Niederschrift

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 7
Sitzungstag:	22.06.2021
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:15 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister : _____

Zweiter Bürgermeister : _____

Schriftführer : _____

Tagesordnung

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 7
Sitzungstag:	22.06.2021
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:15 Uhr

TOP	*Gegenstand*	*SV Nr.*
2110701	Bauantrag Alois Resch, Im Tal 96, 83486 Ramsau – Aufstockung und Nutzungsänderungen im Dachgeschoss, Anbau eines Quergiebels, diverse Umbauarbeiten und Nutzungsänderungen von bestehenden Gästezimmern in eine Ferienwohnung am bestehenden Haus Karolina auf Fl.Nr. 1079 Gemarkung Ramsau	SV21068
2110702	Bauvoranfrage Martina Schinko und Muhrem Mujezinovic, Schluchtweg 5, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstockung des bestehenden Gebäudes Schluchtweg 5, Abbruch Nebengebäude und Errichtung eines Ersatzbaus mit Nutzung Technik/Lager im EG und Fewo im OG	SV21067
2110703	Bauantrag Sarah Anna Resch, Im Tal 52, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zur Schaffung von 3 Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 417/2 Gemarkung Ramsau	SV21069
2110704	Bauantrag Johannes Hölzl, Berchtesgadener Str. 11, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 952/34 Gmk. Ramsau	SV21072
2110705	Bauvoranfrage Andreas Graßl, Am Taubensee 19, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Anbau von WC-Anlagen und Waschräumen sowie Umbau und Sanierungsarbeiten des bestehenden Funktionsgebäudes auf Fl.Nrn. 263 und 264 Gemarkung Ramsau	SV21071
2110706	Bauantrag Markus und Melanie Stöckl, Holzengasse 6, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Neubau eines Wohngebäudes mit 3 Wohnungen und Garage auf Fl.Nr. 952/34 Gmk. Ramsau	SV21070
2110707	Bauvoranfrage Josef Maltan, Am Forstamt 12, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstockung der Garage am Objekt Am Forstamt 6 auf Fl.Nr. 910/18 Gmk. Ramsau	SV21074
2110708	1. Änderung des Babauungsplans Rehlegg – Weitere Vorgehensweise	SV21073
2110709	Bekanntgaben	SV21075
2110710	Sonstiges	SV21076

Teilnehmerverzeichnis

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 7
Sitzungstag:	22.06.2021
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:15 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion	Grund der Abwesenheit
Gschoßmann Herbert	Erster Bürgermeister	
Fendt Rudi	Zweiter Bürgermeister	
Dr. Müller-Bardorff Hanns	Dritter Bürgermeister	
Bönsch Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Graßl Josef	Gemeinderatsmitglied	
Graßl Richard	Gemeinderatsmitglied	
Grill Hannes	Gemeinderatsmitglied	
Gschoßmann Birgit	Gemeinderatsmitglied	ab 19:20 Uhr
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Maltan Josef	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Richard	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Meeß Stephanie	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion
Willeitner Martin	Geschäftsleiter Gemeinde
Radlmeier Albert	Kämmerer

Zuhörer: 10

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 22.06.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2110701

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/SV21068

Bauantrag Alois Resch, Im Tal 96, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstockung und Nutzungsänderungen im Dachgeschoss, Anbau eines Quergiebels, diverse Umbauarbeiten und Nutzungsänderungen von bestehenden Gästezimmern in eine Ferienwohnung am bestehenden Haus Karolina auf Fl.Nr. 1079 Gemarkung Ramsau

Sachverhalt:
Der Bauwerber plant die Anhebung des Dachstuhls um ca. 1 m und den Einbau eines Quergiebels an der Westseite des Gebäudes. Nach Abschluss der Arbeiten befinden sich in dem Gebäude 2 Wohnungen (Dauernutzung) ,4 Ferienwohnungen und 2 Gästezimmer

Beschluss:

Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Das Baugrundstück Fl.Nr. 1079 Gmk. 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. Mit dem beantragten Bauantrag werden diese Vorgaben erfüllt.

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 erforderliche gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Im Rahmen der Baugenehmigung sind 9 Stellplätze nachzuweisen.

6. Nachbarrechtliche Zustimmung
Die Gemeinde erteilt als Eigentümer der Fl.Nr. 65/4 Gmk. Ramsau die nachbarrechtliche Zustimmung. Es ist sicherzustellen, dass das gemeindliche Räumfahrzeug uneingeschränkte

Durchfahrt im Bereich des Anwesens im Tal 96 hat. Des Weiteren wird der Übernahme der Abstandsflächen auf dem gesamten Weggrundstück zugestimmt. Der Nachbar Scheidsach hat dem ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 22.06.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2110702

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/sv21067

Bauvoranfrage Martina Schinko und Muhrem Mujezinovic, Schluchtweg 5, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstockung des bestehenden Gebäudes Schluchtweg 5, Abbruch Nebengebäude und Errichtung eines Ersatzbaus mit Nutzung Technik/Lager im EG und Fewo im OG

Sachverhalt:
In der Gemeinderatssitzung am 30.03.2021 wurde für dieses Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Verwaltung setzte hier voraus, dass sich das Objekt im Innenbereich befindet. Im Rahmen einer Bauvoranfrage sollte abgeklärt werden, ob das bestehende Gebäude Schluchtweg 5 um ein Geschoß zu eigenen Wohnzwecken aufgestockt werden kann, der zweistöckige Ersatzbau für das Nebengebäude baurechtlich möglich ist und dieser Ersatzbau wasserwirtschaftlich genehmigungsfähig ist.
Mit Schreiben vom 25.05.2021 teilt das LRA mit, dass es die Auffassung vertritt, dass sich das Bauobjekt im Außenbereich befinde. Die Verwaltung sieht zwar die grundsätzliche Möglichkeit, dass das Projekt zumindest hinsichtlich des Haupthauses auch im Rahmen des § 35 BauGB realisiert werden könnte. Dennoch ist sie nach wie vor der Auffassung, dass sich das Baugrundstück und auch die sich anschließenden Objekte Schluchtweg 7 und Schluchtweg 9 im Innenbereich befinden, da bei einer objektiven Betrachtungsweise die speziellen räumlichen Verhältnisse in einer Gebirgsgemeinde zu berücksichtigen sind. Hier handelt es sich um einen den engen Verhältnissen in einem steilen Bachbett angepassten Siedlungsbereich, der sich aus der zentralen Tallage entwickelt. Eine Anwendung wie sie etwa auf einem flachen und freien Gelände zu machen wäre, kann hier nicht erfolgen.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass das Baugrundstück aufgrund der besonderen Verhältnisse dem Innenbereich zuzuordnen ist. Der Beschluss vom 30.03.2021 wird hiermit noch einmal bestätigt.

2. Bauaufsichtlicher Hinweis
Die in der Skizze dargestellte Dachform entspricht nicht den in der Gemeinde Ramsau üblichen Dachneigungen. Im nachfolgenden Bauantrag sollte daher darauf geachtet werden, dass bei gleicher Giebelhohe eine Dachneigung von 16 bis 19 Grad eingehalten wird.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 22.06.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2110703

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/SV21069

Bauantrag Sarah Anna Resch, Im Tal 52, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zur Schaffung von 3 Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 417/2 Gemarkung Ramsau

Sachverhalt:
Die Bauwerber planen die Anhebung des Dachstuhls um ca. 2,8 m und den Einbau von 3 Ferienwohnungen. Nach Abschluss der Maßnahme befinden sich in dem Gebäude 1 Wohnung (Dauernutzung) und 4 Ferienwohnungen sowie im EG ein Cafe.

Aussprache:
In der Aussprache kam der Gemeinderat übereinstimmend zur Auffassung, dass sich das geplante Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung und im Plan dargestellten südlichen Fassadengestaltung nicht in das Ortsbild einfügt. Es wird dem Bauwerber empfohlen, die Höhenentwicklung zu reduzieren und im Dachbereich Quergiebel einzuplanen.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Das Baugrundstück Fl.Nr. 77/1 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. In den Planunterlagen wurde nicht nachgewiesen, dass sich das geplante Objekt in die nähere Umgebung einfügt. Eine Überprüfung der Nachbargebäude hat ergeben, dass die umliegenden Objekte Giebelhöhen zwischen 7,5 m und maximal 9,5 m haben. Insoweit ist eine Einfügung in die nähere Umgebung nicht gegeben.

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 erforderliche gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Im Rahmen der Baugenehmigung sind 15 Stellplätze nachzuweisen. Für 2 Stellplätze wurde bereits eine Ablösevereinbarung mit der Gemeinde Ramsau abgeschlossen. Für zwei weitere Stellplätze ist eine weitere Ablösevereinbarung notwendig. Diese Vorgehensweise ist mit der Gemeinde noch nicht abgestimmt.

6. Nachbarrechtliche Zustimmung
Die Gemeinde erteilt als Eigentümer der Fl.Nrn. 417/1 und 417/7 Gmk. Ramsau die nachbarrechtliche Zustimmung.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 22.06.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2110704

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/sv21072

Bauantrag Johannes Hölzl, Berchtesgadener Str. 11, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 952/34 Gmk. Ramsau

Sachverhalt:
Ein etwa gleichlautender Antrag wurde im Gemeinderat in der Sitzung am 28.07.2020 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde damals nicht erteilt, da zum damaligen Zeitpunkt die Genehmigung für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht vorlag. Diese Genehmigung wurde zwischenzeitlich erteilt, im aktuellen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich nunmehr als Mischgebiet ausgewiesen.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Die Flurnummer 952/34 befindet sich zwischen der Bundesstraße B 305 und der Ramsauer Ache. In unmittelbarer Nähe befindet sich nur ein Wohngebäude auf Fl.Nr. 952/4. Bedingt durch die bisher geringfügige Bebauung und die räumliche Trennung zur nördlichen Bebauung durch die B 305 sowie die Zäsur zur südlichen Bebauung durch die Ramsauer Ache ist das Baugrundstück trotz Änderung des FNP dem Außenbereich zuzuordnen. Ein ursprünglich für diesen Bereich vorgesehener Bebauungsplan konnte nicht umgesetzt werden.
Demzufolge sind für dieses Vorhaben die Vorschriften des § 35 BauGB anzuwenden.
Da für ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten weder die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 Abs.1 BauGB anwendbar sind, noch die in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten einer Außenbereichsverträglichkeit gegeben sind, kann hier eine Beurteilung nur nach § 35 Abs. 2 BauGB erfolgen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Mit der Durchführung des Vorhabens erfolgt die Beeinträchtigung folgender Belange:

1. Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und deren Erholungswert
2. Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Aufgrund der oben genannten Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange sind die Voraussetzungen für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nicht gegeben.

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. Beschluss:
Das gemäß § 36 Abs. 1 erforderliche gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, da das Vorhaben im Außenbereich geplant ist. Durch die Beeinträchtigung der in Tz. 1 genannten öffentlichen Belange sind die Voraussetzungen für eine Bebauung im Außenbereich nicht gegeben. Die Gemeinde ist aber grundsätzlich bereit, das Bauleitverfahren für diesen Bereich wieder aufzunehmen, damit dieses Projekt realisiert werden kann.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 22.06.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Sitzungssaal.
TOP 2110705

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	SV21071

Bauvoranfrage Andreas Graßl, Am Taubensee 19, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Anbau von WC-Anlagen und Waschräumen sowie Umbau und Sanierungsarbeiten des bestehenden Funktionsgebäudes auf Fl.Nrn. 263 und 264 Gemarkung Ramsau

Sachverhalt:
Aufgrund des erhöhten Gästeaufkommens in den letzten Jahren und der Corona bedingten Auflagen ist es aus hygienischen Gründen notwendig, die vorhandenen Waschgelegenheiten und WC-Anlagen zu erweitern.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Die Baugrundstücke Fl.Nrn. 263 und 264 Gemarkung Ramsau, liegen im Außenbereich und sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für Zeltplatz ausgewiesen. Das Vorhaben dient der Verbesserung eines genehmigten Beherbergungsbetriebes im Außenbereich, es handelt sich daher um ein Vorhaben, das gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr.6 BauGB zu bewerten ist. Öffentliche Belange, ausgenommen die in § 35 Abs. 4 BauGB genannten, werden nicht beeinträchtigt.

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: 11 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 22.06.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Sitzungssaal
TOP 2110706

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/sv21070

Bauantrag Markus und Melanie Stöckl, Holzengasse 6, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Neubau eines Wohngebäudes mit 3 Wohnungen und Garage auf Fl.Nr. 952/34 Gmk. Ramsau

Sachverhalt:
Mit dieser Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob auf der Fl.Nr. 921 Gmk Ramsau an der Holzengasse die Errichtung eines 3 Familienhauses möglich ist.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Die Flurnummer 921 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und ist dem Außenbereich zuzuordnen.
Demzufolge sind für dieses Vorhaben die Vorschriften des § 35 BauGB anzuwenden.
Da für ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten weder die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 Abs.1 BauGB anwendbar sind, noch die in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten einer Außenbereichsverträglichkeit gegeben sind, kann hier eine Beurteilung nur nach § 35 Abs. 2 BauGB erfolgen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Mit der Durchführung des Vorhabens erfolgt die Beeinträchtigung folgender Belange:

1. Widerspruch zur Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan
2. Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und deren Erholungswert
3. Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Aufgrund der oben genannten Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange sind die Voraussetzungen für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nicht gegeben.

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. Beschluss:
Das gemäß § 36 Abs. 1 erforderliche gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, da das Vorhaben im Außenbereich geplant ist. Durch die Beeinträchtigung der in Tz. 1 genannten öffentlichen Belange sind die Voraussetzungen für eine Bebauung im Außenbereich nicht gegeben.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 22.06.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2110707

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/sv21074

Bauvoranfrage Josef Maltan, Am Forstamt 12, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstockung der Garage am Objekt Am Forstamt 6 auf Fl.Nr. 910/18 Gmk. Ramsau

Sachverhalt:
Im Objekt Am Forstamt 12 ist geplant, dass der jungen Familie ein angemessener Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Hierzu ist zum einen geplant, die Gästevermietung zu reduzieren und die bestehende Garage (2 Stellplätze) aufzustocken, um dort 2 Kinderzimmer zu schaffen. Diese Planung hat den Vorteil, dass keine zusätzliche Bodenversiegelung notwendig ist und eine sinnvolle Nachverdichtung umgesetzt würde.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Das Baugebiet befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr.3 „Am Forstamt", in der derzeit gültigen Fassung (3. Änderung vom 04.11.1987). Der Bebauungsplan weist für diese Parzelle eine Grundfläche von 180 m² aus. Im Jahr 2010 wurde mit Bescheid vom 02.07.2010 die zulässige bebaubare Grundfläche auf 188 qm zugelassen und eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze genehmigt. Im Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob eine Wohnraumerweiterung um 27,28 m² und die Überschreitung der Baugrenze möglich ist. Nach der Erweiterung ergäbe sich für die Parzelle eine Grundflächenzahl von 0,1887. Die benachbarten Gebäude weisen Werte zwischen 0,1606 bis 0,1908 aus. Die geplante Bebauung entspricht daher dem Rahmen der umgebenden Bebauung. Da die Vorschriften des geltenden Bebauungsplans nicht eingehalten werden, bedarf das geplante Vorhaben folgender Befreiungen:

Erhöhung für das Maß der Grundfläche
Befreiung von der westlichen Baugrenze

Die Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein, es dürfen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt sein, die Durchführung des Bebauungsplans führt zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte und die Abweichung vom Bebauungsplan muss unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit dem öffentlichen Belangen vereinbar sein.

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. Beschluss:

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

- Erhöhung für das Maß der Grundfläche
- Befreiung von der westlichen Baugrenze

da die beantragten Befreiungen städtebaulich vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit dem öffentlichen Belangen vereinbar sind und die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht gewünschten Härte führen würde. Es wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0
(GR Richard Maltan nahm an der Beratung und Abstimmung nicht teil)

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 22.06.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2110708

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/sv21073

1. Änderung des Babauungsplans Rehlegg – Weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:
Im Jahr 2018 trat Fabian Kubicke mit der Bitte an die Gemeinde heran, im Rahmen der geplanten Änderung für das Hotel Rehlegg auch die im B-Plan für den Bereich WA geregelte Nutzung was vor allem Position Baufenster und seitliche Wandhöhe betrifft, den der Familie Kubicke angepassten Vorstellungen und Wünschen anzupassen.
In Abstimmung mit der Gemeinde wurde dann der B-Plan abgeändert und zur Beschlussfassung im Dez. 2019 dem GR vorgelegt. Der GR stimmte dann dieser Version geschlossen zu.
In der Beteiligung der Öffentlichkeit kam es dann aber zu Rückmeldungen, die eine erneute und kritische Betrachtung des B-Plans erforderlich machten, insbesondere um Bedenken der Nachbarn so weit wie möglich auszuräumen.
Viele Gespräche folgten, auf vieles konnte man sich verständigen, die unterschiedlichen Sichtweisen wurden ausführlich und z. T. auch sehr kontrovers diskutiert.
Am Ende ist es so, dass vielleicht nicht alle Wünsche und Vorstellungen eines jeden Beteiligten zu 100% erfüllbar sind, aber es geht zumindest in diese Richtung.

Folgendes ist jedoch grundsätzlich festzustellen:

- was einen B-Plan angeht, dann hat in erster Linie die Gemeinde die Federführung, anders ausgedrückt, im Grundsatz entscheidet dieses Gremium
- kein B-Plan wird für oder gegen jemanden gemacht oder geändert, weder in diesem Fall noch in einem anderen B-Plan-Verfahren
- gleichwohl werden Wünsche weitestgehend berücksichtigt und gegensätzliche auch angemessen abgewogen
- anstehende B-Planänderungen sollen und müssen aber auch - wo sinnvoll und erforderlich - zu Klarstellungen bzw. zur Korrektur von Formulierungen genutzt werden

Ziele bei der anstehenden B-Planänderung sind auch
- Gleichbehandlung
- mögliche intensivere Nutzung was den Wohnraum angeht
- Dauernutzung vor fluktuierender Nutzung

Nach kurzer Diskussion wurde der nachfolgende Beschluss gefasst:

Beschluss:

- Mit der Änderung des Bebauungsplans im WA soll eine Nachverdichtung umgesetzt werden.
- die Bebauung (ausgenommen Objekte, die sich bereits vor Aufstellung des B-Plans im Planbereich befunden haben) soll über eine Grundflächenzahl definiert werden, die sich an den geplanten Vorhaben Lichtmannegger und Kubicke orientieren

- die seitliche Wandhöhe für den Planbereich soll sich ebenfalls an den derzeit aktuell geplanten Projekten orientieren
- Abstandsflächen entsprechend der jeweils geltenden Regelung
- Aufgrund des aktuellen Mangels an Wohnraum in der Gemeinde soll künftig pro Objekt nur noch max. 1 WE fluktuierend vermietet werden.
- Für Objekte, die sich bereits vor Aufstellung des B-Plans im Planbereich befanden, ist deren Situation angemessen zu berücksichtigen
- das Planungsbüro wird beauftragt, einen finalen Änderungsvorschlag für diesen B-Plan so schnell wie möglich dem GR zur Beschlussfassung vorzulegen

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 22.06.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2110709

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/sv21075

Bekanntgaben

Es wurden von der Verwaltung keine Bekanntgaben vorgebracht.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 22.06.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2110710

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/sv21076

Sonstiges

1. Arbeitskreis Mobilität

2. Bürgermeister Rudi Fendt informierte den Gemeinderat über die umfangreichen Beratungen im Arbeitskreis zur Umsetzung des Parkkonzeptes. Derzeit erfolgt die schrittweise Umsetzung des Konzeptes. Ein weiterer Schwerpunkt wird in Zukunft die Umsetzung des Alltagsradwegenetzes im Landkreis sein.

2. Corona-Teststation im Pfarrhof

3. Bürgermeister Dr. Hanns Müller-Bardorff bezeichnete die neue Teststation im Pfarrhof als professionelle Einrichtung, die für Ramsau sehr wichtig sei. Die Umsetzung sei wirklich hervorragend gelungen. Die Initiatorin, Gemeinderätin Birgit Gschoßmann bedankte sich bei der Kirchenverwaltung und den Mitarbeitern der Teststation für die vorbildliche Unterstützung.