

## Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.04.2019

<b>TOP</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>SV Nr.</b>
1910501	Bauantrag Thomas Bönsch, Riesenbichl 25, 83486 Ramsau – Erweiterung des Gastraumes und der sanitären Anlagen sowie Umbau des Bestandes (2. Tektur) auf FINr. 450/25, Gemarkung Ramsau	19058
1910502	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichlfeld II“; Behandlung einer weiteren eingegangenen Stellungnahme während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss	19059
1910503	Bekanntgaben und Sonstiges	19062

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 23.04.2019 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 1910501**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 8 (ohne GR Bönsch und Graßl)  
Dokument: h/0/SV19058

### **Bauantrag Thomas Bönsch, Riesenbichl 25, 83486 Ramsau – Erweiterung des Gastraumes und der sanitären Anlagen sowie Umbau des Bestandes (2. Tektur) auf FINr. 450/25, Gemarkung Ramsau**

#### **Sachverhalt**

In den Jahren 2017 und 2018 wurde die Gaststätte Waldquelle erweitert. Aufgrund der nunmehr gewonnenen Erkenntnisse aus dem Betrieb der Gaststätte sind im Rahmen der 2. Tektur zum ursprünglichen Bauantrag folgende Punkte beantragt:

#### **1. Betriebszeiten**

In der Baugenehmigung wurden wie beantragt folgende Betriebszeiten genehmigt: Werktag von 17.00 Uhr bis 23.00 Uhr und Sonn- und Feiertag von 12.00 Uhr bis 23.00 Uhr. Nunmehr wird beantragt, an maximal 6 Tagen in der Woche die Betriebszeiten von 10.00 Uhr bis 23.00 Uhr auszudehnen

#### **2. Sonderveranstaltungen**

Sonderveranstaltungen, die länger als bis 23.00 Uhr dauerten waren von der Genehmigung nicht abgedeckt. Es wird daher die Durchführung von Sonderveranstaltungen an maximal 10 Tagen im Jahr bis maximal 1.00 Uhr beantragt. Bei diesen Veranstaltungen sind die Musikdarbietungen um 0.30 Uhr zu beenden. Diese Sonderveranstaltungen sollen nicht in der Zeit von 15.07. bis 15.09. eines Jahres durchgeführt werden.

### **3. Erhöhung der Gastplätze im Terrassenbereich Ost**

Im Plan waren bisher 48 Plätze eingezeichnet. Laut Angaben im Plan werden 83 Plätze beantragt, im Plan sind 92 Plätze eingezeichnet, das Schallschutzgutachten basiert auf 100 Plätzen.

### **4. Bewirtung von Veranstaltungen im Bergkurgarten**

Die Bewirtung von Almtänzen, Standkonzerten usw. war bisher nicht geregelt. Im Rahmen der neuen Genehmigungen sollen auch diese Punkte soweit sie ausschließlich die Bewirtung betreffen, geregelt werden.

### **5. Bauliche Änderungen**

Folgende baulichen Änderungen sind beantragt:

Errichtung einer Schallschutzwand im nordöstlichen Bereich.

Überdachter Raucherplatz im Freien im südöstlichen Bereich

In dem in dem Antrag beigelegten Schalltechnischen Gutachten können die vorgegebenen Werte knapp eingehalten werden.

Das Schreiben der Nachbarn Stefan und Ursi Rehlegger wurde dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

## **Beschluss**

### Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

#### 1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Das Baugrundstück FINr.450/ 25, Gemarkung Ramsau, liegt im Innenbereich. Die Fläche ist derzeit als allgemeines Wohngebiet mit überdurchschnittlichem Grünanteil ausgewiesen.

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.

#### 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.

#### 6. Stellplätze

Es ist zu prüfen, ob durch die Gastgartenerweiterung eine neue Regelung hinsichtlich der Stellplätze erforderlich ist.

### **Hinweise:**

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (freie Fläche Bergkurgarten) erscheint es sinnvoll, auch das Objekt Riesenbichl 9 in den schalltechnischen Untersuchungsbereich aufzunehmen.

Der beantragte Bau eines offenen Raucherplatzes birgt die Gefahr, dass in der Praxis nach 22 Uhr die für die umgebenden Gebäude geltenden Richtwerte nicht eingehalten werden. Es sollten daher bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen umgesetzt werden.

Es ist zu klären, welche Sitzplatzzahl für den Gastgarten genehmigt werden kann. Hierbei sind ggf. auch die Plätze an der nördlichen Seite des Hauses zu berücksichtigen, da diese von der Schallschutzwand nicht betroffen sind.

Im vorgelegten Bauplan (Grundriss OG) ist an der Grundstücksgrenze eine Natursteinmauer eingetragen. Teile dieser Mauer sind aber als reine Betonmauer errichtet worden.

### **Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

Die Gemeinde erteilt als Grundstückseigentümerin der FINr. 440 und FINr. 446, Gemarkung Ramsau, die nachbarrechtliche Zustimmung.

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 23.04.2019 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 1910502**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/SV19059

### **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichfeld II“; Behandlung einer weiteren eingegangenen Stellungnahme während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss**

#### **A)**

#### **Behandlung der eingegangenen Äußerungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 über die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten.

Hierbei wurde versehentlich eine Stellungnahme nicht behandelt.

In der Stellungnahme vom 10.02.2019 weist der Kreisbrandrat Josef Kaltner auf folgende Punkte hin:

Die Erreichbarkeit des Plangebietes in der 10-minütigen Hilfsfrist ist gegeben, bei der weiteren Planung zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 BayBO zu beachten.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen.

Sollte die Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leiter der Feuerwehr erfolgen, ist zu beachten, dass Brüstungen nicht höher als 8 m über dem Gelände sind und für das Aufrichten von Leitern ein ca. 3 m breiter und 3 m langer Bereich an den Rettungsstellen freizuhalten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die stichartige Erschließungsstraße die Befahrbarkeit der Hoffläche mit Feuerwehrfahrzeugen im Einsatzfall möglicherweise verschlechtert. Es sind nach seiner Auffassung vermutlich zwei über 90° gegenläufige Fahrbewegungen notwendig, um die Erschließungsstraße zu erreichen. Derartige Fahrbewegungen sind bei Alarmfahrten äußerst gefährlich. Es wird zudem befürchtet, dass die Planung zu Lasten der notwendigen Stellplätze für anrückende Feuerwehrdienstleistende geht, bzw. sich die bisher nicht optimale Kreuzungssituation verschlechtert.

Die Fahrzeugbewegungen seien durch fahrdynamische Schleppkurven nachzuweisen und als freizuhaltende Verkehrsfläche darzustellen. Das Ausrücken muss ohne Rückwärtsrangierfahrt möglich sein. Die notwendigen 21 Stellplätze für anrückende Feuerwehrdienstleistende seien im Bebauungsplan darzustellen.

Anhand des bereits vorliegenden Vorentwurfes des Feuerwehrhauses wurde seitens der Verwaltung die geplante Situierung der Ausfahrt und der Stellplätze dargestellt.

In einer Nachricht vom 10.04.2019 teilt Kreisbrandrat Josef Kaltner mit, dass er die Ausfahrtsituation zwar nicht für optimal halte, aber angesichts der planerischen Platznot die Lösung akzeptiert werden könne.

### **Würdigung**

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und zu den Richtlinien „Flächen für Feuerwehr“ werden durch die Gemeinde in der Bauausführung beachtet. Die Hinweise zum 2. Rettungsweg werden in der Bauvorlage beachtet. Die Stellungnahme wird an Bauwerber zur Berücksichtigung weitergegeben. Die Planung zum Feuerwehrgerätehaus wird an den Bebauungsplan angepasst. Im Bebauungsplan wurde gegenüber der Feuerwehrhausplanung die Lage von Erschließungsstraße und Stellplätzen gespiegelt, um die östlichen Gewerbegebietsparzellen zu erschließen, ohne dass ein Rückstoßen auf das Feuerwehrgelände erforderlich ist. Hier wurde die Verkehrssicherheit im Einsatzfall also erhöht.

Das Baufenster beinhaltet auch die Vordächer. Damit entsteht in der Bebauungsplanzeichnung „ein breiterer Eindruck“ als im Gebäudeentwurf. Die Stellplätze können nun zwischen Baukörper und öffentlicher Verkehrsfläche angeordnet werden. Durch die Verlegung können darüber hinaus mehr Stellplätze

angeordnet werden. Die Verkehrssituation verbessert sich, da der Gewerbeverkehr eindeutig vom Einsatzverkehr getrennt werden kann.

Der Nachweis der erforderlichen Vorgaben hinsichtlich Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge, Stellplatznachweis usw. erfolgt in der Bauvorlage. Aktuelle Entwürfe zum Feuerwehrgebäude und der Ausfahrtssituation zeigen, dass keine 90°-Kurvenradien erforderlich sind. Dies wurde auch vom Kreisbrandrat Josef Kaltner bestätigt. Eine Festsetzung im Angebotsbebauungsplan ist nicht möglich und planungsrechtlich bedenklich (kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan). Die Umsetzbarkeit der Planung ist gewährleistet, da der Bebauungsplan die Entwurfsplanung für das Feuerwehrgerätehaus als Grundlage hat.

### **Beschluss**

Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen des Kreisbrandrates Josef Kaltner sowie die Hinweise der Verwaltung und des Planers zur Kenntnis und hält nach eingehender und sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Reichlfeld II“ fest.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauvorlage des Feuerwehrgerätehauses umgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **Satzungsbeschluss**

### **Beschluss**

Der Beschluss vom 09.04.2019 wird aufgehoben.

Der Gemeinderat beschließt mit Berücksichtigung der Stellungnahme des Kreisbrandrates Josef Kaltner den Bebauungsplan Nr. 18 „Reichlfeld II“ mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.04.2019, nach Einarbeitung der gefassten Beschlüsse nach Art 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 23.04.2019 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus.**  
**TOP 1910503**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Waltraud Beer
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/SV19062

### **Bekanntmachungen und Sonstiges**

Diese Tagesordnungspunkte entfielen, da nichts zu vermelden war.