Niederschrift

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 12
Sitzungstag:	05.10.2021
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:20 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister : _____

Zweiter Bürgermeister : _____

Schriftführer : _____

Tagesordnung

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 12
Sitzungstag:	05.10.2021
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:20 Uhr

TOP	*Gegenstand*	*SV Nr.*
2111201	Bauvoranfrage Nikolaus Hölzl, Hirschbichlstr. 4, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Erhöhung des Dachstuhls am bestehenden Wohnhaus zu Wohnzwecken auf Fl.Nr. 1092/6 Gmk. Ramsau	SV21134
2111202	Bauantrag Cornelia und Konrad Ernst, Am See 75, 83486 Ramsau – Erweiterung des Balkons im 2. OG am Anwesen Am See 75 auf Fl.Nr. 1318/14 Gmk. Ramsau	SV21135
2111203	Bauantrag Martin Gschoßmann, Steinbergweg 9 und 11, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Darstellung des Bestandes am bestehenden Gebäude Steinbergweg 9, Einbau einer Treppenkonstruktion für den 2. Rettungsweg, Ausbau des Dachgeschosses der Betriebsgebäudes der Schreinerei mit Einbau von 2 Dachgauben zu Wohnzwecken, Nutzungsänderung von Betriebsflächen der Schreinerei im OG in privat genutzte Abstellräume, Neubau von Garagen und Lagerräumen für betriebliche und private Zwecke auf Fl.Nr 910 Gmk. Ramsau	SV21136
2111204	Bauantrag Melchior Stahl, Bohlgutsch 5, CH-6300 Zug (Schweiz) – Nutzungsänderung, Umbau und Sanierung, sowie Erweiterung des Anwesens „Zulehen“ auf Fl.Nr. 1264 Gemarkung Ramsau	SV21133
2111205	21. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8„Rehlegg“; Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB); Billigungs- und Auslegungsbeschluss	SV21137
2111206	Bekanntgaben	SV21138
2111207	Sonstiges	SV21139
2111208	Verabschiedung 3. Bürgermeister Dr. Hanns Müller-Bardorff	SV21140

Teilnehmerverzeichnis

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 12
Sitzungstag:	05.10.2021
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:20 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	entschuldigt
Graßl Josef	Gemeinderatsmitglied	
Graßl Richard	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Grill Hannes	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Gschoßmann Birgit	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Josef	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Richard	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Dr. Meeß Stephanie	Gemeinderatsmitglied	
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion
Willeitner Martin	Geschäftsleiter Gemeinde
Radlmeier Albert	Kämmerer
Link Markus	Technischer Leiter

Zuhörer: 11

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 05.10.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2111201

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 9
Dokument:	h/0/sv21134

Bauvoranfrage Nikolaus Hölzl, Hirschbichlstr. 4, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Erhöhung des Dachstuhls am bestehenden Wohnhaus zu Wohnzwecken auf Fl.Nr. 1092/6 Gmk. Ramsau

Sachverhalt:
Im Rahmen einer Bauvoranfrage will Herr Nikolaus Hölzl abklären, ob es möglich ist, den Dachstuhl seines Anwesens im Bebauungsplan Nr. 6 „Hintermühle" um 1 m anzuheben. Die Rahmenbedingungen für diesen Bebauungsplan sehen vor, dass die seitliche Gebäudehöhe maximal 5,90 m sein darf. Die Oberkante der Fußpfetten darf bei allen Gebäuden höchstens 40 cm (2 Fußpfetten) über der Oberkante der Obergeschossrohdecke liegen. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundfläche des Gebäudes, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Geschossfläche pro Einzelgrundstück bestimmt. Die geplante Anhebung des Dachstuhls um 1 m würde dazu führen, dass man bei dem Objekt Hölzl eine nach aktuellen Maßstäben angesetzte seitliche Wandhöhe von 7 m erreichen würde. Im Baugebiet wurde zuletzt im Jahr 2017 eine seitliche Wandhöhe von 6,20 m genehmigt.
Die beantragte Wandhöhe erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplans nicht. Hierfür ist es notwendig, dass eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt wird.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baurechtliche Beurteilung
Das geplante Objekt befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 6 „Hintermühle". Mit der vorgelegten Planung werden die Vorgaben des Bebauungsplans hinsichtlich der seitlichen Wandhöhe nicht eingehalten.
Für diese Planung ist daher eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.
Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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
Da die beantragte Abweichung städtebaulich noch vertretbar ist und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen (Schaffung von Wohnraum) vereinbar ist, wird hierfür das gemäß § 36 Abs. 1 erforderliche gemeindliche Einvernehmen erteilt.

6. Nachbarrechtliche Zustimmung
Die nachbarrechtliche Zustimmung (Fl.Nr. 1092/5 Gemarkung Ramsau) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 05.10.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2111202

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 9
Dokument:	h/0/sv21135

Bauantrag Cornelia und Konrad Ernst, Am See 75, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Erweiterung des Balkons im 2. OG am Anwesen Am See 75 auf Fl.Nr. 1318/14 Gmk. Ramsau

Sachverhalt:
Die Bauwerber planen die Erweiterung des Balkons im 2. OG im Anwesen Residenz am Hintersee.
Die Erweiterungsfläche beträgt 8,78 qm.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Das Baugrundstück Fl.Nr. 1318/14 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.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 05.10.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2111203

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 9
Dokument:	h/0/sv21136

Bauantrag Martin Gschoßmann, Steinbergweg 9 und 11, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Darstellung des Bestandes am bestehenden Gebäude Steinbergweg 9, Einbau einer Treppenkonstruktion für den 2. Rettungsweg, Ausbau des Dachgeschosses der Betriebsgebäudes der Schreinerei mit Einbau von 2 Dachgauben zu Wohnzwecken, Nutzungsänderung von Betriebsflächen der Schreinerei im OG in privat genutzte Abstellräume, Neubau von Garagen und Lagerräumen für betriebliche und private Zwecke auf Fl.Nr 910 Gmk. Ramsau

Sachverhalt:
Mit der vorliegenden Planung soll der komplette Gebäudebestand in ein zukunftsfähiges Konzept gebracht werden.

1. Gästepension „Steinberg"
   Die bisher genehmigten Gästezimmer entsprechen nicht der aktuellen Nutzung. Diese Räume wurden zu insgesamt 5 Ferienwohnungen umgenutzt. Hierfür wird die Genehmigung beantragt.
2. Zwischen dem Betriebsgebäude und der Pension wird aus Gründen des Brandschutzes eine Treppe für den 2. Rettungsweg errichtet.
3. Das Dachgeschoss des Betriebsgebäudes soll für eigene Wohnzwecke ausgebaut werden. Hier erfolgt auch der Einbau von zwei Dachgauben
4. Im Obergeschoss des Betriebsgebäudes sollen Betriebsflächen in private genutzte Abstellräume umgenutzt werden
5. Der nördliche Anbau an dem Betriebsgebäude soll abgerissen werden. Als Ersatz- und Erweiterungsbau soll ein Garagen- und Lagergebäude in den bestehenden Hang gebaut werden. Dieses Gebäude soll auch als Lärmschutz für den Verkehr der B 305 verwendet werden.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Das Baugrundstück Fl.Nr. 910 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.

Die beantragten Maßnahmen an der Gästepension und dem Betriebsgebäude finden im Bestand statt.
Der Neubau der Garage soll für eine optisch ansprechende Unterbringung der notwendigen Stellplätze, die Schaffung eines funktionellen Schallschutzes und der Unterbringung einer Solaranlage dienen. Mit den beantragten Maßnahmen werden die Vorgaben des § 34 BauGB 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.

6. Nachbarrechtliche Zustimmung
Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erteilt als Eigentümerin der Fl.Nr. 952/9 Gmk Ramsau die nachbarrechtliche Zustimmung.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 05.10.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2111204

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 9
Dokument:	h/0/SV 21133

Bauantrag Melchior Stahl, Bohlgutsch 5, CH-6300 Zug (Schweiz) – Nutzungsänderung, Umbau und Sanierung sowie Erweiterung des Anwesens „Zulehen" auf Fl.Nr. 1264 Gemarkung Ramsau

Sachverhalt:
Der Eigentümer des denkmalgeschützten Objektes „Zulehen" beabsichtigt dort mit seiner Großfamilie einzuziehen. Im Rahmen einer Bauvoranfrage, die im Gemeinderat am 27.04.2020 behandelt und zu der das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, sind zwischenzeitlich mit dem Landratsamt die geplanten Umbaumaßnahmen auch im Hinblick auf den Denkmalschutz abgeklärt worden. Im Wesentlichen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Nutzungsänderung
- Umbau der Tenne des ehem. Stalls in einen großzügigen Wellnessbereich mit Hallenbad
- Erneuerung des gesamten OG
- Umfangreiche Unterkellerung in und am Gebäude
- Erneuerung des Garagengebäudes

Trotz der umfangreichen Umbaumaßnahmen tritt nur eine geringfügige Erhöhung der bebauten Fläche ein (482 qm bisher 503 qm neu) und das Gebäude verändert sich in der Außenansicht nur unwesentlich.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Das Baugrundstück Fl.Nr. 1264, Gemarkung Ramsau, liegt im Außenbereich und ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Für die Maßnahme ist § 35 Abs. 2 BauGB anzuwenden. Hier können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert. Ist. Diese Voraussetzungen werden erfüllt.
Mit dem Bauantrag wird auch ein Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) hinsichtlich verschiedener Maßnahmen zum Brandschutz gestellt.

2. Zufahrt
Die Zufahrt ist gesichert über die Fl.Nr. 1267/2, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

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 für alle beantragten Punkte erteilt.

Aussprache:
In der Diskussion sprachen sich einige Mitglieder gegen die geplante Nutzungsänderung und die geplanten umfangreichen unterirdischen Räume an dem Anwesen aus.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 05.10.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2011205

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 9
Dokument:	h/0/SV21137

21. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg"; Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB); Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

Der Gemeinderat Ramsau b. Berchtesgaden hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg" beschlossen. Da mit dieser Änderungsplanung auch die Ausgleichsflächen neu geregelt und verlagert werden, ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan anzupassen. Hierzu wurde das Verfahren für die 21. Änderung im Parallelverfahren eingeleitet. In der Sitzung am 09.12.2019 hat der Gemeinderat die vorgelegten Planentwürfe gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Auftrag gegeben.

Allgemeine Ziele der Planung:
Das bestehende Hotel Rehlegg soll in Teilen umgebaut werden. Gleichzeitig sollen ein überdachtes Parkdeck, ein weiterer Wellnessbereich und ein Außenschwimmbecken sowie weitere Gebäude neu errichtet werden. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um langfristig den nachhaltigen und attraktiven Hotelbetrieb zu sichern. Die geplanten Änderungen lässt der bestehende Bebauungsplan nicht zu.
Im Zuge der Änderungen im Bereich des SO Hotel soll der Bebauungsplan auch für ein Grundstück im allgemeinen Wohngebiet geändert werden, da hier geplante Bebauungen für verschiedene Parzellen vom Bebauungsplan abweichen.

Der Planungsbereich umfasst den bisherigen Geltungsbereich des Gebietes (SO Hotel und WA).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 30.01.2020 bis 03.03.2020. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 17.02.2020 bis 19.03.2020 durchgeführt.
Die nunmehr eingegangenen Wünsche, Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden wurden aufbereitet, sind jetzt im Sinne einer Abwägung dem Gemeinderat bekannt zu geben und es ist darüber zu entscheiden, welche Wünsche, Vorstellungen, Anregungen und Stellungnahmen berücksichtigt werden sollen.

1. Anregungen und Äußerungen von Bürgern während der Auslegungszeit vom 30.01.2020 bis 03.03.2020

1.1 Schreiben vom 17.3.2020 von Dagmar Engelbertz, Holzengasse 23, 83486 Ramsau

Im Einzelnen werden folgende Einwendungen vorgetragen:
Grundfläche:
Die Vergrößerung der Grundfläche um 20 % gegenüber dem Urbebauungsplan ist den Nachbarn nicht zumutbar.
Lage/Baufenster:
Trotz des großzügigen Grundstücks wurde das Baufenster gegenüber den Urbebauungsplan sehr gedrängt in Richtung der beiden bebauten Nachbargrundstücke verschoben. Dieser Umstand sei in keiner Weise notwendig und für die Nachbarn unannehmbar, weil eine extrem beengte/bedrängte Bauweise entstehen würde.
Wandhöhe:
Ein Erhöhen der Wandhöhe von 5,60 m auf 6,50 m kann je nach Dachneigung zu einer unerträglich großen (durch die o.a. Erhöhung der Grundfläche) und hohen Außenwand zu der Nachbarseite führen, die wiederum zu einem Eindruck eines fast urbanen Ortsbildes mit enger Bebauung führen könnte. Dieser Umstand widerspricht dem Bebauungsplan und ist für sie als direkt angrenzende Nachbarin nicht vertretbar.

1.2 Schreiben vom 17.3.2020 von Christian Riel / Beatrix Hillebrand, Holzengasse 19, 83486 Ramsau

Es werden folgende Einwendungen vorgetragen:
Lage:
Gegenüber der vorherigen Version des Planes sieht es so aus, als würde das Baufenster unzumutbar nahe Richtung der Nachbarn verschoben. Dies sei aus deren Sicht ohne jede Notwendigkeit, weil die Parzelle ausreichend Platz Richtung Hangkante biete.
Größe:
Auch hier gab es eine Veränderung gegenüber der vorherigen Version, die nach deren Ansicht nicht mehr zumutbar gegenüber den Nachbarn sei. Hier wurde das Baufenster um 20 % erweitert.

1.3 Gemeinsames Schreiben vom 22.3.2020 (Christian Riel, Beatrix Hillebrand, Dagmar Engelbertz)

Es sei unverständlich und nicht vertretbar, dass aus städtebaulicher Sicht nur eine Grundstücksparzelle geändert werden soll. Es sei eine absolut nicht gerechtfertigte Standortveränderung, zumal der geplante Baukörper extrem an die beiden bestehenden Gebäude heranrückt. Die Gründe, die der Bauwerber zur Änderung der Lage und Größe des Baufensters aufführt sind nicht ausreichend. Dies zumal bereits bei Kauf des Grundstücks die Lage und Größe des Baufensters und die Richtlinien einer Bebauung durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt wurden. Der bis zum heutigen Zeitpunkt gültige Bebauungsplan war dem Bauwerber bereits seit nunmehr fast 14 Jahren in seiner Form bekannt. Aus diesem Grund muss der Bauwerber seine geplanten Baumaßnahmen dem bestehenden Bebauungsplan anpassen. Diese Maßnahme sei völlig ungerechtfertigt und entspricht absolut nicht dem Prinzip der Gleichbehandlung.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung

Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche von derzeit 100 qm auf 120 qm ist ortsplanerisch vertretbar und auch gegenüber den Nachbarn nicht unzumutbar, bei denen eine Grundfläche von 110 qm zulässig war.

Das Baufenster rückt unter Wahrung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften an der Nordwestecke um etwa 1 m näher an die nördliche Grundstücksgrenze als im bisherigen Bebauungsplan, dafür entfällt die bisher an dieser Grenze vorgesehene Grenzgarage.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung des Gebäudes wurde in intensiven Gesprächen vereinbart, dass die Oberkante Fertigfußboden der Parzelle Kubicke auf 680,80 m festgelegt wird. Zudem soll die Höhenentwicklung des Gebäudes mit einer Festlegung der Dachneigung von maximal 20 Grad fixiert werden.

Da nunmehr geänderte Planungsansätze für drei Parzellen vorliegen, wird daher der Änderungsbereich 1 auf das gesamte Wohngebiet ausgedehnt

Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer in diesem Änderungsbereich und um eine bauliche Verdichtung der Parzellen zu ermöglichen wird für diesen Bereich eine GRZ festgesetzt. Da sich in dem Bereich sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen befinden, ist es sinnvoll, ein degressives Maß der baulichen Nutzung festzulegen. Dies bedeutet, dass für Grundstücksgrößen bis 1000 m² eine GRZ von 0,4 und für Grundstücksgrößen über 1000 m² eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregungen der Stellungnahmen der Nachbarn 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 1. Änderung des BPL Nr. 8 „Rehlegg“ und der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden fest. Es erfolgt eine Änderung des Planungsbereichs und eine Neufestsetzung für das Maß der baulichen Nutzung mittels „degressiver GRZ“. Diese wird für Grundstücksgrößen bis 1000 m² mit einer GRZ von 0,4 und für Grundstücksgrößen über 1000 m² mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

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 40 Behörden und Stellen bzw. Nachbargemeinden haben sich folgende 23 bis zum Fristablauf **nicht** geäußert:

1. Nationalpark Berchtesgaden
2. Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Amt für Landwirtschaft und Forsten Bereich Forsten
4. Amt für Landwirtschaft und Forsten Bereich Landwirtschaft
5. Amt für ländliche Entwicklung
6. Bayernwerk AG
7. Bayerischer Bauernverband
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
9. Bayerisches Landesamt für Umwelt
10. Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
11. Gemeinde Bischofswiesen
12. Deutscher Alpenverein e. V.
13. Fluglärm e.V. zur Erhaltung der Lebensqualität im Fünfseenland
14. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
16. Landesfischereiverband Bayern e.V.
17. Landesjagdverband Bayern e. V.
18. Landesverband für Höhlen- und Karstforschung
19. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz
20. Verein zum Schutz der Bergwelt
21. Verkehrsklub Deutschland
22. Wanderverband Bayern
23. Wildes Bayern e.V.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.2
Folgende Stellen haben in den jeweiligen Schreiben Einverständnis mit der Planung erklärt, mit dem Hinweis: „Keine Äußerung, keine Anregungen, Einwendungen oder Bedenken“:

1. Gemeinde Schneizlreuth – Schreiben vom 05.03.2020
2. Markt Berchtesgaden – Schreiben vom 20.02.2020
3. Gemeinde Schönau a. K. – Schreiben vom 19.02.2020
4. IHK München und Oberbayern – Schreiben vom 12.03.2020
5. Regierung von Oberbayern Bergamt – Schreiben vom 03.03.2020
6. Energienetze Bayern – Schreiben vom 12.03.2020
7. Isartalverein e.V. – Schreiben vom 23.02.2020
8. Staatliches Bauamt Traunstein – Schreiben vom 25.02.2020

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.3. Zustimmende Stellungnahmen mit Hinweisen

2.3.1 Vodafone Kabel Deutschland – Schreiben vom 11.03.2020

Es werden keine Einwendungen erhoben und darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Änderungsfläche des Flächennutzungsplans keine Telekommunikationsleitungen befinden. In der Stellungnahme zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden und bei konkreten Bauvorhaben im Plangebiet Stellungnahmen mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben werden.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung

In den Hinweisen zum Bebauungsplan sollte aufgeführt werden, dass sich die Bauwerber über die Lage der Telekommunikationsleitungen von Vodafone vor Baubeginn zu informieren haben.

Beschluss:
Die Stellungahme und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Information ist in die Hinweise zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 9: 0

2.3.2 Regionaler Planungsverband - Schreiben vom 23.03.2020

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) berücksichtigt. Eine zusätzliche Stellungnahme ist aus Sicht des regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Beschluss:
Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.3.3 Landkreis Berchtesgadener Land; Kreisheimatspfleger - Schreiben vom 24.03.2020

Es wird festgestellt, dass es schwierig sei, die Ziele eines Bergsteigerdorfes konsequent zu beachten und andererseits Baurecht zu schaffen, wenn es darum geht, aus touristischer wie ökonomischer Sicht und Dringlichkeit notwendige Veränderungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen und zuzulassen. Da die für die Kreisheimatpflege relevanten Aspekte und Bedingungen in Nummer 5.4.8 der Begründung ausführlich und sorgfältig dokumentiert sind, kann der zusammenfassenden Gesamtbewertung „Schutzgut, Kultur- und Sachgüter in Nummer 5.4.8.3. S. 36 zugestimmt werden.

Beschluss:
Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 04.03.2020
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich hochwertige Telekommunikationsanlagen, die durch die geplante Baumaßnahme möglicherweise berührt werden, befinden. Es wird gebeten, die Beteiligten darauf hinzuweisen, dass die TK-Anlagen nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen wird darauf hingewiesen, dass durch diese der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden dürfen.

Stellungnahme Planer und Verwalter

Die bestehenden Leitungsanlagen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Das Schreiben der Telekom wird an die Bauwerber und die ausführenden Firmen weitergegeben.

Beschluss:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wird an die Bauwerber und die ausführenden Firmen weitergegeben.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4
Die folgenden Stellen haben in ihren Schreiben Hinweise, Empfehlungen, Einwendungen, Bedenken und Informationen abgegeben:

2.4.1 Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde - Schreiben vom 17.03.2020
Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde werden die nachgenannten Belange berührt:

Tourismuswirtschaft:
Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden liegt gemäß Regionalplan Südost Oberbayern im Gebiet für Tourismus und Erholung Nummer 1 „Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. In dieser Region soll das bestehende Angebot an Erholungs- und Tourismusmöglichkeiten gesichert und nur noch maßvoll erweitert werden. Die vorgelegte Planung entspricht den genannten Grundsätzen des Regionalplan Südost Oberbayern und des Landesentwicklungsprogramms. Sie trägt zur Sicherung der touristischen Wettbewerbsfähigkeit bei.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz und Naturgefahren:
Aufgrund der exponierten Lage, insbesondere der geplanten Erweiterung des Sondergebietes östlich des Hotels an einem Hang, kommt einer schonenden Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besonderes Gewicht zu. Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz ist in enger Abstimmung der Detailplanung mit der unteren Bauaufsicht- und untere Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Der Umweltatlas Bayern weist für den Geltungsbereich auf die Risiken (u. a. Anfälligkeit für Hanganbrüche) hin. Da die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind, sollten die Gefahrenpotenziale diesbezüglich in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden abgeklärt werden.

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte stehen die 21. Änderung des Flächennutzungsplans und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer 8 „Rehlegg " den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Das Landratsamt, Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde sowie Untere Immissionsschutzbehörde sowie das WWA Traunstein werden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen sind Gegenstand der Abwägung und werden in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen dieser Abstimmung erfolgt auch die schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild für die geplanten Neubauten.
Im Rahmen der Baumaßnahmen am Hang sollte ein Geologe eingeschaltet werden.

Beschluss:
Die Stellungnahme und der Vorschlag des Planers und der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9: 0

2.4.2 Wasserwirtschaftsamt Traunstein – Schreiben vom 05.03.2020

2.4.2.1 Grundwasser
Da keine Informationen über Grundwasserstände vorliegen, sind diese bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Der Hinweis zum Eingriff in das Grundwasser sollte in die Hinweise des Bebauungsplans mit aufgenommen werden.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Information des Wasserwirtschaftsamtes sollte in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 9: 0

2.4.2.2 Wasserversorgung
Da die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen ist, hat diese die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen eigenverantwortlich zu prüfen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Leistungsfähigkeit für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist gegeben.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.2.3 Starkniederschläge
Es wird auf die Gefahr von starken Niederschlägen, die überall auftreten können, hingewiesen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Plangebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird empfohlen, diese Gefahr in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper kann sich der Abfluss des Oberflächenwassers verändern, so dass nachteilige Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger möglich sind.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Um eine qualifizierte Beurteilung der Abflussverhältnisse zu erhalten und zu ermitteln, ob Dritte von der Planung betroffen sind, ist es sinnvoll, einen Gutachter einzuschalten.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregung der Stellungnahmen des WWA Traunstein 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 1. Änderung des BPL Nr. 8 „Rehlegg" und der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden fest. Um eine qualifizierte Beurteilung der Abflussverhältnisse zu erhalten und zu ermitteln, ob Dritte von der Planung betroffen sind, ist ein Gutachter einzuschalten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.2.4 Schmutzwasser
Da das Schmutzwasser über die zentrale Kanalisation zu entsorgen ist, ist die Leistungsfähigkeit der Kanalisation durch die Gemeinde zu überprüfen.

Stellungnahme Planer und Verwalter:
Die Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserentsorgung im Trennsystem ist gegeben.

Beschluss:
Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.2.5 Niederschlagswasser
Unverschmutztes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden. Hier sollte die Kommune steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln einzuhalten.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Vorrangigkeit einer Versickerung wie die Vorgabe für jede Versickerung eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegen, ist bereits in den textlichen Hinweisen enthalten.
Sollte in verschiedenen Bereichen aufgrund der vorhandenen Werfener Schichten eine Versickerung nicht möglich sein, kann das vorhandene Oberflächenentwässerungssystem der Gemeinde in Anspruch genommen werden.

Beschluss:
Es erfolgt die Aufnahme eines Hinweises in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes zu den Punkten:

- Begrenzte Versickerungsfähigkeit
- Erwägung von einzelnen punktuellen Versickerungsanlagen
- Erforderlichkeit eines mit dem WWA abgestimmten Entwässerungskonzeptes zum Bauantrag, einschließlich Hinweis auf die Prüfung einer Grundwasserumleitung mit ggf. entsprechendem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.2.6 Aufnahme von verschiedenen Punkten als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung

Es werden Vorschläge für die Regelung verschiedener Sachverhalte gemacht, die mit in die Satzung aufgenommen werden sollen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die aufgeführten Punkte sind bereits jetzt zum Teil in den textlichen Hinweisen enthalten. Diese werden gegebenenfalls noch angepasst, nicht vorhandene Punkte werden in die Hinweise noch aufgenommen.

Beschluss:
Die Stellungnahme des WWA wird zur Kenntnis genommen, die aufgeführten Punkte sind bereits jetzt zum Teil in den textlichen Hinweisen enthalten. Diese werden gegebenenfalls noch angepasst, nicht vorhandene Punkte werden in die Hinweise noch aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.2.7 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass der aktuelle Informationsstand zu punktuellen Bodenverunreinigungen stets beim dafür zuständigen Landratsamt einzuholen ist. Gegebenenfalls sind die hierbei gewonnenen Erkenntnisse in die Planung mit einzuarbeiten. Sollten während der Baumaßnahmen Auffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Das Landratsamt, Abteilung Wasserrecht, wurde im Verfahren beteiligt. Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Folgender Text soll als Hinweis in BPL aufgenommen werden:
Sollten während der Baumaßnahmen Auffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Beschluss:
Die Stellungnahme des WWA wird zur Kenntnis genommen. Folgender Text soll als Hinweis in BPL aufgenommen werden:
Sollten während der Baumaßnahmen Auffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.3 Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Berchtesgadener Land - Schreiben vom 17. 03. 2020

Nach Durchführung eines Ortstermins bei dem Antragsteller und planende Architekten die offenen Fragen und Kritikpunkte erläutern konnten, wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Aufgrund der Vorreiterrolle des Betriebes in punkto Nachhaltigkeit, Einsatz regenerativer Energien und Verwendung regionaler Produkte und der Tatsache, dass die geplanten Maßnahmen überwiegend eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Erzeugung regenerativer Energien und der betrieblichen Abläufe dienen, werden keine Einwände seitens des Natur- und Landschaftsschutzes gemacht. Auch die Gründe für die Erweiterung des Hallenbades und die dazugehörige Erweiterung des Wellnessbereiches können nachvollzogen werden. Da jedoch der Bau von Saunahütten in der Hangleite und somit im Bereich früherer Ausgleichsflächen stattfinden soll, wird darum gebeten, diesen Eingriff so gering wie möglich zu halten.
Es wird gefordert, statt der drei Baufenster nur zwei Baufenster W2 und W3 zu bauen, diese aber dafür mit einer größeren Grundfläche, so dass auf W1 verzichtet werden kann. Unproblematisch wäre auch eine weitere Saunahütte mit Ruheplatz auf der Westseite - damit bestünde auch weniger Ausgleichsbetrag.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Anregung, auf den Bereich W 1 zu verzichten und stattdessen W2 und W3 zu vergrößern ist zwar nachvollziehbar, allerdings wurde die Festsetzung auf der Grundlage eines differenzierten Konzeptes getroffen, das sensibel mit der Hangsituation umgeht. Der Eingriff in den Landschaftsraum ist trotz der auf den ersten Blick großen Baugrenze dennoch gering, da die zulässige Grundfläche insgesamt stark begrenzt ist. Im Übrigen besteht ja neben dem Bereich W1 auch ein Baurecht für ein Betriebsleiterhaus, das einen deutlich größeren Baukörper zulässt als der Wellnessbereich.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregung der Stellungnahmen des Bundes Naturschutz 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 1. Änderung des BPL Nr. 8 „Rehlegg“ und der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden fest. Der Bereich W1 bleibt in der Planung erhalten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.4 Landratsamt Berchtesgadener Land Schreiben vom 25.03.2020 – 21. Änderung des Flächennutzungsplans

2.4.4.1 Immissionsschutz
Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans „Rehlegg“ verwiesen.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land – Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.4.2. Wasserrecht
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu beachten ist. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster registriert. Sollten dennoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Zuge von Bauarbeiten festgestellt werden, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land – Wasserrecht wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan ist die Thematik Altlast aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.4.3 Naturschutz
Es wird auf die Stellungnahme zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verwiesen.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land – Untere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.4.4 Straßenverkehrswesen
Zum aktuellen Planstand werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land – Straßenverkehrswesen wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.4.5 Gesundheitsamt
Zum aktuellen Planstand bestehen keine Bedenken.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land – Gesundheitsamt wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.4.6 Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen
2.4.4.6.1 Landschaftsplan
Es wird festgestellt, dass der Landschaftsplan fehlt. Die Aufstellung von Landschaftsplänen findet üblicherweise parallel zur Bauleitplanung statt. Die Landschaftsplanung ist damit in die Rechtsvorschriften und das Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung eingebunden und nimmt an deren Rechtswirkungen teil.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit einem integrierten Landschaftsplan ausgearbeitet. Die Inhalte werden im Umweltbericht erläutert. Um dies zu verdeutlichen wird vorgeschlagen, den Titel des Planes um die Bezeichnung Flächennutzungsplanänderung „mit integrierten Landschaftsplan" zu ergänzen. Inhaltlich sind keine Änderungen erforderlich.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen wird zur Kenntnis genommen. Der Titel des Planes ist um die Bezeichnung Flächennutzungsplanänderung „mit integrierten Landschaftsplan" zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.4.6.2 Synoptische Darstellung
Es wird angeregt, eine synoptische Darstellung vorzunehmen, in der der wirksame Flächennutzungsplan in der Planzeichnung und die Änderungsplanung sowie auch die angrenzenden Flächen ebenfalls aufgenommen werden sollten.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan ist bereits in der Begründung abgebildet. Dennoch wird der Anregung gefolgt und dies auch im Planteil ergänzt.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen wird zur Kenntnis genommen. In den Planteil wird auch der aktuell gültige Flächennutzungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.4.6.3 Ausgleichsmaßnahmen
Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Flächen sollten in einem landschaftsplanerischen Teil des FNP dargestellt werden. Des Weiteren ist eine genaue Beschreibung der neuen Ausgleichsflächen wünschenswert. Es wird auch hinterfragt, warum die jetzige Ausgleichsfläche nördlich des Sondergebietes als solche entfallen muss, die neue Nutzung dieses Bereichs sollte beschrieben werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Ausführungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung sind zu ergänzen. Allerdings ist es auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich, ein detailliertes Ausgleichskonzept auszuarbeiten. Dies erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanänderung.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregung der Stellungnahmen der des LRA Berchtesgadener Land 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 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden fest.

Die Ausführungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung sind zu ergänzen. Die Ausarbeitung eines detaillierten Ausgleichskonzeptes erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanänderung.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.4.6.4 Auswirkungen der Planung
In der Begründung sollten die konkreten städtebaulichen bzw. ortsgestalterischen Auswirkungen der Planung ausführlicher dargelegt werden.

Stellungnahme Planer und Verwalter
Die Begründung wird hinsichtlich der städtebaulichen und ortsgestalterischen Auswirkung dieser Bauleitplanung ergänzt.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind die städtebaulichen und ortsgestalterischen Auswirkungen dieser Bauleitplanung deutlicher darzustellen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.4.6.5 Ortsplanung
Aus ortplanerischen Gesichtspunkten werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5 Landratsamt Berchtesgadener Land Schreiben vom 25.03.2020 – 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“

2.4.5.1 Änderungsbereich 1
2.4.5.1.1 Gegenstand dieser Änderung ist eine einzelfall- parzellenbezogene Baurechtserhöhung für ein Grundstück. Dieser konkrete Bauwunsch ohne weitere städtebauliche Rechtfertigung stelle eine Gefälligkeitsplanung dar, die unzulässig wäre.

2.4.5.1.2 Die Festsetzung 2 der textlichen Festsetzungen ist unzulässig, da in die GR I Terrassen und Balkone stets mit einzurechnen sind.

2.4.5.1.3 Des Weiteren ist die unter zwei genannte Festsetzung unzulässig, da durch die Festsetzung einer fehlerhaften GR I von 120 m² und einer GR II von 340 m² das in der Baunutzungsverordnung vorgesehene überwiegende Verhältnis von Wohnen (Hauptanlagen) und untergeordneten Nebenanlagen umkehren würde.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes wurde in die Bebauungsplanänderung einbezogen, da die Gemeinde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes alle Bereiche einbezieht, in denen sie städtebaulichen Handlungsbedarf sieht. Daher war es aus Sicht der Gemeinde auch

sinnvoll, dies in ein Verfahren mit zwei Änderungsbereichen abzuarbeiten. Insofern liegt hier keine Gefälligkeitsplanung, sondern aus Sicht der Gemeinde ein zulässiges Planungsbedürfnis vor. Aufgrund der Tatsache, dass in dem allgemeinen Wohngebiet nunmehr auch weitere Änderungen in anderen Parzellen vorgenommen werden und sich nunmehr der Änderungsbereich auf das gesamte allgemeine Wohngebiet erstreckt, erübrigt sich der vorgebrachte Einwand. Auch die weiteren Einwendungen hinsichtlich der textlichen Festsetzungen erübrigen sich.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregung der Stellungnahmen des LRA Berchtesgadener Land 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg" der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden fest. Durch die Neufestsetzung des Änderungsbereichs und die Fixierung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ erfolgt eine notwendige Anpassung. Die textlichen Festsetzungen sind ebenfalls anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

2.4.5.2 Immissionsschutz
Es wird festgestellt, dass zur B 305 keine neuen relevanten Immissionsorte geschaffen werden. Aus fachtechnischer Sicht relevant sind somit insbesondere die Gewerbelärmemissionen vom Sondergebiet Hotel sowie die an die vorhandenen Flüssiggaslagertankanlage im östlichen Änderungsbereich heranrückenden Nutzungen.
Im Rahmen der Umweltprüfung sind insbesondere auch diese Belange noch entsprechend abzuhandeln. In diesem Zuge sollte auch die geplante Hackschnitzelheizung genauer beschrieben werden. Da der Immissionsschutzbehörde keine Unterlagen hinsichtlich des Parkplatzlärms und der Gewerbelärmemissionen vorliegen, wird gebeten diese an die aktuellen Planungen anzupassen und noch vorzulegen. Hinsichtlich des Flüssiggaslagertanks sollte ein qualifizierter Gutachter oder Sachverständige bzw. das Gewerbeaufsichtsamt hinsichtlich der Unbedenklichkeit der geplanten Änderungen angefragt werden. Im Bebauungsplan sind hinsichtlich der genannten Belange entsprechende Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Es besteht auch die Möglichkeit, dass spätestens im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen ist, dass durch den vorgesehenen Hotelbetrieb die schalltechnische Vorgaben der TA Lärm unter Benennung der konkreten Anforderungen in Form von Auflagenvorschlägen für die Genehmigung eingehalten und dauerhaft sichergestellt werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Themen Gewerbelärm und Parkplatzlärm werden sinnvollerweise bereits auf der Ebene des Bebauungsplans in die Gesamtabwägung einbezogen, da sie möglicherweise auf die Umgebung Einfluss haben. Es ist daher ein Schallschutzgutachten zu erstellen. Im Rahmen der Bauleitplanung den Flüssiggastank in die Abwägung einzubeziehen ist nicht notwendig. Das kann abschließend und umfassend auf der Ebene der Genehmigungsplanung anhand der konkreten Anlagenplanung behandelt werden.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregung der Stellungnahmen des LRA Berchtesgadener Land 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg" der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden fest. Hinsichtlich des Gewerbelärms und des Parkplatzlärms ist ein Schallschutzgutachten zu erstellen. Die Thematik des Flüssiggaslagertankes muss abschließend und

umfassend anhand der konkreten Anlagenplanung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.3 Wasserrecht-Altlasten-Bodenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zu beachten ist.
Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster registriert. Falls dennoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Zuge von Bauarbeiten festgestellt werden, so sind das Landratsamt BGL und das Wasserwirtschaftsamt TS sofort zu verständigen.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land – Wasserrecht wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan ist die Thematik Altlast aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 9: 0

2.4.5.4 Naturschutz
Die Eingriffsfläche im Bereich der Saunahütten dürfte nach der Biotopkartierung aus dem Jahr 2004 eine Fläche mit Halbtrockenrasen sein. Es wird vorgeschlagen, diesen Bereich neu zu kartieren. Da Halbtrockenrasen nach Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz geschützt sind, muss hinsichtlich der Bebauung eine Ausnahme im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart werden. Hierzu werden die Möglichkeit der Regelung im Bauleitverfahren oder eine nachrangige Regelung im Rahmen von Einzelbauvorhaben vorgestellt. Die Ausnahmeregelung kann nur erfolgen, wenn ein vollwertiger Ausgleich angeboten werden kann (dies ist bei Waldflächen nicht gegeben) bzw. ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. In der Konsequenz bedeutet dies, dass weitere Ausgleichsflächen benötigt würden und es zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme durch Ausgleichsflächen kommt, die durch eine Abhandlung im Rahmen der Bauleitplanung verhindert werden kann. Die vorhandene „Relegg-Leite" würde sich hierfür in Teilflächen wohl am besten eignen, auch dies wäre aber zunächst durch eine Erhebung zu prüfen.
Es wird empfohlen, die Ausnahme zu beantragen, um die Fragestellungen nicht auf einen späteren Antragsteller zu verlagern. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen soll noch über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Dieser ist vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
Ansonsten bestünde mit der Eingriffsregelung und den Ausgleichsflächen, vorbehaltlich der Zustimmung des AELF TS Bereich Forsten, naturschutzfachlich Einverständnis.
Aufgrund der herausragenden Bedeutung der „Rehlegg-Leiten" als ortsbildprägende Fläche sollte diese Fläche im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zukünftig weiter gesichert werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Bedeutung der Rehlegg Leiten ist der Gemeinde durchaus bewusst.
Hinsichtlich der vegetationskundlichen Beurteilung der Rehlegg-Leiten wurde ein Fachgutachter beauftragt. Die Fachkartierung bestätigt zum einen die hohe floristische Wertigkeit der Fläche, zeigt aber auch weniger wertvolle Bereiche mit hohem Aufwertungspotential auf. Ziel ist es, die gesamte Rehlegg-Leiten floristisch zu erhalten und aufzuwerten. Zu beachten ist weiterhin, dass mit der Änderung des bayerischen Naturschutzrechtes im Juli 2019 inzwischen sogenannte extensive Grünlandflächen gesetzlich geschützt sind (Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG). Die Untere

Naturschutzbehörde hat hierzu bereits eine Ausnahme vom Naturschutzrecht für den Eingriff in Aussicht gestellt.
In Abstimmung zwischen Fachgutachter, Planer und Grundstückseigentümer, sowie der Gemeinde wird aufgrund des Kartierungsergebnisses und der zwischenzeitlich geänderten Rechtslage der Ausgleich doch auf der Rehlegg-Leiten erbracht und der Waldausgleich nicht weiterverfolgt.

Durch den Hotelbetreiber wird im Norden des Hotels eine kleinflächige Entwicklungsfläche im Übergang zum Hangbereich benötigt, die bisher durch das Baufenster nicht erfasst ist. Vorgesehen ist der Einbau von Batteriespeichern zur Erhöhung des Eigenstromanteils. Mit der unteren Naturschutzbehörde wird hierzu vor dem nächsten Verfahrensschritt eine Abstimmung herbeigeführt und das Ergebnis in den Umweltbericht und den Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschluss:
Die Stellungnahme des LRA BGL – Naturschutz wurde zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Biotopflächen ist auf der Grundlage der Fachkartierung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Lösung zu finden und der Bebauungsplan inklusive Umweltbericht anzupassen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen hat rechtzeitig zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.5 Gesundheitswesen
Zum aktuellen Planstand werden keine Einwände erhoben

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.6 Straßenverkehrswesen
Zum aktuellen Planstand werden keine Einwände erhoben

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7 Planen, Bauen, Wohnen
2.4.5.7.1 Änderungsbereich 1

2.4.5.7.1.1
Es wird eine Vermaßung des Bauraums in geeigneter Weise gefordert.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Planzeichnung wird zur Klarstellung um die Vermaßung ergänzt.

Beschluss:
Die Stellungnahme des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen, die Planzeichnung wird um die Vermessung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.1.2
Bei dem textlichen Hinweis Nummer 1 handelt es sich um eine Festsetzung. Zudem sollte das Datum der gültigen Bebauungsplanfassung ergänzt werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Der Plan wird entsprechend angepasst.

Beschluss:
Der Plan ist entsprechend anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.1.3
Für den Änderungsbereich 1 sollte eine eigene Festsetzung bezüglich Abstandsflächen erfolgen, da die in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplans fixierten Festsetzungen nicht ausreichend sind.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Der Plan wird entsprechend angepasst.

Beschluss:
Der Plan ist entsprechend der aktuellen Rechtslage anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.1.4.
Es ist nicht ersichtlich, wie mit der bisherigen Eintragung „Spielplatz" (Festsetzung) weiter verfahren werden soll.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Eintragung kann wegfallen, da es sich hierbei um eine alte Bezeichnung handelt. Das Gebiet war früher der Spielplatz der Grundschule.

Beschluss:
Die Eintragung Spielplatz ist zu entfernen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.2 Änderungsbereich 2
2.4.5.7.2.1
Die beabsichtigte Erweiterung des Baulands im Nordosten des Plangebiets entwickelt sich nicht aus den Darstellungen der wirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplans. In der Begründung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung sollten die städtebaurechtlichen Rahmenbedingungen und Folgen der Planung (hier: notwendige Änderung des FNP) beschrieben und erläutert

werden. Hierbei sollte auch die laufende 21. Änderung des FNP, die wohl im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugebiet aufgestellt wird, hingewiesen werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Begründung wird soweit noch zutreffend entsprechend ergänzt.

Beschluss:
Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.2.2
Da sich die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen räumlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, sollen die hierfür erforderlichen Flächen in einem Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt werden. Bei räumlicher Trennung von Eingriffen und Ausgleich kann die funktionelle Zuordnung planerisch durch Festsetzungen im Eingriffsbebauungsplan festgeschrieben werden. Eine solche Zuordnung ist gegebenenfalls für den Vollzug des Ausgleichs und insbesondere die Refinanzierung der Gemeinde von Bedeutung. Die bloße Kennzeichnung dieser Flächen im Umweltbericht genügt diesen Anforderungen nicht. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sollen diese Flächen im dazugehörigen Landschaftsplan ebenfalls entsprechend gekennzeichnet werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Nach der gesetzlichen Regelung des § 1a BauGB ist vorgesehen, die Sicherung der Ausgleichsflächen über einen städtebaulichen Vertrag vorzunehmen, der vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen ist in diesem Fall nicht erforderlich. Dies ist in der Begründung nochmals ausführlich zu erläutern.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregung der Stellungnahmen des LRA Berchtesgadener Land 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg" der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden fest. Die Aufstellung eines Ausgleichsbebauungsplan erfolgt nicht. Die Sicherung der Ausgleichsflächen wird über einen städtebaulichen Vertrag vorgenommen. Dies ist in der Begründung noch einmal ausführlich zu erläutern.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.2.3
Auf Flurnummer 457/18 wird durch die Änderung im bestehenden Baurecht eingegriffen. Die Einschränkung erfolgt derart, dass das Baufenster für das Hauptgebäude um den Bereich der Flurnummer, der von der ersten Änderung betroffen ist, verkleinert wird. Es sollte daher entweder der Geltungsbereich der Änderung auf die gesamte Flurnummer 557/18 erweitert werden oder die gesamte Flurnummer aus der Änderung herausgenommen werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Da zwischenzeitlich die Eigentümer dieses Grundstücks dort eine konkrete Wohnbebauung planen, wird dieses Grundstück dem allgemeinen Wohngebiet und dem Änderungsbereich 1 zugeordnet.

Beschluss:
Die Flurnummer 457/18 ist zur Klarstellung dem allgemeinen Wohngebiet und dem Änderungsbereich eins zuzuordnen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.2.4
Punkt 6 der textlichen Festsetzungen sollte zur besseren Verständlichkeit anders gefasst werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von abweichenden Dachformen für bestimmte Bereiche sollte direkt nach der Regel Zulässigkeit des Satteldachs aufgeführt werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die textlichen Festsetzungen von abweichenden Dachformen wird direkt nach der Regelzulässigkeit des Satteldaches aufgeführt.

Beschluss:
Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.2.5
Punkt 17 der textlichen Festsetzungen sollte auf die Anwendung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 bayerische Bauordnung verweisen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Der vorgeschlagene Verweis auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist sinnvoll.

Beschluss:
Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.2.6
Aufgrund der Neufestsetzung des Sondergebiets sollte in der Begründung auf die noch nicht umgesetzte Bebauung des Betriebsleitergebäudes eingegangen werden, da dieses dreigeschossige Gebäude bereits mit der Wandhöhe die Firsthöhen des Hotels um bis zu 3 m überragt. Ob sich die dreigeschossige Bebauung in Orts- und Landschaftsbild einfügt, ist fraglich.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Das Betriebsleiterhaus wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Urbebauungsplans ausführlich und in zahlreichen Varianten diskutiert. Hierzu haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Daher kann es bei den Festsetzungen verbleiben.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregung der Stellungnahmen des LRA Berchtesgadener Land 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg" der Gemeinde

Ramsau b. Berchtesgaden fest. Das Betriebsleiterhaus wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Urbebauungsplans ausführlich und in zahlreichen Varianten diskutiert. Hierzu haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Daher kann es bei den Festsetzungen verbleiben.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.2.7
Zur besseren Beurteilung wäre ein Geländeschnitt mit Systemskizzen der Gebäude hilfreich.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Zur Planung wurde bereits eine Visualisierung des Architekten erstellt und dem Gemeinderat vorgestellt. Diese Unterlagen werden in der Begründung ergänzt.

Beschluss:
Die Begründung ist um eine Visualisierung (Geländeschnitt) zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.3 Beide Änderungsbereiche
2.4.5.7.3.1
Da die Änderungsbereiche 1 + 2 räumlich getrennte und inhaltlich voneinander unabhängige Teiländerungen des ursprünglichen Bebauungsplans darstellen empfiehlt sich daher die Planverfahren für die beiden Teilbereiche abzutrennen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Aufgrund der geänderten Sachlage erscheint es sinnvoll, die Anregung des Landratsamtes aufzunehmen und das Verfahren aufzuteilen.

Beschluss:
Die Verwaltung wird beauftragt, für die jeweiligen Änderungsbereiche gesonderte Verfahren durchzuführen. Die Änderungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet wird als zweite Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.3.2
Es wird aus methodischen Gründen beim Auslegungsverfahren eine synoptische Darstellung des ursprünglichen Bebauungsplans und der Änderungsplanung für zweckmäßig gehalten.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Der bestehende Bebauungsplan ist bereits in der Begründung abgebildet. Eine zusätzliche synoptische Gegenüberstellung ist nicht erforderlich.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregung der Stellungnahmen des LRA Berchtesgadener Land 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg" der Gemeinde

Ramsau b. Berchtesgaden fest. Da in der Begründung eine synoptische Darstellung vorhanden ist, ist eine zusätzliche synoptische Gegenüberstellung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.3.3
Zur besseren Beurteilung der ortsgestalterischen Auswirkungen der Planung könnte das dem Rechtsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept beispielsweise in Beiplänen visualisiert werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Diese Thematik wurde bereits in Punkt 2.4.5.7.2.7 behandelt und für ausreichend erachtet.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen und Anregung der Stellungnahmen des LRA Berchtesgadener Land 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg" der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden fest. Auf eine weitere Visualisierung mittels Beiplänen wird verzichtet.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.7.3.4
Es wird der Hinweis gegeben, dass in der Legende bei PD nach dem Wort „Nebenräumen" ein Leerzeichen fehlt.

Beschluss:
Das Leerzeichen wird eingefügt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2.4.5.8 Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land
Es wird festgestellt, dass die örtliche Feuerwehr das Plangebiet innerhalb der zehnminütigen Hilfsfrist erreichen kann. Für weitere Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr" zu beachten. Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW´s Tab. 1 richten. Entsprechend § 3 der Beherbergungsstättenverordnung sind unter Berücksichtigung der angedachten Bettenzahl die notwendigen Rettungswege baulich herzustellen.

Stellungnahme Planer und Verwalter:
Die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr" wird beachtet, die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert. Für das Hotel besteht ein Brandschutzkonzept, das laufend fortgeschrieben wird. Im Rahmen des Bebauungsplans ist es nicht erforderlich, ein Brandschutzkonzept auszuarbeiten. Die notwendigen Rettungswege sind vorhanden und bereits im bestehenden Brandschutzkonzept des Hotels dargestellt.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land wird zur Kenntnis genommen, die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr wird beachtet.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

3. Sonstige Beschlüsse

3.1 Für den Änderungsbereich wird eine degressive Grundflächenzahl festgesetzt. Für Grundstücke bis 1000 qm beträgt die Grundflächenzahl 0,4, für Grundstücke über 1000 qm 0,3.

3.2 Die seitliche Wandhöhe wird über die Anzahl der Vollgeschoße definiert, bei 2 Vollgeschoßen darf diese maximal 6,50 m betragen.

3.3 Es wird festgelegt, dass mit Ausnahme des Bestandes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses pro Gebäude maximal 1 Wohneinheit fluktuierend belegt werden kann.

3.4 Die Abstandsflächen sollen an die aktuelle Rechtslage angepasst werden.

3.5 Die Notwendigkeit der Ausweisung externer Ausgleichsflächen und die Durchführung der 21. Änderung des FNP ist zu prüfen. Sofern keine externen Ausgleichsflächen benötigt werden, ist das Verfahren zur 21. Änderung des FNP einzustellen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

4. Billigungs - und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, die heute in dieser Sitzung beschlossenen Punkte in die Bauleitplanung einzuarbeiten. Er billigt den sich hieraus ergebenden Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.8 „Rehlegg“ in der jeweiligen Fassung vom 05.10.2021

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 05.10.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2111206

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 9
Dokument:	h/0/sv21138

Bekanntgaben

Die Verwaltung hatte keine aktuellen Informationen für den Gemeinderat.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 05.10.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2111207

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 9
Dokument:	h/0/sv21139

Sonstiges

1. Corona-Teststation im Pfarrhof

Gemeinderätin Birgit Gschoßmann informierte den Gemeinderat, dass der Tourismusverein in Zusammenarbeit mit der Kirchenverwaltung die Corona – Teststation im Pfarrhof wieder kurzfristig eröffnen wird. Die sei aufgrund der Schließung der Station am Neuhausenparkplatz wegen der noch hohen Anzahl von Feriengästen notwendig geworden. In der aktuellen Kalenderwoche wird am Mittwoch und Freitag jeweils von 16.00 bis 18.00 Uhr getestet. Über eine Fortführung dieses Angebots in den Folgewochen ist noch nicht entschieden.

2. Straßensperre B 305

Gemeinderat Franz Schwab kritisierte das Verhalten vieler Kfz-Lenker, die zur Vermeidung von längeren Umleitungsstrecken verschiedene gesperrte Straßen und Wege benutzen.

3. Tagung Bergsteigerdörfer

2. BM Rudi Fendt und Gemeinderätin Birgit Gschoßmann berichteten von der informativen Tagung der Bergsteigerdörfer am vergangenen Wochenende, an der auch eine Delegation aus Ramsau teilgenommen hat.

4. Sperrung B 305 für 2 Wochen

1. BM Herbert Gschoßmann berichtete, dass diese Straßensperrung nicht mit der Gemeinde abgestimmt war. Er habe sich daher diesbezüglich schriftlich an das Staatliche Bauamt gewandt, da der Zeitpunkt insbesondere im Hinblick auf die heuer kritische Lage im Tourismusbereich nicht akzeptiert werden könne. Im Antwortschreiben des Staatlichen Bauamtes erfolgt eine Entschuldigung der Behörde. Wesentliche Gründe für die unterbliebene rechtzeitige Information seien fehlerhafte interne Informationswege wergen Urlaub, Homeoffice und Abwesenheiten gewesen. Erfreulich sei, dass der Zeitplan voraussichtlich eingehalten werden kann.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 05.10.2021 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2111208

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 9
Dokument:	h/0/sv21140

Verabschiedung 3. Bürgermeister Dr. Hanns Müller-Bardorff

Dr. Hanns Müller-Bardorff verlegt mit seiner Familie den 1. Wohnsitz nach Schönau a. Königssee. Dies hat zur Folge, dass er seine Tätigkeit als Gemeinderat und 3. Bürgermeister in der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden aufgeben muss. Dr. Hanns Müller-Bardorff war seit 2008 Mitglied im Gemeinderat und seit 2020 3. Bürgermeister. 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann bedankte sich bei ihm für das langjährige Engagement. Mit seiner ruhigen und ausgeglichenen Art sowie dem klaren Vertreten seiner Standpunkte sei er im Gemeinderat immer eine Bereicherung gewesen. Dass dies von den Bürgern hochgeschätzt wurde, habe auch sein hervorragendes Ergebnis in der letzten Kommunalwahl gezeigt. Es sei aber beruhigend, dass Dr. Hanns Müller-Bardorff der Ramsau als Arzt jedoch weiterhin erhalten bleibe.
Dr. Hanns Müller-Bardorff bedauert es, dass er das Amt niederlegen muss. Er bedankte sich bei den Bürgern, die in 3 mal in den Gemeinderat gewählt haben. Für ihn sei die Tätigkeit im Gemeinderat immer eine Ehre gewesen. In der Zeit habe er Demokratie gelebt und konnte eine Vielzahl von wichtigen Projekten mit anstoßen. Er bedankte sich bei allen für die gute Zusammenarbeit und bei seiner Familie für die Unterstützung.