des Bauleitverfahrens werden hier sämtliche nachbarrelevante Rechte überprüft und der Bebauungsplan entsprechend angepasst.

1.1.21 Lärmbelästigung durch diverse Lüftungsanlagen

STELLUNGNAHME

Hier wird darauf hingewiesen, dass ein Immissionsschutzgutachten erstellt ist, das sämtliche relevanten Belange berücksichtigt hat. Das Immissionsschutzgutachten ist mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Auflagen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

1.1.22 Erhöhung der Lärmemissionen durch Hotelerweiterung

STELLUNGNAHME

Wie bereits erläutert, ist davon auszugehen, dass sich durch die geplante Betriebserweiterung Richtung Osten die Situation im westlichen Bereich wesentlich zugunsten des Nachbarn verändern wird. Die Feststellung, dass bei einer Bettenkapazität von 33 Betten im Minutentakt Verkehrsbewegungen entstehen, ist nicht nachvollziehbar. Hinsichtlich der Fahrzeugbewegungen nach 22:00 Uhr ist festzustellen, dass das Stellplatzkonzept entsprechend geändert wurde.

1.1.23 Erhöhung Verkehrsaufkommen im Bereich Einfahrt und Parkplatz

STELLUNGNAHME

Auch die Verkehrsbewegungen werden im Rahmen des Immissionsgutachtens überprüft, siehe hierzu auch Stellungnahme zu Nr. 1.1.21. Die Zufahrtsbereiche B 305 wurden mit dem Straßenbauamt Traunstein als Fachbehörde abgestimmt: Soweit hierzu Änderungswünsche der Straßenbauamtes vorgelegt wurden, wird diesen nachgekommen.

1.1.24 Landschaftsbild und Einfügung des Objektes (siehe TZ 1.1.1)

STELLUNGNAHME

Im Wesentlichen wurden diese Punkte bereits in der Stellungnahme zu Nr. 1.1.1 abgehandelt. Festzustellen ist, dass die Gemeinde Ramsau daran interessiert ist, die Qualität des Tourismusortes zu verbessern. Dieses Projekt entspricht diesem Ziel.

1.1.25 Verträglichkeit Bergsteigerdorf mit Hotelerweiterung

STELLUNGNAHME

Es kann hier nicht nachvollzogen werden, dass ein Hotelprojekt mit 27 Zimmern oder Apartments einen Massentourismus hervorrufen kann. Insoweit steht dies sicherlich nicht dem Konzept des Bergsteigerdorfes entgegen. Siehe hierzu auch Stellungnahmen zu Nr. 1.1.1 und 1.1.24.

1.1.26 Künftige Betankung der Gasanlage

STELLUNGNAHME

Laut Aussage des Betreibers ist eine Nutzung des Nachbargrundstücks zum Betanken der Propangananlage nicht vorgesehen und es ist ihm durchaus bewusst, dass dies nicht erlaubt wäre. Dennoch stellt nach seiner Aussage die Betankung kein Problem dar und ist jederzeit möglich.

1.1.27 Hinweis zu Ausgleichsfläche

STELLUNGNAHME

Im Grünordnungsplan bzw. Umweltbericht ist die benötigte Ausgleichsfläche mit 346 m² berechnet. Die Grundstücksfläche in diesem Teilbereich der Flur-Nr. 144/2 umfasst eine Gesamtfläche von 750 m². Die Auflagen aus der Grünordnung zu dieser Fläche sind vom Betreiber zu berücksichtigen und umzusetzen.

1.1.28. Das künftige Betriebskonzept wird angezweifelt

STELLUNGNAHME

Das Betriebskonzept ist in der Begründung beschrieben und bedarf keiner weiteren Kommentierung. Ergänzend weist der Hotelbetreiber darauf hin, dass der Speisesaal den Hotelgästen vorbehalten ist und der kleine à la carte-Bereich nur am Abend geöffnet ist. Die bestehende Nutzung als Gaststätte ist genehmigt, die erforderlichen Stellplätze für den Gesamtbetrieb Hotel „Hindenburglinde“ sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde und der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen, siehe Stellungnahme zu Nr. 1.1.3.

1.1.29 Widerspruch gegen Aufnahme der Flurnummer 144/5 in den Bebauungsplan

STELLUNGNAHME

Mit den Nachbarn wurde besprochen, dass die Grundstücke Flur-Nr. 144/5 und Nr. 144/6 grundsätzlich nicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Dies ist ausdrücklicher Wunsch der Nachbarn und auch entsprechend berücksichtigt, obwohl auch Fachbehörden, wie das Landratsamt Berchtesgadener Land, empfehlen, diese beiden Flurnummern in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Flur-Nr. 144/5, Teil Zufahrt, kann nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da diese zum einen die Zufahrt für die Nachbarn darstellt und auch für einige Stellplätze des Hotels „Hindenburglinde“ als Zufahrt dient. Siehe hierzu auch Stellungnahmen zu TZ 1.1.18 und 1.1.19. Diesbezüglich soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verändert werden, zumal dies das gerichtlich fixierte Ergebnis eines jahrelangen Rechtsstreites widerspiegelt.

1.1.30 Gerichtlich vereinbarter Blumentopf im Einfahrtsbereich muss erhalten bleiben

STELLUNGNAHME

Dies betrifft privatrechtliche Vereinbarungen aus den Notarverträgen. Die dargestellten Schleppkurven für die Anlieferung LKW 10 m müssen frei von jeglichen Gegenständen sein. Festzustellen ist auch, dass durch Änderung der Einfahrt die Position des Blumentopfs angepasst werden muss, da ein Blumentopf inmitten der Einfahrt nicht möglich sein wird. Im überarbeiteten Stellplatzplan wurde der bisher ausgewiesene Stellplatz 27 entfernt, so dass dort Raum für den Blumentopf geschaffen wurde und dort auch seine ursprüngliche Funktion erfüllen kann.

1.1.31 Fehlende Nachbarschaftsrechtliche Rücksichtnahme

STELLUNGNAHME

Dies betrifft privatrechtliche Vereinbarungen aus den Notarverträgen. Eine Verbesserung dieser Situation könnte durch eine entsprechende Sperrmarkierung des Zufahrtsbereiches möglich sein (angelehnt an Markierung wie im BPL). Dies wird den Beteiligten vorgeschlagen.

1.1.32 Zweifelhaftigkeit von Stellflächen vor Garage

STELLUNGNAHME

Die vor den Garagen eingezeichneten Stellplatzflächen bleiben in der Form bestehen. Es ist richtig, dass für die Berechnung der Stellplätze der Stellplatz vor der Garage nicht zum Stellplatznachweis herangezogen werden kann. Dennoch ist es sinnvoll und richtig, dass die Stellplatzfläche vor der Garage im Bebauungsplan mit dargestellt ist. Es handelt sich hierbei um sogenannte Aufstellflächen vor Garagen.

1.1.33 Sicherheitsabstand im Bereich der Einfahrt durch Halteverbot ergänzen

STELLUNGNAHME

Hier wird darauf hingewiesen, dass der ehemalige Stellplatz Nr. 27 in der neuen Stellplatzplanung nicht mehr enthalten ist. Die Stellplatzfläche wird im Bebauungsplan auf die neu vorgelegte Stellplatzplanung abgeändert. Von Seiten des Straßenbauamtes Traunstein wurde kein Halteverbot für einen Sicherheitsabstand vorgegeben. Es erfolgt im weiteren Verfahren hierzu noch eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt.

Zusammenfassung und allgemeiner Hinweis:

Beschluss:

Die abschließende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Es wird vorgeschlagen eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

STELLUNGNAHME

Im Rahmen der Sitzung kann beschlossen werden, dass ein Ortstermin durchgeführt wird. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Termin durchzuführen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Ortstermin zu organisieren, zu dem auch die Planer einzuladen sind.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Es werden an die Gemeinderäte verschiedene Fragestellungen zur individuellen Beurteilung des Projektes vorgebracht.

Beschluss:

Die Fragestellungen wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Dem Schreiben ist eine Kopie eines Gerichtsvergleiches beigelegt.

Beschluss:

Der Inhalt des Gerichtsprotokolls des Landgerichtes Traunstein vom 07.11.2012 wurde zur Kenntnis genommen. Soweit möglich, werden die im Vergleich angesprochenen Punkte in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Aussprache:

Gemeinderat Josef Maltan bezeichnete die aktuelle Zufahrt als das Problem und schlug vor, für die Nachbarn eine neue Zufahrt zu bauen. *Gemeinderat Richard Graßl* bezeichnete eine neue Zufahrt als keine gute Lösung, es solle im Rahmen der bestehenden Vorgaben eine Lösung zwischen den Nachbarn gefunden werden.

Gemeinderat Sebastian Karl erkundigte sich, ob für Angestellte Stellplätze auszuweisen seien. Hierzu erläuterte Verwaltungsleiter Martin Willeitner, dass diese in den vorgegebenen Schlüsselzahlen der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung enthalten sind. *Gemeinderat Sebastian Karl* wies auch darauf hin, dass der Bau eines Carports für die Stellplätze nur bedingt sinnvoll sei, da von der gegenüberliegenden Mauer der Autolärm reflektiert werde. *Gemeinderat Hannes Grill* verwies ebenfalls auf die Notwendigkeit, dass in Zukunft die Zufahrt für die Nachbarn frei bleiben solle. Gegebenenfalls müssen die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. *Bürgermeister Rudolf Fendt* sprach sich ebenfalls dafür aus, alle Möglichkeiten für eine Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeiten der Nachbarn auszuschöpfen. *Gemeinderat Dr. Hanns Müller-Bardorff* bat die Verwaltung zu prüfen, ob an der Ostseite des künftigen Hotels der Wanderweg Richtung Soleleitung angelegt werden könnte.

Abschließender Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen, Hinweise und Stellungnahmen der Nachbarn Anton und Christian Resch, sowie die Hinweise und Stellungnahmen der Verwaltung und der Planer zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Hindenburglinde“ fest. Soweit Punkte in den Stellungnahmen der Verwaltung vorgebracht wurden die zu Änderungen der Bauleitplanungen führen, sind diese in diese einzuarbeiten. Sofern bei einer Ortsbesichtigung sich noch Ergänzungen zu den vorliegenden Stellungnahmen der Verwaltung ergeben, sind diese in die Planung aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2. Anregungen, Hinweise und Informationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der Frist zur Äußerung:

2.1

Von den mit Schreiben der Gemeinde Ramsau angeschriebenen 31 Behörden und Stellen bzw. Nachbargemeinden haben sich 7 bis zum Fristablauf **nicht** geäußert:

1. Nationalpark Berchtesgaden
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bund Naturschutz
4. Deutsche Telekom
5. Landesbund für Vogelschutz
6. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
7. Vermessungsamt Traunstein

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.2

Folgende Stellen haben in den jeweiligen Schreiben Einverständnis mit der Planung erklärt, mit dem Hinweis: „Keine Anregungen, Einwendungen oder Bedenken“:

1. Gemeinde Bischofswiesen – Schreiben vom 11.09.2015
2. Markt Berchtesgaden – Schreiben vom 08.09.2015
3. Gemeinde Schönau a. K. – Schreiben vom 01.09.2015
4. Amt für Ländliche Entwicklung – Schreiben vom 07.09.2015
5. Regierung von Obb. Bergamt - Schreiben vom 08.09.2015
6. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten) – Schr. v. 17.09.2015
7. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forste (Bereich Landwirtschaft) – Schr. v. 24.09.2015
8. IHK München und Oberbayern – Schr.v.22.09.2015
9. Gemeinde Schneizlreuth – Schr. v. 01.10.2015
10. Regionaler Planungsverband – Schr. v. 14.09.2015
11. Bayer. Landesverein für Heimatpflege e.V. - Schr. v. 08.09.2015

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmung: 10 : 0

2.3. Stellungnahmen mit Hinweisen

2.3.1 Bayerisches Landesamt f. Umwelt - Schreiben vom 18.09.2015

Hinsichtlich der Geogefahr werden keine Risiken oder Einwände vorgebracht. Es werden Hinweise auf vorsorgenden Bodenschutz, Schonung Mutterboden und rechtskonforme Verwertung von Bodenmaterial gegeben sowie auf die Beteiligung örtlicher Fachbehörden hingewiesen.

Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn übermittelt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.2 Regierung von Obb. – Höhere Landesplanungsbehörde Schreiben vom 02.09.2015

Es wird festgestellt, dass Kriterien für das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes für Beherbergungsbetriebe mit dem Ziel der Anbindung erfüllt werden. Es wird ein Hinweis auf die notwendige Abstimmung mit der unteren Immissionsbehörde hinsichtlich des Lärmschutzes aufgrund der Lage an der B 305 gegeben.

Beschluss:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung eng mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Bauaufsichts-, Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde) abgestimmt wurde und wird. Hierzu sind auch eigene Stellungnahmen zum Bebauungs- und Flächennutzungsplanverfahren eingegangen. Ein Schallschutzgutachten hinsichtlich des Lärmschutzgutachtens wurde bereits gefertigt und wird der nächsten Auslegung beigelegt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.3 Kabel Deutschland – Schreiben vom 03.09.2015

Es wird der Hinweis auf bestehende Kommunikationsleitungen und Beteiligung des Vorhabenträgers am notwendigen Ausbau gegeben.

Beschluss:

Der Hinweis für die mögliche Versorgung durch Kabel Deutschland wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wird dem Bauwerber weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.4 Staatliches Bauamt Traunstein (STBA) – Schreiben vom 16.09.2015

1. Für Zufahrten sind Schleppkurven vorzulegen die nachweisen, dass die größten nach STVO zugelassenen KFZ die Einfahrten benutzen können.
2. Es darf kein Oberflächenwasser auf Bundesstraßen an Einmündungen fließen und es dürfen keine Dach- und Niederschlagsgewässer auf Straßengrundstücke zugeführt werden.
3. Die Anbauverbotszone ist einzuhalten und im Plan darzustellen. Für Ausnahmen hiervon sind triftige Gründe vorzulegen.
4. Die Freihaltung von Sichtflächen in Ein- und Ausfahrten ist zeichnerisch darzustellen. Vorschlag für Text in BPL wird gegeben.
5. Die spitzwinklige Zufahrt im Osten ist zu schließen.
6. Für Zufahrten ist ein Sondernutzungsvertrag mit dem STBA abzuschließen.
7. Baulich notwendige Maßnahmen an der B 305 sind von der Gemeinde zu tragen.
8. Hinweis auf Emissionen der Straße – Kosten für Lärmschutzmaßnahmen werden vom Straßenbaulastträger nicht übernommen.

STELLUNGNAHME

Zu 1.

In der Entwurfsplanung für den Erweiterungsbau ist die Schleppkurve „Großer LKW/10 m“ berücksichtigt worden. Diese Nutzung entspricht auch der tatsächlichen Nutzung. Die Lieferanten kommen, laut Aussage des Betreibers, durchwegs mit Lastwägen dieser Größenordnung, so dass größere Schleppkurven nicht notwendig sind.

Zu 2.

Unter Hinweisen wird im Bebauungsplan aufgenommen, dass kein Oberflächenwasser bzw. auch kein Dachniederschlagswasser dem Straßengrundstück zugeführt werden darf.

Zu 3.

Die Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan einzuarbeiten und zeichnerisch darzustellen.

Zu 4.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Geltungsbereich muss um diese Sichtdreiecke erweitert werden. Unter den textlichen Festsetzungen wird der entsprechende Vorschlag des Straßenbauamtes eingearbeitet.

Zu 5.

Die spitzwinklige Zufahrt wird, wie bereits in der Plandarstellung eingearbeitet, nicht mehr verwendet. Hier ist eine direkte Zufahrt rechtwinklig geplant.

Zu 6.

Der Hinweis zu entsprechenden Markierungen und Beschilderungen in einem Sondernutzungsvertrag, der mit dem Straßenbauamt abzuschließen ist, wird zur Kenntnis genommen und ist dem Betreiber zu übermitteln.

Zu 7.

Der Hinweis, dass eventl. baulich notwendige Maßnahmen, auch zu einem späteren Zeitpunkt, von der Gemeinde bzw. vom Vorhabensträger zu tragen sind, wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger weitergeleitet. In dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ist festzulegen, dass diese Kosten vom Maßnahmenträger zu übernehmen sind.

Zu 8.

Der Hinweis auf die Emissionen der Straße wird zur Kenntnis genommen, ebenso dass die Kosten für eventl. Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Straßenbaulastträger übernommen werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ist zu vereinbaren, dass diese Kosten vom Vorhabensträger zu übernehmen sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des StBA Traunstein sowie die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Hindenburglinde“ fest. Die Hinweise und Anregungen sind in die Planunterlagen einzuarbeiten, die weiteren Anregungen sind in entsprechende Verträge aufzunehmen. Eine Vergrößerung der Schleppkurven erfolgt nicht, da diese für den Betrieb nicht notwendig sind und grundsätzlich eine Befahrung des Grundstückes für Sattelzüge möglich ist.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.5 WWA Traunstein – Schreiben vom 08.09.2015

Folgende Hinweise und Feststellungen werden hierin aufgeführt:

- Keine Schutzgebietsbelange betroffen
- Wasserversorgung erfolgt durch zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde – die Leistungsfähigkeit ist von der Gemeinde zu prüfen
- Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen, Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist eigenverantwortlich durch Gemeinde zu prüfen
- Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden, hierzu ist zu prüfen, ob dies genehmigungsfrei möglich ist. Für Verkehrsflächen ist Versickerung über

belebten Oberboden anzustreben, die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen.

- Graben im Osten ist durch Modellierung des Geländes gegen Ausuferung abzusichern
- Im Norden ist von Wiesenflächen und Waldbereich wild abfließendes Oberflächenwasser möglich, hiergegen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen durchzuführen
- Erkenntnisse zu Grundwasser sind nicht vorhanden – es wird Hinweis für BPL auf technische Sicherungsmaßnahmen gegeben
- Altlasten sind nicht bekannt, es wird auf LRA BGL hinsichtlich aktueller Daten verwiesen
- Bodenverunreinigungen z. B. Niederschlagswasser sind in Planung zu berücksichtigen
- Hinweis auf Probleme bei Auffüllungen
- Untersuchungspflicht bei Altlastenverdacht durch Sachverständige
- Meldungspflicht von Bodenauffälligkeiten an LRA BGL

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabensträger zur weiteren Beachtung übermittelt. Die zentrale Trinkwasserversorgung und die gemeindliche Kanalisation sind für dieses Projekt ausreichend dimensioniert.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Schreiben vom 23.09.2015

Keine Einwände hinsichtlich bodendenkmalischer Belange mit Hinweis auf Meldepflicht.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bereits unter „Hinweisen“ auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler hingewiesen worden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.7 Bayernwerk – Schreiben vom 28.09.2015

- Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände
- Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden
- Möglicherweise ist für Bereitstellung höherer Leistung die Verlegung von Kabeln und Errichtung eines Transformatorenhauses mit entsprechendem Grundstücksbedarf notwendig
- Leistungsbedarf ist durch Bauherrn zu melden

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabensträger weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

2.3.8 LRA BGL – Kreisheimatpfleger – Schreiben vom 28.09.2015

Es werden keine Einwendungen vorgebracht und es erfolgt ein Hinweis auf Schutzwürdigkeit der „Hindenburglinde“.

Beschluss:

Der Hinweis zur unter Naturschutz stehenden „Hindenburg Linde“ wird zur Kenntnis genommen. Die Hindenburglinde ist bereits als Hinweis im BPL als Naturschutzdenkmal ausgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.9 LRA BGL – Schreiben vom 30.09.2015 (Flächennutzungsplan)

1. Immissionsschutz
Es werden keine grundlegenden Einwände, sofern schalltechnisches Gutachten ergänzt wird, vorgebracht. Es erfolgt ein Hinweis auf fehlenden Umweltbericht.
2. Planen und Planungsrecht
Ortsplanung
Es erfolgen keine grundsätzlichen Einwendungen, die Vorgaben der höheren Planungsbehörde sollen eingearbeitet werden.
3. Nutzungsart
Planzeichen gem. § 11 BauNVO Fremdenbeherbergung (Hotel)
4. Begründung Umweltbericht
Hinweise auf fehlenden Umweltbericht
5. Verfahrensvermerke
Hinweis auf Formulierungsvorschläge
6. Sonstiges
- 6.1 Einbezug der Nachbargrundstücke wird vorgeschlagen
- 6.2. Erhalt der Naturdenkmale

STELLUNGNAHME

Zu 1.

Der Umwelt- bzw. Erläuterungsbericht muss gemäß der Vorgabe des Landratsamtes Berchtesgadener Land entsprechend bei der Flächennutzungsplanänderung ergänzt werden, ebenso das schalltechnische Gutachten.

Zu 2.

Die Vorgaben der Höheren Landesplanungsbehörde sind im Entwurf berücksichtigt. Die Begründung muss in diesem Bereich noch entsprechend konkretisiert werden. Die landesplanerischen Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Ziel der Anbindung sind von der Höheren Landesplanungsbehörde bestätigt worden.

Zu 3.

Das Planzeichen SO wird entsprechend der Vorgabe des Landratsamtes Berchtesgadener Land als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung (Hotel)“ ergänzt.

Zu 4.

Der Flächennutzungsplanänderung wird ein entsprechender Umwelt-/ Erläuterungsbericht eingefügt.

Zu 5.

Der Formulierungsvorschlag für die Verfahrensvermerke wird entsprechend der Planungshilfen für die Bauleitplanung ausformuliert und ergänzt.

Zu 6.1 und 6.2

Mit den beteiligten Nachbarn Flur-Nr. 144/5 und 144/6 wurde bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes intensiv besprochen, ob sinnvollerweise ihre Grundstücke in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Die Grundstückseigentümer haben dies vehement abgelehnt, siehe auch hierzu die Stellungnahme der Grundstückseigentümer, daher können die Grundstücke in den Geltungsbereich nicht aufgenommen werden. Die Hindenburglinde ist als Naturdenkmal ausgewiesen, daher muss der Geltungsbereich in diesem Bereich nicht erweitert werden, zudem liegt es im besonderen Interesse des Betreibers bzw. des Vorhabenträgers, dass die Namensgebung des Hotels „Hindenburglinde“ so lang wie möglich erhalten bleibt. Der Geltungsbereich wird daher nicht verändert.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes fest. Die Hinweise und Anregungen sind in die Planunterlagen einzuarbeiten bzw. sind die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen. Eine Erweiterung des Plangebietes soll nicht erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.10 LRA BGL – Schreiben vom 21.09.2015 (Bebauungsplan)

Immissionsschutz

- Feststellung, dass Objekt dem Straßenlärm der B305 ausgesetzt ist
- das Ergebnis des Lärmschutzgutachtens ist bisher noch nicht in die Planunterlagen eingearbeitet, für den Straßenlärm ist ein entsprechendes Gutachten zu erstellen und in die Planung einzuarbeiten
- es wird darauf hingewiesen, dass auch die Spitzenpegel des Bestandes zu würdigen sind und in der Planung zu berücksichtigen sind

STELLUNGNAHME

Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens bzw. die Auflagen und die Begründung werden entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet. Das Immissionsschutzgutachten wird bezüglich des Straßenverkehrslärms, ausgehend von der B 305, noch ergänzt und gegebenenfalls Formulierungsvorschläge in Satzung und Begründung eingearbeitet. Ebenso wird im Gutachten auch der Parkplatzlärm gemäß der Parkplatzlärmstudie des LFU Bayern berücksichtigt und eingearbeitet.

Wasserrecht

Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein hingewiesen.

Naturschutz

- Es bestehen keine Bedenken, bei Übernahme der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen in den Textteil des BPL kann eine grundbuchrechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche entfallen.
- Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster zu melden.

STELLUNGNAHME

Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen, die Meldung an das Ökoflächenkataster erfolgt nach Rechtskraft des BPL.

Bauen und Planungsrecht

Hinweise zu vorhabenbezogener BPL

- Forderung Klarstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan fehlt
- Hinweis Durchführungsvertrag ist aufzunehmen
- Vorschlag SO Fremdenbeherbergung anstatt SO Fremdenverkehr
- Nutzungen sind unter Verwendung der Begriffe der BauNVO hinreichend zu definieren
- Geltungsbereich Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplanänderung anzupassen

STELLUNGNAHME

Sämtliche Punkte werden im Bebauungsplan im Text bzw. in Planzeichen entsprechend berücksichtigt.

Bebauungsplaninhalt

- keine geschlossene Bauweise sondern abweichende Bauweise
- Dachgestaltung SO 4, Los 2 anstelle des Flachdachs sollte Satteldach ausgeführt werden, die Ansicht des Bereichs fehlt, sollte aber dargestellt werden
- Geländeschnitte sind erforderlich
- Darstellung des Höhenbezugspunktes fehlt im Plan
- Klärung der Grundstücksverhältnisse - Erforderlichkeit der Stellplätze 0-8?
- Klarstellungsplanung Tiefgarage
- Darstellung Bushaltestelle
- fehlende Straßenbegrenzungslinie ist zu ergänzen
- Fehlen des zweiten baulichen Rettungsweges
- Feuerwehzufahrten und auch Stellflächen sowie Löschwasserversorgung sind in der Planung zu berücksichtigen

STELLUNGNAHME

Ein höhenversetztes Satteldach für den späteren Bauabschnitt (Bereich SO 4) ist aus Sicht des Planers keine gute optische Lösung. Das Gebäude würde wesentlich größer wirken, als mit der angebauten bzw. in den Hang gebauten Flachdachlösung. Zudem handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung. Ein entsprechendes 3-D-Schema-Modell wurde von dem Büro Scharmer erarbeitet. Es bleibt daher bei der bisherigen Dachgestaltung als Flachdach für den Bereich SO 4. Ansonsten werden die entsprechenden anderen Punkte des Schreibens des Landratsamtes Berchtesgadener Land in den Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt. Die Grundstücksverhältnisse sind geklärt, die Stellplätze wurden überarbeitet. Die Tiefgarage für das Baulos 2 wird entsprechend der Planung des Büros Scharmer in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Aussprache:

Gemeinderat Richard Graßl vertritt die Auffassung, dass das geplante Flachdach als Dachterrasse gebaut werden soll und daher in diesem Fall vertretbar sei.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des LRA sowie die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Hindenburglinde“ fest. Die Hinweise und Anregungen sind in die Planunterlagen einzuarbeiten bzw. sind die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen. Der Gemeinderat teilt die Auffassung des Planers, dass für den Bereich SO 4 ausnahmsweise eine Flachdachgestaltung möglich ist.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Zusammenfassung

Nachdem alle bekannten privaten und öffentlichen Belange der eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen untereinander und gegeneinander abgewägt wurden, kann das Verfahren mit der Auslegung weitergeführt werden.

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro die heute in dieser Sitzung beschlossenen Punkte in die Bauleitplanungen einzuarbeiten. Er billigt die sich hieraus ergebenden Planentwürfe zur 18. Änderung des FNP und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Hindenburglinde“ in den jeweiligen Fassungen zum 27.10.2015.

Die Verwaltung wird nach Durchführung eines Ortstermins beauftragt, die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 27.10.2015 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 1511006

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/SV15162

Bekanntgaben und Sonstiges

Zu diesen Tagesordnungspunkten wurden keine Beiträge oder Wortmeldungen vorgebracht.