

Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 3
Sitzungstag: 07.03.2023
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:40 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister

: 

Zweiter Bürgermeister

: 

Schriftführer/-in

: 

Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 3
Sitzungstag: 07.03.2023
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:40 Uhr

TOP	Gegenstand	SV Nr.
2310301	Präsentation der Untersuchung des Wildbachgefährdungsbereichs Freidinggraben durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein	SV23030
2310302	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) zur erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB - Satzungsbeschluss	SV23027
2310303	Bauantrag Franz Schwab, Auf der Reiten 62, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Anbau einer kombinierten Stückgut - Pelletheizung mit Pelletsbunker und im Gelände angepassten Lagerraum für Stückgut auf Fl.Nr. 789 Gmk. Ramsau	SV23028
2310304	Widmung geänderte Trasse für den beschränkt-öffentlichen Weg Kunterwegkirche – Lehenmühlweg im Bereich der Rehlegger Mühle	SV23029
2310205	Bekanntgaben	SV23031
2310206	Sonstiges	SV23032

Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 3
Sitzungstag: 07.03.2023
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:40 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	entschuldigt
Thomae Andreas	Gemeinderatsmitglied	ab 18:50 Uhr
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
Link Markus	Technischer Leiter

Zuhörer: 8 + Berchtesgadener Anzeiger

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 07.03.2023 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2310301

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/SV23030

**Präsentation der Untersuchung des Wildbachgefährdungsbereichs
Freidinggraben durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein**

Sachverhalt:

Aufgrund der enormen Schäden des Hochwassers im Jahr 2021 wurden durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein verschiedene Wildbäche in der Region hinsichtlich möglicher Hochwasserschäden untersucht. In Abstimmung mit der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erfolgte für die Gemeinde Ramsau die Untersuchung des Freidinggrabens.

Der zuständige Sachbearbeiter des Wasserwirtschaftsamtes, Franz Grüsser, erläuterte dem Gemeinderat die umfangreichen vorbereitenden Arbeiten, die es erst möglich machen, die Auswirkungen verschiedener Szenarien von Hochwässern darzustellen. Grundsätzlich werden für diese Untersuchungen drei Ereignisformen (HQ 10, HQ100 und HQ extrem) angenommen. Neben den zu erwartenden Wassermengen sind bei Wildbächen auch noch entsprechende Geschiebepotenziale zu berücksichtigen. Auch diese wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Insgesamt wirkt sich die bereits von der Gemeinde Ramsau errichtete Geschiebesperre sehr positiv aus. Diese verhindert, dass im gesamten Lauf unterhalb dieser Sperre keine Überschwemmungen zu erwarten sind. Lediglich im Bereich des Freidinglehens kann es aufgrund einer zu gering dimensionierten Verrohrung oberhalb der Alpenstraße im Bereich der Hoffläche zu geringfügigen Überschwemmungen kommen. Hierzu erscheint es sinnvoll, mit dem Eigentümer entsprechende Sicherungsmaßnahmen abzusprechen.

Abschließend wurde darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Geschiebesperre keine Probleme im Bereich der Brücke an der Holzengasse und an dem Durchlass im Bereich der Staatsstraße 2099 entstehen sollen. Es wurde aber auch darauf hingewiesen, dass es in dieser Region niemals eine 100 %ige Sicherheit geben kann. Im Rahmen einer Bauleitplanung sind neben den Fließgewässern auch mögliche Probleme mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu betrachten.

Der Gemeinderat nahm das positive Ergebnis dieser Untersuchung erfreut zur Kenntnis. Alle Fragen der Mitglieder des Gemeinderats wurden durch die Mitarbeiter des Wasserwirtschaftsamtes umfassend beantwortet.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 07.03.2023 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2310302

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11-12
Dokument:	h/0/SV23027

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) zur erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB - Satzungsbeschluss

A) Behandlung der eingegangenen 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.

Aufgrund der Ergebnisse aus dieser Beteiligung wurde in der Sitzung am 13.12.2022 beschlossen, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

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. Schreiben von Emmy Landthaler, Im Tal 64, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden vom 7.2.2023

In diesem Schreiben, das verspätet eingegangen ist, werden folgende Punkte vorgebracht: Bei ihrem Grundstück handelt es sich um eine land- und forstwirtschaftliche Fläche, auf der auch nach einer Bebauung im Planungsgebiet Tierhaltung jeglicher Art stattfinden wird. Im Rahmen der Tierhaltung ist auch Lärm durch Glocken an den Tieren möglich. Es wird auch

darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück forstwirtschaftliche Arbeiten durchgeführt werden. Möglicher Lärm aus Tierhaltung, forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung oder einer möglichen Nutzungsänderung auf diesem Grundstück sind zu akzeptieren. Ebenso sollte der Baumbestand am Bachlauf erhalten bleiben. Für die die gesamte Dauer der Bauzeit ist die Zufahrt auf ihr Grundstück zu gewährleisten. Es wird angeregt, die Anfahrtswege der Feuerwehr zu prüfen.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung:

Die Änderung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Einschränkung der ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstückes. Aufgrund der Stellungnahme sind keine Anpassungen des Planungskonzeptes erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 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 44 angeschriebenen Behörden und Stellen bzw. Nachbargemeinden haben sich 28 bis zum Fristablauf nicht geäußert.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 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
- Gemeinde Schneizlreuth

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt beschlussmäßig zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

- 2.3. **Zustimmende Stellungnahmen mit Hinweisen**

2.3.1 Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land – Schreiben vom 22.01.2023

Es wird festgestellt, dass die zwischenzeitlich eingearbeiteten Änderungen nicht die Belange des abwehrenden Brandschutzes betreffen. Es gilt daher weiter die Stellungnahme vom Oktober 2022.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3.2 WWA Traunstein - Schreiben vom 24.01.2023

Es wird festgestellt, dass die fachlichen Informationen und Empfehlungen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsverfassung vom 13.12.2022 behandelt wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen ist und der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen beim Landratsamt Berchtesgaden einzuholen ist.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung erfolgt. Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

2.3.3 Landratsamt Berchtesgadener Land - Schreiben vom 25.01.2023

2.3.3.1 AB 321 Immissionsschutz

In Ergänzung zur bisherigen Stellungnahme wird folgendes mitgeteilt:

Da eine Zuordnung einer Betriebsleiterwohnung im festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich ist, wurden mit dem Schallschutzgutachter Lösungsmöglichkeiten (grundrissorientierte Planung bzw. passive Schallschutzmaßnahmen) hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen an den betreffenden Wohngebäuden ausgearbeitet, die im Bebauungsplan auch entsprechend gekennzeichnet und festgesetzt wurden. Da hierzu keine weitergehenden Unterlagen, wie eine schalltechnische Untersuchung oder Stellungnahme des Gutachters zu den Belangen des Gewerbelärms vorliegen, ist eine weitergehende Bewertung des Belangs nicht möglich. Im Übrigen wird auch weiterhin auf die letztmalige Stellungnahme verwiesen.

Stellungnahme des Planers und der Verwaltung

Nach erneuter Abstimmung mit dem Schallschutzgutachter ist festzustellen: Durch die Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass einerseits ein wirksamer Schallschutz auf dem der Schallquelle zugewandten Seite der Wohngebäude sichergestellt ist, andererseits aber auf den abgewandten Seiten die Einhaltung der Beurteilungs- und Spitzenpegel ohne weitere Maßnahmen zum Schallschutz gewährleistet ist. Damit sind keine Konflikte zwischen der Wohnbebauung und der Hotelnutzung zu erwarten, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete können somit insgesamt eingehalten werden. Ein vertiefendes Gutachten ist nicht erforderlich, da daraus keine weitergehenden Erkenntnisse oder andere Festsetzungen zum Schallschutz zu erwarten sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 12 :0

2.3.3.2. FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Grundsätzliches:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Gemeinderat stellt fest, dass die Stellungnahme sich zwar ganz überwiegend nicht, wie im Anschreiben gefordert, inhaltlich auf die geänderten Planungsinhalte bezieht. Er würdigt aber dennoch die Stellungnahme.

2.3.3.2.1 Planrechtfertigung

Im Begründungsentwurf ist es Planungsziel, im Plangebiet eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand zu ermöglichen. Hierzu wird die bisherige Festsetzung der Grundfläche durch eine Grundflächenzahl ersetzt, die im Vergleich zur bisherigen festgesetzten Grundfläche eine Nachverdichtung auch auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht. Es wird die Auffassung vertreten, dass die Festsetzung einer Grundfläche oder die Grundflächenzahl als Maß der überbaubaren Grundstücksfläche eher ein Maß der Versiegelung des Baugrundstückes, aber eigentlich kein Maß der baulichen Dichte sei. Die städtebauliche Planrechtfertigung für die geplante Umwandlung von der absoluten Grundfläche zur Verhältniszahl laufe somit ins Leere. Zudem seien die neu festgelegten Obergrenzen 0,3 bzw. 0,4 nicht konkret begründet.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Die bauliche Dichte bestimmt sich auch, aber nicht ausschließlich, über das zulässige Maß der Bodenversiegelung. Insofern kann der Auffassung des Landratsamtes nicht gefolgt werden. Zur Festlegung des Maßes der Bodenversiegelung ist eine Begrenzung der Gesamtversiegelung erforderlich. Daher reicht allein die Festsetzung einer Grundfläche für die Hauptanlage nicht. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ist dazu eine gesetzlich vorgesehene Möglichkeit, die ständige Praxis ist.

Beschluss:

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

2.3.3.2.2 Abhängigkeit GRZ von Grundstücksgröße

In der Begründung wird festgestellt, dass die GRZ in Abhängigkeit der Grundstücksgröße differenziert werden soll, um so auf den ganz großen Grundstücken immer noch eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, dennoch sollte der lockere Charakter der Bebauung bewahrt werden. Hierzu wird angemerkt, dass siehe Tz. 1 die GRZ kein Maß der Dichte sei. Es wird bemängelt, dass nicht näher dargelegt wird, wie diese Regelung in der Umsetzung gelingen soll. Zudem sei für die Regelung, der differenzierten GRZ- Zahl der konkrete städtebauliche Sinn nicht erkennbar und die gesetzte Grenze wirke willkürlich gewählt und unbegründet.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Es liegt auf der Hand, dass eine maximale Überbauung von 30% bzw. 40% der Grundstücksfläche keine dichte Bebauung ist, aus Sicht der Gemeinde ist das eine lockere Bebauung. Bei der baulichen Dichte für die Grundstücke mit einer Größe von mehr als 1000qm hat sich der Gemeinderat an den konkreten Verhältnissen vor Ort orientiert und im Vergleich zum Bestand mehr Baurecht eingeräumt, so dass auch auf diesen Grundstücken eine Nachverdichtung möglich ist.

2.3.3.2.3 Abstimmung mit Landratsamt

Es wird festgestellt, dass das Landratsamt zur Sicherstellung einer möglichst schonenden Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild im Detail nicht eingebunden war.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Das LRA hatte Kenntnisnahme von allen Verfahrensschritten, da die Bauaufsichtsbehörde bei jedem der bisherigen Verfahrensschritte beteiligt war.

2.3.3.2.4 Seitliche Wandhöhe

In der Begründung wird die beabsichtigte Erhöhung der seitlichen Wandhöhe von 5,60 m auf 6,50 m trotz der Lage an der Hangkante als ortsplanerisch vertretbar und ohne negativen Einfluss auf das Ortsbild bezeichnet. Das Landratsamt vertritt die Auffassung, dass die ursprünglich festgesetzte Höhe in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans bewusst als Obergrenze gewählt wurde. Nach dem Dafürhalten des Landratsamtes sollten zumindest die unmittelbar an der Hangkante geplanten Gebäude auch maximal in Kniestockbauweise ausgeführt werden. Diese Wandhöhe würde für zwei Vollgeschosse genügen und eine vergleichbare Dichte zulassen. Unklar bleibt, warum an dem östlichsten Baufenster eine Wandhöhe von 3,50 m zulässig sein sollte. Die neu festgesetzte Wandhöhe wird mit dem Begriff Nachverdichtung begründet, eine konkrete städtebauliche Rechtfertigung für die geänderte Höhenbeschränkung liegt jedoch nicht vor.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Die Gemeinde verkennt keineswegs, dass die bisherige Festsetzung einer geringeren Gebäudehöhe aus ortsgestalterischen Gründen erfolgte. Unbestritten ist auch, dass bei einer Gebäudehöhe von 5,60 m 2 Vollgeschosse entstehen können. Allerdings ist durch den Kniestock das Obergeschoss schlechter nutzbar als bei einem höheren Gebäude. Ziel der Gemeinde ist es aber, im Zuge der Nachverdichtung auch höhere Gebäude zuzulassen und in diesem Rahmen auch besser nutzbare Räume zu schaffen. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich um einen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung. Daher hält es die Gemeinde im Rahmen ihrer Gesamtabwägung für richtig, eine größere Wandhöhe als bisher zuzulassen. Das Ortsbild wird hierdurch auch nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt. Eine Wandhöhe von 6,50 m ermöglicht 2 vollwertige Geschosse ohne Kniestock und bietet ausreichend Spielraum für das Dach mit unterschiedlichen Ausführungsmöglichkeiten. Ggf. kann auch der Dachraum als Lagerfläche genutzt werden. Nur allein die Tatsache, dass 6,50 m grundsätzlich als verträglich angesehen werden, bedeutet nicht zwingend, dass dies an jeder Stelle festgesetzt werden muss. Hier gibt es klare Vorstellungen seitens des Eigentümers, welche für die Gemeinde nachvollziehbar sind und somit auch festgesetzt wurden.

2.3.3.2.5 Bauraum Fl.Nr. 457/16 Gmk Ramsau

Nicht verständlich sei die beabsichtigte Regelung des Bauraums auf Fl.Nr. 457/16 hinsichtlich Bestimmtheit, Ziel und Zweck der Festsetzung. Hier ragt ein Teil des Hauptbaukörpers über die Baugrenze hinaus. Dieser Teil wird dann mit einem Baufenster für Nebenanlagen umrandet, wobei keine genaue Bezeichnung hierzu erfolgt.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Hier folgt eine redaktionelle Anpassung mit der Ergänzung von „Ga“ für die Garage.

2.3.3.2.6 Grundrissregelung für Objekte auf Fl.Nr. 457/18 Gmk. Ramsau

Es wird um Klärung des Begriffes Schallgrundriss gebeten und die Frage aufgeworfen, wie die Thematik Schallschutz im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder auch des Freistellungsverfahrens bewältigt werden kann.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Durch die Festsetzung wird eine grundrissorientierte Bauweise erreicht, die Rücksicht auf die Immissionen des Betriebs nimmt. Wenn ein Genehmigungsfreistellungsverfahren gewählt wird, sichert die Festsetzung Ziffer 9.1

die Anforderungen an den Schallschutz und löst den schalltechnischen Konflikt auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend. Sofern der Bauherr eine andere Lösung umsetzen möchte, bietet Ziffer 9.2 hierzu die Möglichkeit. Dazu kann nur eine auf das konkrete Bauvorhaben zugeschnittene Lösung entwickelt werden, die aber nicht im Bebauungsplan im Detail festgesetzt werden kann. Die Verlagerung auf die nachfolgende Planungsebene ist in diesem Fall zielführend und eine Lösung auf der nachfolgenden Planungsebene ist auch möglich, so dass es sich nicht um eine unzulässige Konfliktverlagerung handelt. Der erforderliche Nachweis kann durch einen Schallschutzgutachter erstellt werden.

2.3.3.2.7 Verwendung Planzeichen

Es wird darauf hingewiesen, dass das in der Legende verwendete Planzeichen für die zulässige Stelle der Niederschlagsableitung in der Planzeichnung andersfarbig ausgeführt ist und mit dem Planzeichen Zufahrt verwechselt werden kann.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Der Pfeil ist hinsichtlich der Farbe redaktionell anzupassen

2.3.3.2.8 Dachvorstände

Auf die Tatsache, dass Dachüberstände anhand der vorliegenden Planung innerhalb der Baugrenzen liegen müssen, wird vorsorglich hingewiesen.

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.3.3.2.9 Redaktioneller Hinweis

Es wird festgestellt, dass es keine Verpflichtung zur Nennung des aktuellen Rechtsstandes einer Satzung gibt. Da dies jedoch der Klarheit und Rechtssicherheit für alle Verfahrensbeteiligten verbessern würde, wird angeregt, diese Rechtstände aufzuführen.

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 zu den Stellungnahmen des FB 31 Tz 2.3.3.2.2 bis 2.3.3.2.9:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen sind wie in der Abwägung formuliert zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

2.3.3.3 AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist 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 in der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein - Schreiben vom 31.01.2023

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein wurden für die Baugrundstücke 464/3, 426/4 und 426/3 bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten eingearbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Flurnummern 457/10 und 457/11 keine Maßnahmen festgesetzt worden. Die Baugrenzen für diese Grundstücke liegen ca. 20 m östlich eines am Schluchtweg stockenden Ufergehölzstreifens. Derzeit geht von diesen kleinen Bäumen kein Risiko aus. Auch in Zukunft bleibt das Risiko jedoch gering bis mittel, da die Gebäude leicht erhöht stehen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die untere Forstbehörde der 2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 8 „Rehlegg“ das Einvernehmen erteilt, sofern der angrenzende Schutzwald nicht beeinträchtigt wird und auch dauerhaft erhalten bleibt, sowie die genannte zukünftige Windwurfgefährdung im Bebauungsplan hinreichend gewürdigt wird. Des Weiteren werden im Schreiben noch verschiedene Hinweise angeführt.

Stellungnahme Verwaltung und Planer

Der Bebauungsplan enthält bereits Ausführungen zur Baumwurfgefahr, die nicht ergänzt werden müssen. Der Bebauungsplan beeinträchtigt den Schutzwald nicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

2.5 Bayerisches Landesamt für Umwelt - Schreiben vom 23.01.2023

Es wird festgestellt, dass von den öffentlichen 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.

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 Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

2.6 Bayernwerk Netz - Schreiben vom 30.01.2023

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

Stellungnahme Planer und Verwaltung

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde bereits abgewogen, neue Erkenntnisse haben sich hierzu nicht ergeben.

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: 12 : 0

2.7 Regierung von Oberbayern - Stellungnahme vom 30.01.2023

Zu dieser Bauleitplanung hat die Regierung von Oberbayern bereits Stellung genommen. Da die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt, der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt ist, steht die Planung auch in der aktuell vorliegenden Fassung 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 12 : 0

2.8 Vodafone GmbH, Stellungnahme vom 30.1.2023

Es wird mitgeteilt, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand gegeben.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

2.9 Regionaler Planungsverband – Schreiben vom 31.01.2023

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

2.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Stellungnahme vom 18.1.2023

Es bestehen weiterhin keine Einwände gegen die Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im direkten, südlichen und nördlichen Anschluss an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Zur Vermeidung möglicher Konflikte wird vorgeschlagen, folgenden Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen: *von den Weidetieren ist entsprechend Abstand zu halten, Hunde sind an der Leine zu führen.* Zudem sollte auf jeden Fall folgender Passus in den textlichen Hinweisen aufgeführt werden: *in der Umgebung des Bebauungsplans liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.*

Stellungnahme Planer und Verwalter

Die Aufnahme von Verhaltensregeln gegenüber Weidetieren sprengt den Rahmen der Möglichkeiten, die in einem Bebauungsplan fixiert werden können. Der weitere Hinweis, der auf die möglichen Auswirkungen von den landwirtschaftlichen Flächen hinweist, ist eine sinnvolle Ergänzung und soll daher in den textlichen Hinweisen aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat stellt fest, dass sich die Stellungnahme nicht wie gefordert, inhaltlich auf die geänderten Planungsinhalte bezieht, würdigt aber dennoch die Stellungnahme. Die textlichen Hinweise sind hinsichtlich der möglichen Auswirkungen an den landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Zusammenfassung:

Nachdem alle bekannten privaten und öffentlichen Belange der eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen untereinander und gegeneinander abgewogen wurden und deren teilweise Berücksichtigung nur zu redaktionellen Änderungen führt, kann das Verfahren abgeschlossen werden. In die Planung sind noch die heute gefassten Beschlüsse einzuarbeiten.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 8 „Rehlegg“ mit integrierter Grünordnungsplanung, Begründung einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung in der Fassung vom 7.3.2023 nach Einarbeitung der gefassten Beschlüsse gemäß Art. 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 07.03.2023 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2310303

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 12
Dokument:	h/0/SV23028

Bauantrag Franz Schwab, Auf der Reiten 62, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Anbau einer kombinierten Stückgut - Pelletheizung mit Pelletsbunker und im Gelände angepassten Lagerraum für Stückgut auf Fl.Nr. 789 Gmk. Ramsau

Sachverhalt:

Der Bauwerber beantragt für die Unterbringung einer kombinierten Stückgut/Pelletheizung einen Anbau an der Nordseite seines Anwesens. Es sollen hier die Heizung, der Pelletbunker und ein Stückgutlager untergebracht werden.

Beschluss:

Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Das Baugrundstück Fl.Nr. 789, Gemarkung Ramsau, liegt im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB. Öffentliche Belange stehen diesem Vorhaben nicht entgegen.

2. Zufahrt

Die Zufahrt ist gesichert.

3. Wasserversorgung

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

4. Abwasserbeseitigung

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

5. Gemeindliches Einvernehmen

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

6. Nachbarrechtliche Zustimmung

Die Gemeinde erteilt als Grundstückseigentümerin der Fl.Nrn. 404/2 Gemarkung Ramsau für diese Maßnahme ihre Zustimmung.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 07.03.2023 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2310304

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 12
Dokument:	h/0/SV23029

Widmung geänderte Trasse für den beschränkt-öffentlichen Weg Kunterwegkirche – Lehenmühlweg im Bereich der Rehlegger Mühle

Sachverhalt:

Der bisherige Wegverlauf des beschränkt-öffentlichen Weges Kunterwegkirche - Lehenmühlweg führt entsprechend der bisherigen Widmung über einen Steg, dann unmittelbar südlich des bestehenden Gebäudes und dann quer über die Wiese bis zum Pletzergraben. Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen für die Anlage des Waldwirtschaftsweges „Schattseitweg“ wurde mit der Grundstückseigentümerin vereinbart, dass die Gemeinde den Weg an die südliche Grundstücksgrenze verlegt. Hierfür wurde auch der Steg über den Schwarzecker Bach neu gebaut. Die Widmung dieser neuen Trasse wurde bisher aus verschiedenen Gründen nicht vorgenommen und soll nunmehr nachgeholt werden. Nach rechtskräftiger Widmung der neuen Trasse wird die bisherige Trasse eingezogen.

Aussprache:

3. BM Richard Graßl und der Großteil des Gemeinderats sprachen sich dafür aus, die geplante Widmung der neuen Trasse des Weges durchzuführen. Gemeinderätin Dr. Stephanie Meeß sprach sich gegen die neue Trasse aus, da diese länger sei und daher mehr Unterhaltskosten verursache.

Beschluss:

1. Der im Jahr 2010 errichtete Weg entlang der Südgrenze der bestehenden Wiese auf Fl.Nr. 463 Gmk. Ramsau soll zum beschränkt-öffentlichen Weg gewidmet werden.
2. Die gewidmete Teilstrecke beginnt am Lehenmühlweg im Bereich des bestehenden Steges und endet am Waldrand an der bisherigen Trasse des beschränkt-öffentlichen Weges Kunterweg – Lehenmühlweg. Er hat eine Länge von 120 m.
3. Die Widmungsbeschränkung dieses Weges wird wie folgt festgelegt: nur Fußgängerverkehr.
4. Träger der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht: Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
5. Nach Zustimmung der Grundstückseigentümerin (Art. 6 Abs. 3 BayStr.WG) erfolgt die Widmung nach dem Bayerischen Straßen und Wegegesetz.
6. Erfolgt keine Zustimmung der Grundstückseigentümerin wird die Gemeinde die Benutzbarkeit des Weges auf der gewidmeten Trasse sicherstellen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 1

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 07.03.2023 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2310305

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 12
Dokument:	h/0/SV23031

Bekanntgaben

Verwaltungsleiter Martin Willeitner gab bekannt, dass der Deutsche Wetterdienst mit Gutachten vom 06.12.2022 die Luftqualität der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden bewertet hat. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zurzeit im Beurteilungsgebiet von Ramsau b. Berchtesgaden die lufthygienischen Anforderungen an das Prädikat „heilklimatische Kurort“ ohne Einschränkungen erfüllt sind. Es wird daher das Fortbestehen des Prädikats „Heilklimatische Kurort“ bestätigt.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 07.03.2023 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2310306

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 12
Dokument:	h/0/SV23032

Sonstiges

Die Frage des Gemeinderats Josef Maltan, ob hinsichtlich notwendiger Brandschutzmaßnahmen im Gemeindehaus ein Beschluss in öffentlicher Sitzung notwendig sei, wurde vom 1. BM Herbert Gschoßmann verneint.