




Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 10
Sitzungstag: 06.09.2022
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:50 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister	:	
Zweiter Bürgermeister	:	
Schriftführer/-in	:	

Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 10
Sitzungstag: 06.09.2022
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:50 Uhr

TOP	Gegenstand	SV Nr.
2211001	Änderung der Tagesordnung	SV22155
2211002	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“ – Änderungs und Auslegungsbeschluss	SV22154
2211003	Verkehrskonzept – Vorstellung durch die Konzeptersteller	SV22159
2211004	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 des 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 sowie Einschränkung des bestehenden Schreinereibetriebes zur Einhaltung der innerhäuslichen Immissionsrichtwerte auf FI.Nr. 910 Gmk. Ramsau	SV22150
2211005	Bauantrag Bernhard und Christine Kubicke, Im Tal 18, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Bauantrag Umwandlung des reinen Gewerbegebäudes Im Reichfeld 4 in eine Gewerbegebäude mit einer Betriebsleiterwohnung und Errichtung einer Überdachung einer Garage und eines Balkons mit Außentreppe auf FI.Nr. 874/17 Gmk. Ramsau	SV22151
2211006	Erlass einer Klarstellungssatzung Bereich Neuhausenbrücke	SV22152
2211007	Sonstiges	SV22160

Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 10
Sitzungstag: 06.09.2022
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:50 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion	Grund der Abwesenheit
Gschoßmann Herbert	Erster Bürgermeister	
Fendt Rudi	Zweiter Bürgermeister	
Graßl Richard	Dritter Bürgermeister	
Bönsch Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Graßl Josef	Gemeinderatsmitglied	
Gschoßmann Birgit	Gemeinderatsmitglied	
Grill Hannes	Gemeinderatsmitglied	
Thomae Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Josef	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Richard	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Meeß Stephanie	Gemeinderatsmitglied	
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion
Willeitner Martin	Geschäftsleiter
Link Markus	Technischer Leiter

Zuhörer: 13

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 06.09.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211001

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 13
Dokument:	sv22155

Änderung der Tagesordnung

1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann schlug vor, den Tagesordnungspunkt 2 vorzuziehen.
Der Gemeinderat war mit der Änderung der Tagesordnung einverstanden.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 06.09.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211002

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 13
Dokument:	sv22154

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“ – Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bewertung zum Verfahren für die 1. Änderung des BPL Nr. 8 „Rehlegg“ in der Sitzung am 05.10.2021 hat es sich herausgestellt, dass es sinnvoll ist, für den Bereich WA des BPL Nr. 8 „Rehlegg“ ein gesondertes Verfahren einzuleiten. In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Strasser und Partner wurde daher der Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“ erarbeitet. Herr Jurina vom Planungsbüro erläuterte dem Gemeinderat die wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Planung. Es wurde nunmehr das ganze Wohngebiet in den Änderungsbereich einbezogen, es erfolgt eine Festsetzung der GRZ mit 0,3 bzw. 0,4 anstatt der bisher festgesetzten Grundfläche um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, es erfolgte eine ortsplanerische verträgliche Erweiterung der Baugrenzen. Aufgrund der aktuellen problematischen Wohnungssituation wird entgegen dem Beschluss vom 05.10.2021 festgesetzt, dass keine neuen Ferienwohnungen zulässig sind und es wurden die Erkenntnisse des ergänzenden Artengutachtens und des Gutachtens über wild abfließendes Oberflächenwasser eingearbeitet.

Aussprache:

3. BM Richard Graßl bedauerte die lange Verfahrenszeit und vertrat die Auffassung, dass man die richtigen Schritte gehe. Gemeinderat Johann Grill wünschte sich, dass jetzt schnell gebaut werde, damit das geschaffene Baurecht auch umgesetzt wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den Bereich des WA im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“ die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“ durchzuführen. Er billigt den in dieser Sitzung vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt für diese Änderung das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 06.09.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211003

Bezugs-Nr.: TOP
Az.:
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 13
Dokument: sv22159

Verkehrskonzept – Vorstellung durch die Konzeptersteller

Im Jahr 2020 hat die Gemeinde Ramsau den Auftrag für die Erstellung eines Verkehrskonzeptes an das Planungsbüro Schlothauer und Wauer erteilt. In Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mobilität wurden die verkehrlichen Defizite in der Gemeinde festgestellt. Es wurden dem Gemeinderat folgende Bereiche, in denen Defizite bestehen, vorgestellt:

1. Defizite im Rad- und Fußgängerverkehr
2. teilweise chaotische Zustände auf Straßen und Parkplätzen während der Hauptsaison (Lärmbelästigungen und Tempoüberschreitungen, dichter Verkehr im Ortskern, Belastung durch Park-Such-Verkehr, Wildparken im gesamten Gemeindebereich und unzulässige Nutzungen durch Wohnmobile)
3. wenige Ladestationen für Autos und E-Bikes

Es wurden folgende Vorschläge zur Verbesserung der Situation gemacht:

1. Schließung der Netzlücke des Alltagsradwegs nach Berchtesgaden
2. Anlage eines Radschutzstreifens vom Kreisverkehr bis zum Ortsende
3. Einführung eines Einbahnverkehrs für die Triebenbachstraße an Wochenenden
4. Verbesserung der Stellplatzsituationen auf den Parkplätzen
5. Erweiterung des Parkplatzes Wachterl um 80 zusätzliche Stellplätze
6. Bevorrechtigung von Carsharing- und E-Autos an den Parkplätzen
7. Vermeidung von Wildparkens durch Leitplanken oder Findlinge
8. Erweiterung der Überwachung des ruhenden Verkehrs
9. Einführung eines Parkleitsystems mit einheitlicher Beschilderung
10. Ausbau von E- Ladestellen im Ortsbereich und auf Wanderparkplätzen
11. Weiterentwicklung des ÖPNV Angebots
12. Verstärkte Zusammenarbeit mit Gastronomie und Hotellerie
13. Attraktivitätssteigerung der Gästekarte

Abschließend wurde angekündigt, dass nunmehr mit detaillierten Ausarbeitungen der Vorschläge begonnen wird.

Aussprache:

2. BM Rudi Fendt forderte zur Verbesserung der Sicherheit im Ortsbereich die Errichtung eines Fahrradschutzstreifens. Hiergegen sprachen sich Gemeinderat Richard Maltan und Gemeinderat Josef Graßl aus. Tobias Gehl (Planungsbüro) erläuterte, dass bei einem Fahrradschutzstreifen eine Restbreite der Fahrbahn von 4,50 m verbleiben muss, dies sei nicht in allen Bereichen der Ortsdurchfahrt gegeben. Durch das Vorhandensein eines zumindest teilweisen Fahrradschutzstreifens erhöhe sich die Sicherheit der Radfahrer in beiden Fahrtrichtungen und es werde das Geschwindigkeitsniveau reduziert. Dieser

Betrachtungsweise stimmte Gemeinderätin Dr. Stefanie Meeß zu. 2. BM Rudi Fendt erläuterte, dass eine oftmals bereits angesprochene Einführung einer 30 km/h Regelung im Ortsbereich aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein wird. Für ihn sei jedoch eine der wichtigsten Maßnahmen, den Lückenschluss des Alltagsradwegenetzes zwischen Wimbachbrücke und Engedey umzusetzen. Dieser Auffassung pflichtete auch 3. BM Richard Graßl bei und wies darauf hin, dass auch im Bereich von Fußwegen eklatante Lücken bestehen würden. Im Gemeinderat herrschte Uneinigkeit, ob das von den Verkehrsplanern vorgeschlagene dynamische Parkleitsystem den gewünschten Erfolg bringen wird (Besucherverhalten, Genauigkeit der Anzeigen, Dauerparkscheine, usw.). Hierzu informierte 2. BM Rudolf Fendt, dass die Vorbereitungen für das dynamische Parkleitsystem bereits angelaufen sind. Gemeinderat Hannes Grill schlug vor, über die Parkplatzsituation vor Ort mit einem Handy App zu informieren.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 06.09.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211004

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 13
Dokument:	sv22150

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 des 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 sowie Einschränkung des bestehenden Schreinereibetriebes zur Einhaltung der innerhäußlichen Immissionsrichtwerte auf FI.Nr 910 Gmk. Ramsau

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 zu o.g. Bauvorhaben sein Einvernehmen erteilt. Es handelte sich bei diesem Vorhaben im Wesentlichen um eine Genehmigung des Bestandes, dem Ausbau des Dachgeschosses des Betriebsgebäudes und den Neubau von Garagen und Lagerräumen. Im Rahmen des anschließenden Genehmigungsverfahrens erfolgten umfangreiche Abstimmungsarbeiten mit der Genehmigungsbehörde. Der ursprüngliche Antrag war um den Punkt „Einschränkung des bestehenden Schreinereibetriebes zur Einhaltung der innerhäußlichen Immissionsrichtwerte“ zu erweitern. Die Verwaltungspraxis erfordert zudem, dass für den Betrieb von Ferienwohnungen in einem Wohngebiet das Einvernehmen für die Erteilung der beantragten Ausnahme erteilt wird.

Beschluss:

Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Das Baugrundstück FI.Nr. 910 Gmk. Ramsau befindet sich im Innenbereich, der Gebietscharakter entspricht dem eines allgemeinen Wohngebiets. 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. Der Betrieb der Ferienwohnungen kann in diesem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Zufahrt

Die Zufahrt ist gesichert.

3. Wasserversorgung

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

4. Abwasserbeseitigung

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

5. Gemeindliches Einvernehmen

Das gemäß § 36 Abs. 1 erforderliche gemeindliche Einvernehmen für die beantragten Baumaßnahmen und für die Erteilung einer Ausnahme für den Betrieb von Ferienwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet wird erteilt.

6. Nachbarrechtliche Zustimmung

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

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 06.09.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211005

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 13
Dokument:	sv22151

Bauantrag Bernhard und Christine Kubicke, Im Tal 18, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Bauantrag Umwandlung des reinen Gewerbegebäudes Im Reichfeld 4 in eine Gewerbegebäude mit einer Betriebsleiterwohnung und Errichtung einer Überdachung einer Garage und eines Balkons mit Außentreppe auf Fl.Nr. 874/17 Gmk. Ramsau

Sachverhalt:

Die Bauwerber beabsichtigen, das bisherige rein gewerblich genutzte Gebäude in ein Gewerbegebäude mit einer Betriebsleiterwohnung umzunutzen. Der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 7 „Reichfeld“ setzt in § 1 Abs. 2 fest, dass Wohnungen für den in § 8 Abs. 3 Nr.1 der BauNVO bezeichneten Personenkreis ausnahmsweise zugelassen werden können. Somit ist es möglich, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden und gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zuzulassen. Laut Nachweis im Bauantrag beläuft sich die gewerbliche Fläche auf 273 qm, die anrechenbare Wohnfläche auf 211,43 qm. Insoweit wird der Nachweis für eine überwiegende gewerbliche Nutzung des Objektes erbracht, die Verteilung entspricht der in diesem Gebiet vorhandenen Nutzung. Die neu errichteten Gebäude und Gebäudeteile werden innerhalb der Baugrenze errichtet.

Beschluss:

Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

Die geplanten Bauvorhaben entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Umnutzung von Teilbereichen des Gebäudes in eine Betriebsleiterwohnung wird im Genehmigungsverfahren zugelassen. Die Gemeinde stimmt der Ausnahme zu, da diese Ausnahme im gültigen Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässig aufgeführt ist und erklärt, dass das Baugenehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 06.09.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211006

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 13
Dokument:	sv22152

Erlass einer Klarstellungssatzung Bereich Neuhausenbrücke

Sachverhalt:

Die Gemeindeverwaltung vertritt die Auffassung, dass der Bereich Schule/Kindergarten östlich des bestehenden Siedlungsbereichs an der Neuhausenbrücke dem Innenbereich zuzuordnen ist. Mit dieser Satzung soll sichergestellt werden, dass für diesen Bereich bei notwendigen bauliche Erweiterungen Zweifelsfragen über die Zugehörigkeit des Baugrundstückes zum Innenbereich vorab normativ ausgeräumt werden. Es ist daher notwendig, für diesen Bereich eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S.1 Nr.1 BauGB zu erlassen.

Aussprache:

In seiner Einführung bedauerte 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann, dass sich durch die Betrachtungsweise des Landratsamtes zusätzlicher Verwaltungsaufwand und eine weitere zeitliche Verzögerung ergeben hat. 3. BM Richard Graßl und Gemeinderat Dr. Mathias Irlinger vertraten ebenfalls die Auffassung, dass eine Genehmigung des Baus auch im Außenbereich genehmigungsfähig gewesen sei.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den bebauten Ortsteil „Neuhausenbrücke“ die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 06.09.2022 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durchzuführen

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 06.09.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211007

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 13
Dokument:	sv22160

Sonstiges

Auf Nachfrage aus dem Gemeinderat teilte Verwaltungsleiter Martin Willeitner mit, dass für die Belegung von Parkplätzen durch Fernseheteams angemessene Gebühren verlangt und anstandslos bezahlt werden.