Niederschrift

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 14
Sitzungstag:	13.12.2022
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:35 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Zweiter Bürgermeister : _____

Dritter Bürgermeister : _____

Schriftführer/-in : _____

Tagesordnung

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 14
Sitzungstag:	13.12.2022
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:35 Uhr

TOP	*Gegenstand*	*SV Nr.*
2211401	Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)	SV22222
2211402	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg"; Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB); Billigungs- und Auslegungsbeschluss für eine erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB	SV22214
2211403	Beschluss zur 23. Änderung des FNP der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 „Campingplatz Simonhof" - Billigung der Vorentwürfe und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	SV22215
2211404	Bauvoranfrage Thomas Graßl, Alpenstraße 159, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Lagergebäudes in ein Appartementhaus	SV22218
2211405	Bauantrag Monika Springl, Berchtesgadener Str. 93, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes und Erweiterung der bestehenden Wohneinheit auf Fl.Nr. 705 Gemarkung Ramsau und 1447/1 Gemarkung Bischofswiesen	SV22217
2211406	Bekanntmachungen	SV22223
2211407	Sonstiges	SV22224

Teilnehmerverzeichnis

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 14
Sitzungstag:	13.12.2022
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:35 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion	Grund der Abwesenheit
Gschoßmann Herbert	Erster Bürgermeister	entschuldigt
Fendt Rudi	Zweiter Bürgermeister	
Graßl Richard	Dritter Bürgermeister	
Bönsch Andreas	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Graßl Josef	Gemeinderatsmitglied	
Gschoßmann Birgit	Gemeinderatsmitglied	
Grill Hannes	Gemeinderatsmitglied	
Thomae Andreas	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
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
Radlmeier Albert	Kämmerer

Zuhörer: 7 + Berchtesgadener Anzeiger (Hr. Jander)

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 13.12.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211401

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	SV22222

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Sachverhalt:
Verwaltungsleiter Martin Willeitner informierte den Gemeinderat über die lange Vorlaufzeit für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden. In einer Kooperationsvereinbarung im Jahr 2011 wurde in Zusammenarbeit mit dem Nationalpark Berchtesgaden festgelegt, dass alle Talgemeinden ihre Flächennutzungspläne neu aufstellen und der vom Nationalpark finanzierte Landschaftsrahmenplan von allen Gemeinden verwendet werden kann. Aufgrund einer Vielzahl weiterer wichtiger Projekte hat sich der Beginn dieser Planung verzögert.
Planer Bernhard Hohmann erläuterte, dass die Aufgabe eines Flächennutzungsplans die Darstellung der Entwicklung eines Gemeindegebiets für einen Zeitraum von 10-15 Jahren ist. Er ist Grundlage für künftige Bauleitplanungen und soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, dem Wohl der Allgemeinheit und einer sozialgerechten Bodennutzung dienen. Bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 ist der Ansatz erkennbar, dass besonders behutsam mit Siedlungsflächen umgegangen werden muss, um den Gemeindecharakter zu erhalten. Auch der neue Flächennutzungsplan soll sich an diesem Grundsatz orientieren. Im Weiteren informierte er über die weiteren Verfahrensschritte in diesem Bauleitverfahren. Verwaltungsleiter Martin Willeitner erläuterte die wesentlichen Kernziele des Flächennutzungsplans. Es sollen bestehende Nutzungen konserviert, eine Innenverdichtung umgesetzt, in vertretbarem Umfang neuer Bauraum geschaffen und für Übernachtungsbetriebe im Außenbereich zielgerichtete Erweiterungsmöglichkeiten ermöglicht werden. Er verdeutlichte dem Gemeinderat, dass für die Gemeinde Ramsau nicht die allgemeinen statistischen Ansätze angewendet werden können. Aus verschiedenen Untersuchungen geht hervor, dass in Ramsau trotz eines prognostizierten Bevölkerungsrückgangs Wohnraum geschaffen werden muss, um zumindest die Bevölkerungszahl künftig zu erhalten. Dies bedeutet eine komplizierte Argumentation in der Begründung.

Aussprache:
Gemeinderätin Birgit Gschoßmann begrüßte es, dass das Verfahren nunmehr eingeleitet wird. 3. BM Richard Graßl erinnerte daran, dass die Bürger an der Planung beteiligt wurden und dass im aktualisierten Entwurf die Ramsauer Spezialitäten berücksichtigt sind. Gemeinderat Dr. Mathias Irlinger äußerte sich skeptisch hinsichtlich der Verwertung statistischer Daten und hofft, dass durch den Flächennutzungsplan eine gewisse Entfaltungsmöglichkeit für die Gemeinde geschaffen wird.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden.
2. Er billigt den vom Planungsbüro Hohmann Steinert, Greimelstr. 26 , 83236 Übersee gefertigten Vorentwurf in der Fassung vom 28.11.2022.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 13.12.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211402

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/SV22214

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg"; Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB); Billigungs- und Auslegungsbeschluss für eine erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

A) Behandlung der eingegangen Äußerungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 des FNP im Parallelverfahren eingeleitet. In der Sitzung am 09.12.2019 hat der Gemeinderat die vorgelegten Planentwürfe gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Bewertung zum Verfahren für die 1. Änderung des BPL Nr. 8 „Rehlegg" in der Sitzung am 05.10.2021 hat 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. Der vorgestellte Planungsentwurf wurde am 06.09.2022 gebilligt und die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.10.2022 bis 21.11.2022. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 30.09.2022 bis 11.11.2022 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 19.10.2022 bis 21.11.2022

1.1 Besprechung mit Dagmar Engelbertz, Holzengasse 23, 83486 Ramsau am 10.10.2022

Wesentlicher Inhalt der Besprechung (festgehalten in einem Kurzprotokoll) war die Sicherstellung des Bestandsschutzes für bereits genehmigte Baumaßnahmen, genehmigte Nutzungen und die Möglichkeit einer Zufahrt für die beiden neuen überdachten Stellplätze über die Ortsstraße Schluchtweg.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung
Der Gemeinderat nimmt den Inhalt des Kurzprotokolls zur Kenntnis und bestätigt den Inhalt. Es besteht bereits eine Zufahrt vom Schluchtweg, die auch weiterhin genutzt werden kann. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung, die einer solchen Zufahrt entgegensteht. Ergänzungen der Planung sind daher nicht erforderlich. Zur Verdeutlichung wird der Bebauungsplan dennoch redaktionell im Planteil um einen Hinweis auf die bestehende Zufahrt ergänzt.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Der Bebauungsplan ist wie in der Abwägung formuliert redaktionell zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1.2 Schreiben des von Frau Engelbertz beauftragten Rechtsanwaltes Johannes Mohr vom 28.10.2022
In dem Schreiben wird festgestellt, dass in dem Gebäude bereits zwei Ferienwohnungen genehmigt wurden und insofern Bestandsschutz bestehe. Es wird festgestellt, dass bei Errichtung einer weiteren Wohnung keine Ferienwohnung entstehen darf. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Zufahrt für die überdachten Stellplätze über die Ortsstraße Schluchtweg erfolgt. Es wird angeregt, die Zufahrt in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung
Der Gemeinderat stellt fest, dass es nicht Ziel der Planung ist, in bestandsgeschützte Nutzungen einzugreifen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung, die einer Zufahrt über den Schluchtweg entgegensteht. Hierzu wurde bereits die Ergänzung des Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1.3 Schreiben von Frau Veronika Lenz, Königsseer Str. 84, 83471 Schönau am Königssee vom 29.9.2022
Es wird darauf hingewiesen, dass in dem vorliegenden hydrotechnischen Gutachten empfohlen wird, wild ablaufendes Oberflächenwasser in Mulden zu fassen und über den Steilhang in Richtung Süden abzuleiten. Da es bereits an diesem Hang im Jahr 1998 an der gleichen Stelle zu einem Hangrutsch gekommen sei, spricht sie sich gegen eine gebündelte Entwässerung in diesem Bereich aus.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung
Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind immer einzuhalten, dies gilt selbstverständlich auch für die Festsetzungen aufgrund des hydrotechnischen Gutachtens. Die zitierte Aussage des Gutachtens auf Seite 31 mit der Ableitung des Oberflächenwassers ist kein Widerspruch zum Verbot der Einleitung in den Hang, da hier nur die Sammlung des Oberflächenwassers erfolgt und dann wie bisher über den Hang abgeleitet wird. Das Ableiten ist etwas grundsätzlich anderes als eine Einleitung, bei der das Niederschlagswasser beispielweise über Sickerschächte direkt in den Untergrund eingeleitet würde.

Im hydrotechnischen Gutachten wurde u. a. untersucht, ob durch den Bebauungsplan nachteilige Auswirkungen auf die Abflusssituation durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Bereich angrenzender Flurstücke im Starkregenfall zu erwarten sind. Hierbei wurde ein hundertjähriges Regenereignis zugrunde gelegt.

Auf der Grundlage des hydrotechnischen Gutachtens ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine Verschlechterung im Vergleich zur bestehenden Situation eintritt. Es wird also nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet als derzeit. Damit sind die für die Bauleitplanung maßgeblichen Anforderungen des § 37 WHG in vollem Umfang eingehalten. Für die Bauleitplanung ergeben sich keine darüber hinaus gehenden Anforderungen.

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde jedoch vereinbart, dass zur Minimierung der möglichen Risiken für die Unterlieger eine Abführung des Oberflächenwassers aus den Mulden über eine Rohrleitung erfolgen soll.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Zur Minimierung der möglichen Risiken für die Unterlieger erfolgt eine Abführung des Oberflächenwassers aus den Mulden über eine Rohrleitung.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

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

2.1. Von den mit Schreiben der Gemeinde Ramsau angeschriebenen 49 Behörden und Stellen bzw. Nachbargemeinden haben sich 34 bis zum Fristablauf nicht geäußert.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

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

- Kreisjugendring BGL
- Markt Berchtesgaden
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- AELF Traunstein, Landwirtschaft
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Gemeinde Schneizlreuth
- Gemeinde Schönau a. Königssee

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3. Zustimmende Stellungnahmen mit Hinweisen

2.3.1 Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land – Schreiben vom 02.10.2022

Es wird festgestellt, dass die Feuerwehr das Plangebiet innerhalb der zehnminütigen Hilfsfrist erreichen kann. Ferner wird auf die „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr" und die notwendige Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die Gemeinde hingewiesen. Sollte die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch das Anleitern der Feuerwehr erfolgen, ist zu beachten, dass ein Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung steht. Somit dürfen die zum Anleitern notwendigen Brüstungen nicht höher als 8 m über dem Gelände an der jeweiligen Stelle liegen. Für das Aufrichten der Leitern soll ein ca. 3 m langer und zwei Meter breiter Geländestreifen mittig senkrecht vor der jeweiligen Stelle freigehalten werden. Bei Einhaltung der vorgenannten Punkte ist keine weitere erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung
Rettungsfahrzeuge können die Grundstücke über die bestehenden öffentlichen Straßen erreichen, die ausreichend dimensioniert sind. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die weiteren Fragen sind auf den nachfolgenden Planungseben zu regeln. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.2 WWA Traunstein - Schreiben vom 03.11.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Planungsbereich keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vorliegen und diese bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln sind, sowie die Versorgung des Trink- und Brauchwassers durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen ist.

2.3.2.1 Starkniederschläge

Es wird festgestellt, dass aufgrund der Klimaänderung flächendeckend Starkniederschläge auftreten können. Diese Gefahr ist auch für das Plangebiet gegeben. Die Gemeinde hat diese Thematik in einem hydrotechnischen Gutachten vom 13.7.2022 behandelt, diesem Gutachten kann fachlich gefolgt werden. Bei der Sichtung des Gutachtens auf Plausibilität wurde jedoch festgestellt, dass der Rauheitswert bei Straßen und Wegen mit 10 m^3/s angenommen wurde, dass LfU jedoch 40 m^3/s empfiehlt. Es wird gebeten, die bisher im Rechenmodell verwendeten Parameterwerte zu überprüfen. Je nach Prüfungsergebnis sind dann nichtzutreffende Werte entsprechend zu korrigieren und der relevante Planungsbereich gegebenenfalls neu zu berechnen.
Sofern auch weiterhin der Nachweis geführt werden kann, dass durch wild abfließendes Wasser in Zusammenhang mit den neu geplanten Maßnahmen keine Betroffenheit für Dritte entstehen, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Nach Klärung mit dem Ersteller des hydrotechnischen Gutachtens hat sich ergeben, dass die Berechnung mit den vom WWA geforderten Parametern erfolgt ist, jedoch lediglich im Erläuterungstext ein falscher Rauheitsbeiwert genannt wurde. Die Ergebnisse sind daher nach wie vor korrekt und bleiben unverändert, das Gutachten ist zu korrigieren.

2.3.2.2 Oberflächengewässer
Es wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen, die sich im 60-Meter Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 bayerisches Wassergesetz erforderlich ist. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.

Hinweis Planer und Verwaltung
Zur Genehmigungspflicht im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern ist ein Hinweis im Bebauungsplan zu ergänzen.

2.3.2.3 Abwasserentsorgung
Es wird festgestellt, dass in den vorgelegten Unterlagen zu diesem Themenbereich wie auch zu den weiteren Themen „öffentlicher Schmutzwasserkanal und Niederschlagswasser" ausreichende wasserwirtschaftliche Aussagen bzw. Festsetzungen enthalten sind. Es wird auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung hingewiesen.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung
Der Hinweis zur Regenwassernutzung wird im Bebauungsplan ergänzt.

2.3.2.4 Altlastenverdachtsflächen
Es sind in den vorgelegten Unterlagen zu diesem Themenbereich weitreichende wasserwirtschaftliche Aussagen bzw. Festsetzungen enthalten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen ist.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung
Die Gemeinde hat keine eigene Kenntnis und keine Hinweise von Dritten auf das Vorhandensein von Altlasten.

Beschluss:
Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Das hydrotechnische Gutachten ist zu korrigieren und im Bebauungsplan sind ein Hinweis zur Genehmigungspflicht im 60-m Bereich der Gewässer und die Möglichkeit der Regenwassernutzung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10: 0

2.3.3 Landratsamt Berchtesgadener Land - Schreiben vom 04.11.2022

2.3.3.1 AB 321 Immissionsschutz

Aus fachtechnischer Sicht bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rehlegg" keine grundlegenden Einwendungen. Problematisch sei jedoch, dass an den Immissionsorten an den Gebäuden auf der Flurnummer 457/18 die schalltechnischen Anforderungen nicht eingehalten werden können. Es sollen daher für die beiden Gebäude entsprechende Festsetzungen gemacht werden, um bei diesen eine betriebsfremde Nutzung auszuschließen.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Zuordnung zum Hotel als Betriebsleiterwohnung nicht möglich. Daher wurde in Abstimmung mit dem Schallschutzgutachter eine Lösung gefunden, die es ermöglicht, die Anforderungen an den Schallschutz gegenüber den Immissionen aus dem Hotelbetrieb zu sichern. Hier handelt es sich um Gewerbelärm, der nach der TA Lärm zu beurteilen ist und die Besonderheit hat, dass die Messung der Immissionen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster erfolgen muss. Daher ist der Grundriss an der Nord- und Westfassade der Gebäude jeweils so zu planen, dass keine Fenster schutzwürdiger Räume im Sinne der DIN 4109 (also Wohnräume einschl. Wohnküchen sowie Schlafräume) liegen dürfen, die zu öffnen sind.
Alternativ ist es auch möglich, vor die Fenster vorgelagerte Schallschutzkonstruktionen zu setzen.

Im Bebauungsplan ist die folgende Festsetzung zu ergänzen:

An den im Planteil gekennzeichneten Fassaden sind Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine Fenster von Wohnräumen, einschl. Wohnküchen sowie Schlafräumen befinden.
Nicht öffenbare Verglasungen, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig.

Alternativ ist die Anordnung von Fenstern in diesen Fassaden zulässig, wenn durch geeignete Schallschutzkonstruktionen vor den Fenstern sichergestellt wird, dass am maßgeblichen Immissionsort 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten wird.
Der Nachweis ist in Bezug auf die genehmigte Nutzung des benachbarten Hotelbetriebes im Genehmigungsverfahren für das jeweilige Gebäude zu erbringen. Die Baugrenzen dürfen durch solche Schallschutzkonstruktionen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Der Nachweis ist in Bezug auf die genehmigte Nutzung des benachbarten Hotelbetriebes im Genehmigungsverfahren für das jeweilige Gebäude zu erbringen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist wie in der Abwägung beschrieben zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.3.2. FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

2.3.3.2.1 Verfahren
Es sollte dargelegt werden, inwiefern die Voraussetzungen des § 13 BauGB (insbesondere Paragraf 13 a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB) auch dahingehend vorliegen, dass ein Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans „Rehlegg" derzeit ebenfalls anhängig ist.

2.3.3.2.2 Inhalt
In der Begründung sind die städtebaulichen Gründe und Überlegungen darzulegen, welche zu dieser Änderung des Plangebiets führen (Planbegründung Geltungsbereich). Die städtebauliche Sinnhaftigkeit dieser Plangebietsänderung, welche sich zunächst nicht erschließt, sollte verständlich erläutert werden.

2.3.3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
Die beabsichtigte Neufestsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind städtebaulich zu erläutern und konkret zu begründen, hier insbesondere die unterschiedlich gefassten Bauräume (Baugrenzen) im Plangebiet. Die Auswirkungen sind darzulegen.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, die Begründung ist redaktionell zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.3.2.4 Begründungen für Festsetzungen
Jegliche Festsetzungen bedürfen einer Rechtfertigung. Insbesondere für die Vielzahl an gestalterischen Festsetzungen ist diese in der Begründung nicht dargelegt. Die Aussage, dass diese aus der rechtsverbindlichen Fassung übernommen werden, reicht nicht als Rechtfertigung aus. Die Rechtfertigung ist daher für jede Festsetzung in der Begründung jeweils noch darzulegen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Begründung dient zur Erläuterung der wesentlichen Planinhalte sowie der Erforderlichkeit und der Ziele der Planung. Es ist hingegen auch aus rechtlicher Sicht nicht erforderlich, jede einzelne Festsetzung im Detail zu erläutern.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Erforderlichkeit jede Festsetzung zu erläutern, ist nicht gegeben.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.3.2.5 Festsetzung für Mauerhöhe
Bezüglich der Festsetzung 3.7 sollte genau definiert werden, wann die ausnahmsweise Zulässigkeit einer höheren Stützmauer greifen sollte.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Satz 2 der Festsetzung, der die Ausnahme regelt, kann gestrichen werden, da diese Ausnahme städtebaulich nicht erforderlich ist. Stützmauern mit einer Höhe von 2,75 m sind ausreichend hoch bemessen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen sind wie in der Abwägung formuliert zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.3.2.6 Regelung Abstandsflächen
Es wird angefragt, ob mit der Festsetzung 7 ein statischer oder dynamischer Verweis auf die Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung bezweckt wird. Dies sollte klargestellt werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Bei der Festsetzung zur Geltung der Abstandsflächenvorschriften handelt es sich um einen dynamischen Verweis. Hierzu bedarf es jedoch keiner Klarstellung, da die Abstandsflächenvorschriften keine bauplanungsrechtliche Festsetzung sind, sondern eine bauordnungsrechtliche. Die Festsetzung kann aber entfallen, da die Abstandsflächenvorschriften der BayBO einzuhalten sind, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung bedarf.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen sind wie in der Abwägung formuliert zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.3.2.7 Hinweis auf bereits vorliegende Stellungnahme
Es wird auf die Eigenverantwortung der Gemeinde und auf die Stellungnahme zur ersten Änderung (Schreiben vom 25.3.2020) verwiesen. Die hierin enthaltenen Punkte sind auch in der Abwägung zur zweiten Änderung zu berücksichtigen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.3.2.8 Redaktioneller Hinweis
In der Präambel sollte der Rechtsstaat der jeweiligen Normen angegeben werden.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Es gibt keine gesetzliche Regelung, welche die Nennung des Rechtsstandes der jeweiligen Normen erforderlich macht. Maßgeblich ist (immer) der Rechtsstand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Das bedarf keiner Klarstellung in der Präambel.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung der Präambel erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

2.3.3.3 FB Naturschutz
Es bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die unter Ziffer 4.6 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans beschrieben sind, eingehalten werden. Hinsichtlich des Artenschutzes und der Gehölzrodungen ist folgendes zu beachten: Gehölze sind grundsätzlich zur Winterhalbjahreszeit zu entnehmen. Da Reptilien Wurzeln und ähnliches als Winterquartier nutzen, dürfen Wurzelstockrodungen je nach Witterung erst ab April bis Mitte Mai erfolgen. GR Richard Graßl fügte hierzu an, dass für ihn die Grundlage für diese zusätzliche Auflage nicht klar sei und zu erheblichen Erschwernissen für Bauherrn bei der Wohnraumschaffung führt. Es besteht Einverständnis damit, dass die Zugriffsverbote nach § 44 Bayerisches Naturschutzgesetz auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend geprüft werden.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Festsetzung zu den Rodungszeiträumen ist wie von der Naturschutzbehörde gefordert zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.3.3.4 AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten
Es ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zu beachten. Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Insoweit besteht Einverständnis mit den Ausführungen im Bebauungsplan.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein - Schreiben vom 27. 10.2022
Vom Verfahren ist mittelbar Wald im Sinne des bayerischen Waldgesetzes auf den Flurnummern 464/0 (5 m Entfernung, Norden) und 463/0 (12 m Entfernung, Norden; - 10 m Entfernung, Westen) betroffen. Bei dem nördlich angrenzenden Waldbestand handelt es sich um einen 10-20 m hohen stabilen, etwa 20-30 Jahre alten Ahorn-Hainbuchen-Ulmen-Linden-Buchen Bestand. Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldbestandes wird durch das Bauvorhaben nicht erschwert. Der Bestand wird künftig eine Höhe von 35 m erreichen. Bei dem westlich angrenzenden Waldbestand handelt es sich um einen ca. 5-10 m hohen, etwa 10-15 Jahre alten Haselnuss-Ahorn-Fichten - Ulmen Bestand. Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldbestandes wird durch das Bauvorhaben nicht erschwert. Der Bestand wird künftig eine Höhe von 35 m

erreichen. Langfristig erhöht sich die Windwurfgefährdung aufgrund des windexponierten Standortes. Die angrenzenden Waldbestände stellen Schutzwald dar, der Waldbestand leistet also gewichtige Gemeinwohl- und Schutzfunktionen. Die untere Forstbehörde AELF Traunstein erteilt der zweiten Änderung des Bebauungsplans das Einvernehmen, sofern der oben genannte angrenzende Schutzwald nicht beeinträchtigt wird und die genannte, zukünftige Windwurfgefährdung im Bebauungsplan hinreichend gewürdigt wird. Im Weiteren werden noch Hinweise zum Thema offenes Feuer, Rodung, Beschädigung bei Bauarbeiten und Freihaltung zur Bewirtschaftung der Waldflächen gegeben.

Stellungnahme Verwaltung und Planer
Eine Freihaltung einer 35 m tiefen Baumfallzone von der Bebauung ist in diesem konkreten Fall nicht sinnvoll, da innerhalb dieser 35 m-Zone bereits Wohngebäude bestehen und auf nicht bebauten Grundstücken Baurecht besteht. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Erstellung des Bebauungsplanes bestand diese Gefahr in dieser Form noch nicht, da die Bäume deutlich niedriger waren, daher waren an die bereits bestehenden Gebäude keine Anforderungen zu stellen. Es sind daher im Zuge dieses Verfahrens zum Schutz von Menschen in Gebäuden mit Aufenthaltsräumen die Gebäude so auszubilden, dass Personen bei Baumfall nicht zu Schaden kommen. Hierzu hat sich die Ausbildung entsprechend verstärkter Dachstühle als geeignete Maßnahme erwiesen. Es ist aber nicht möglich, im Bebauungsplan derartige Festsetzungen zu treffen, da es ich hier um eine bauordnungsrechtliche Anforderung handelt, für die die abschließende Auflistung von Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage bietet. Im Bebauungsplan ist daher eine 35 m tiefe Baumfallzone zu kennzeichnen. Gleichzeitig ist der folgende Hinweis dazu zu ergänzen:

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere eine statische Verstärkung der Außenwände und Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist die Einhaltung der Anforderungen gem. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachzuweisen.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, die Planung ist wie in der Abwägung beschrieben anzupassen.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

2.5 Bayerisches Landesamt für Umwelt - Schreiben vom 17.10.2022
Es wird festgestellt, dass von den Belangen Geogefahren berührt werden. Am steilen südlichen Hang bestehen möglicherweise Gefährdungen durch Hanganbrüche. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist zwar sehr gering, so dass eine Gefährdung nur als Restrisiko einzustufen ist, sie ist daher grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Keinesfalls sollte jedoch Wasser in diese Raumbereiche eingeleitet oder Aufschüttungen in dem Bereich vorgenommen werden. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der regional vertretenen Behörden hingewiesen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung, dass im Bereich der Steilböschung keine Einleitung von Niederschlagswasser zulässig ist. Eine Ergänzung ist daher nicht erforderlich. Zum Oberflächenwasser vgl. Tz 1.3.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, eine Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2.6 Bayernwerk Netz

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Es wird auf Schutzzonenbereichen den ungehinderten Zugang und die Freihaltung von Trassen von der Bepflanzung geben.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis, dass vor Baubeginn zu prüfen ist, ob Leitungen vorhanden sind. Eine Ergänzung ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 10 :0

2.7 Regierung von Oberbayern - Stellungnahme vom 10.10.2022

2.7.1 Klimawandel/Hochwasserschutz

Aus Sicht der Regierung ist der Belang Klimawandel/Hochwasserschutz betroffen. Es wird auf das Gutachten vom 13.7.2022 verwiesen, das die Grundlage für verschiedene Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan ist. Dieser Sachverhalt ist mit den zuständigen Fachbehörden abzuklären.

2.7.2 Lärmschutz

Ob die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 19.11.2020 auch für die vorliegende, das gesamte Wohngebiet umfassende Planung zutreffen und die Belange des Lärmschutzes ausreichend Berücksichtigung finden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

2.7.3 Natur/Landschaft einschließlich Artenschutz

Zur Sicherstellung einer möglichst schonenden Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild wird gebeten, die Planung im Detail mit der unteren Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abschließend wird festgestellt:
Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die zweite Änderung des Bebauungsplans Nummer 8 „Rehlegg“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung
Die Planung ist mit den in der Stellungnahme genannten Behörden abgestimmt. Dazu kann auf die Abwägung zu deren Stellungnahmen verwiesen werden. Daher geht der Gemeinderat davon aus, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis. 10 : 0

Aussprache:
Gemeinderat Hannes Grill stellte fest, dass die Gemeinde für diesen Bereich umfangreiches Baurecht geschaffen hat und man nunmehr erwartet, dass dieses auch ausgeübt wird.

3. 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.8 „Rehlegg" in der jeweiligen Fassung vom 13.12.2022.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs.3 BauGB durchzuführen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Auslegung und Frist zur Stellungnahme werden auf 2 Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 13.12.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211403

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/SV22215

Beschluss zur 23. Änderung des FNP der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 „Campingplatz Simonhof" - Billigung der Vorentwürfe und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt:
Zur Sicherung des bestehenden Betriebes und zur Schaffung von qualitativen Verbesserungsmöglichkeiten am bestehenden Campingplatz „Simonhof" ist es notwendig, für diesen Bereich eine Bauleitplanung durchzuführen. Da auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist, wird diese Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.
Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung am 05.04.2022 die Einleitung des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungplans Nr. 20 „Campingplatz Simonhof" beschlossen.
Das Planungsbüro hat die entsprechenden Vorentwürfe ausgearbeitet.

Beschluss:
Der Gemeinderat billigt die vorgelegten Vorentwürfe (23. Änderung FNP / BPL Nr. 20 „Campingplatz Simonhof" vom 22.11.2022) und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 13.12.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211404

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	SV22218

Bauvoranfrage Thomas Graßl, Alpenstraße 159, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Lagergebäudes in ein Appartementhaus

Sachverhalt:
Im Rahmen dieser Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob an dem bestehenden Wohn- und Lagergebäude das OG zur Gänze oder teilweise abgebrochen und in Holzbauweise neu errichtet werden kann. In diesem Zug soll das Gebäude um knapp 3 m verlängert werden. Der Endausbau soll im Gebäude 6 Ferienwohnungen und eine Wohneinheit für Familienangehörige der Familie Graßl beinhalten. Das Vorhaben dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des bestehenden Gewerbebetriebs.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Das Baugrundstück Fl.Nr. 9, Gemarkung Forst Taubensee liegt im Außenbereich und ist im aktuellen Flächennutzungsplan nicht enthalten. Das Vorhaben dient der Erweiterung eines genehmigten Betriebes (Gastronomie und Beherbergung) 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 eine Kleinkläranlage angeschlossen.

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

Stellplätze:
Die gemäß Stellplatzverordnung vorgeschriebenen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (GR Josef Graßl nahm an Abstimmung nicht teil)

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 13.12.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211405

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/SV22217

Bauantrag Monika Springl, Berchtesgadener Str. 93, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes und Erweiterung der bestehenden Wohneinheit auf Fl.Nr. 705 Gemarkung Ramsau und 1447/1 Gemarkung Bischofswiesen

Sachverhalt:
Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat der Gemeinderat in der Sitzung am 20.07.2021 dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 04.03.2022 wurde auch durch das Landratsamt die Bauvoranfrage positiv bewertet. Die Bauwerberin plant aufgrund der äußerst beengten Platzverhältnisse für die Familie die Aufstockung des Dachgeschosses zur Unterbringung der zwei notwendigen Kinderzimmer. Es soll eine Erhöhung um 0,9 m vorgenommen werden. Zudem sind verschiedene Nutzungsänderungen in den Wohnräumen geplant.

Beschluss:
Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens
Das Baugrundstück Fl.Nr. 705 Gemarkung Ramsau, befindet sich im Außenbereich und ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan nicht erfasst.
Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Hier ist eine Erweiterung auf bis zu höchstens 2 Wohneinheiten im Außenbereich möglich, wenn

- das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde,
- die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist, und
- bei Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt werden.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Öffentliche Belange mit Ausnahme der in § 35 Abs.4 Satz 1 BauGB genannten Belange werden durch das Vorhaben 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 erforderliche gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Im Rahmen der Baugenehmigung sind auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Nachbarrechtliche Zustimmung
Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erteilt als Eigentümerin der Fl.Nr. 707/3 Gmk Ramsau (Mindlgraben) die nachbarrechtliche Zustimmung.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 13.12.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211406

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	SV22223

Bekanntgaben

1. Ramsauer Bladl

Verwaltungsleiter Martin Willeitner informierte den Gemeinderat, dass die aktuelle Ausgabe des Ramsauer Bladls fertiggestellt ist und an den bekannten Stellen abgeholt werden kann.

2. Parkplatz Wachterl

2. BM Rudolf Fendt berichtete von den umfangreichen Vorbereitungen für die geplante Erweiterung des Parkplatzes Wachterl, der künftig auch als „Auffangparkplatz" geplant ist.

3. Loipe Taubensee

2.BM Rudolf Fendt teilte mit, dass aufgrund der umfangreichen Forstarbeiten der Staatsforstverwaltung im Bereich Taubensee die Trasse für die kleine Loipenrunde um den See so stark beschädigt wurde, dass diese in diesem Winter nicht mehr benutzt werden kann. Als Alternative soll eine Verlängerung der Loipenspur in der Wiese unterhalb der B305 umgesetzt werden.

4. Container für Hilfsaktion „Fairteiler"

Gemeinderat Dr. Mathias Irlinger berichtete, dass mit Unterstützung der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden und dem FC Ramsau im Bereich des Sportplatzes ein Container aufgestellt werden konnte. In dem Container werden künftig Bedürftigen kostenlos Lebensmittel zur Selbstbedienung zur Verfügung gestellt.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 13.12.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2211407

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	SV22224

Sonstiges

1. Erhöhung des Kurbeitrages durch den Zweckverband Bergerlebnis Berchtesgaden

Gemeinderätin Birgit Gschoßmann erklärte, dass man sich den Einstand der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden in den Zweckverband Bergerlebnis Berchtesgaden anders vorgestellt habe. Sie wies darauf hin, dass die Zusammenarbeit zwischen Verbandsspitze und den Gremien der Vermieter zum wiederholten Male bei wichtigen Themen vom Verband nicht gewünscht war. Für sie sei es unverständlich, dass diese kurzfristige Beitragserhöhung weder rechtzeitig angekündigt noch mit den verschiedenen Vermietervertretungen abgestimmt wurde. Es sei auch bedauerlich, dass ihr als beratendes Mitglied der Verbandssitzung zu diesem wichtigen Punkt keine Möglichkeit für einen Redebeitrag gewährt wurde. Sie werde hieraus ihre persönlichen Konsequenzen ziehen. Nach ihrer Auffassung wird die viel zu kurzfristige Beitragserhöhung zu einem Imageschaden und vorprogrammierten Ärger mit Gästen führen, da im gesamten Verbandsgebiet für das Jahr 2023 auf nahezu allen Buchungsbestätigungen der alte Kurbeitrag ausgewiesen ist. Da auch das Online- Reservierungssystem bis zu diesem Tag noch nicht umgestellt wurde, werden bis jetzt Tag für Tag falsche Buchungsbestätigungen ausgestellt. Sie geht davon aus, dass zumindest ein Teil der Gäste nicht bereit sein wird, den Differenzbetrag zu bezahlen. Aus diesem Grund befürchtet sie, dass die Vermieter für diesen aufkommen müssen, zumal oftmals Kurbeitrag auch in Pauschalen enthalten ist. Abschließend bemerkte sie, dass die Erhöhung vielleicht zeitgemäß, aber in der Höhe indiskutabel sei. Die Kommunikation und Vorbereitung waren unprofessionell. 2.BM Rudolf Fendt bemerkte hierzu, dass es nicht möglich sei, im Gemeinderat über Entscheidungen des Zweckverbandes zu diskutieren. Es sei jedoch geplant, dass im Januar die Verwaltungsspitze des Zweckverbandes zu einem Gespräch mit dem Gemeinderat eingeladen wird. Gemeinderat Josef Maltan, der Verbandsrat und Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses ist, erläuterte, dass aufgrund der finanziellen Situation die Erhöhung grundsätzlich in Ordnung sei. Die Erhöhung sei notwendig, um die vom Verband finanzierten Einrichtungen zu erhalten und um eine Finanzierung des Verbandes durch eine Umlage auf die Gemeinden zu vermeiden. Gemeinderat Richard Maltan erklärte, dass für ihn die Erhöhung absehbar war, die Umsetzung nach seiner Auffassung jedoch viel zu kurzfristig erfolgte. Somit müssen die Vermieter diese Vorgehensweise des Verbandes ausbaden, derartige Themen müssen rechtzeitig vorher kommuniziert werden. Auch 3. BM Richard Graßl sprach sich dafür aus, abzuklären wie in Zukunft Einrichtungen wie die Watzmann Therme oder der Alpenkongress finanziert werden sollen. Nach seiner Auffassung geht die derzeitige Finanzierung sehr stark zulasten der Gemeinde Ramsau, da diese Einrichtungen nur sehr wenig von Gästen der Gemeinde Ramsau genutzt werden. Er sprach sich dafür aus, die Finanzierung durch Umlagen zu vermeiden und diese auf die jeweiligen Nutzer abzustellen. Zudem sollte grundsätzlich geprüft werden, ob diese Einrichtungen auf Dauer erhalten werden müssen. Auch Gemeinderätin Dr. Stefanie Meeß bemängelte die mangelnde Information durch den Verband.

2. Grotte am Felsentunnel

Gemeinderat Franz Schwab bat um Überprüfung, warum die Beleuchtung der Grotte am Felsentunnel nicht mehr funktioniere. Die Verwaltung sicherte eine Überprüfung zu.

3. Parkplätze am Hintersee

Gemeinderat Richard Maltan kritisierte, dass die Parkplätze am See durch die Baufirma belegt sind und diese für die Weihnachtszeit freizumachen sind.

4. Gedanken zum Jahresabschluss

2. BM Rudolf Fendt gab einen kurzen Rückblick über das von Krisen geprägte Jahr 2022. Der Gemeinderat beschäftigte sich in 14 öffentlichen Sitzungen und 19 nicht-öffentlichen Sitzungen mit 225 Tagesordnungspunkten. Zudem war die Teilnahme an vielen Ortsbesichtigungen, Veranstaltungen und Besprechungen notwendig. Im Namen des ersten Bürgermeisters bedankte er sich bei den ehrenamtlichen Gemeinderatsmitgliedern, der Verwaltung und allen weiteren Einrichtungen der Gemeinde für den gute Arbeit. Es sei zwar nicht alles erreicht worden, man sei jedoch an vielen Punkten einen Schritt weitergekommen. Als Beispiel führte er hierzu den Neubau des Bauhofs und des Feuerwehrhauses, den Fortschritt der Planung für den Kindergartenanbau, das Aufarbeiten der Schäden aus dem Hochwasser vom Juli 2021 und viele Verbesserungen im Bereich des Verkehrs an. Aber auch in Zukunft erwartet die Gemeinde ein großes Pensum, auch hier nannte er beispielhaft Erweiterungsbau Kindergarten, Aufstellung des Flächennutzungsplans und verschiedene neue Bebauungspläne, die Überarbeitung von bestehenden Bebauungsplänen, die Erschließung von Berghütten, Energiemanagement und Mobilität. Als globale Herausforderungen bezeichnete er den Klimawandel und die Folgen des Ukrainekrieges. Der 3.BM Richard Graßl bedankte sich abschließend bei 1. BM Herbert Gschoßmann und 2. BM Rudi Fendt für die gute Arbeit und den enormen Einsatz für die Gemeinde.