

Niederschrift

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 11
Sitzungstag:	18.10.2023
Sitzungsort:	Feuerwehrhaus Ramsau, Beim Reichel 3
Sitzungsraum:	Schulungsraum
Sitzungsbeginn:	19:05 Uhr
Sitzungsende:	20:25 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister

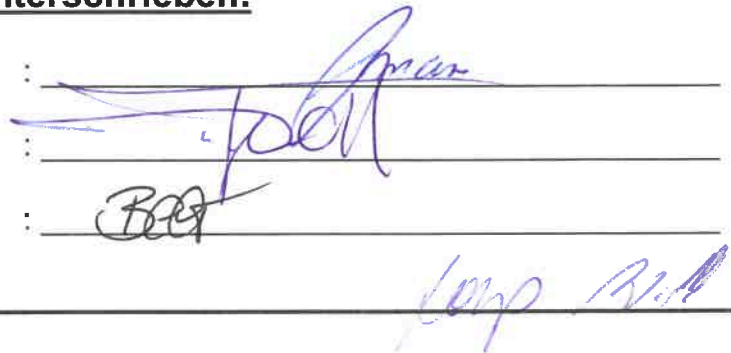
:

Zweiter Bürgermeister

:

Schriftführer/-in

:



Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau
 Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 11
 Sitzungstag: 18.10.2023
 Sitzungsort: Feuerwehrhaus Ramsau, Beim Reichel 3
 Sitzungsraum: Schulungsraum
 Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr
 Sitzungsende: 20:25 Uhr

TOP	Gegenstand	SV Nr.
2311101	23. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 20 für den Campingplatz Simonhof – Ansicht der aktualisierten Unterlagen und Einleitung der Auslegung/Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	sv23153
2311102	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 Kaspernfeld zur Schaffung von Wohnbauflächen auf der Fl.Nr. 417/7 Gemarkung Ramsau mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich; Ansicht der aktuellen Entwurfsplanung und Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses	sv23154
2311103	Antrag auf Erneuerung und Anheben der Dachkonstruktion zum Einbau und Erweitern der Betriebsleiterwohnung um die bestehenden Zimmer im DG; Nutzungsänderung der bestehenden Austragswohnung zu einer zweiten Ferienwohnung; Nutzungsänderung der bestehenden Betriebsleiterwohnung zur Austragswohnung; Errichtung einer Außentreppe im Anwesen Datzenweg 10, Fl.Nr. 479, Gemarkung Ramsau	sv23155
2311104	Antrag auf einen Vorbescheid zur Nutzungsänderung bisher gewerblich genutzter Räumlichkeiten zu Wohnzwecken, Hinterseer Straße 3, Gemarkung Ramsau, Flurstück 1091	sv23156
2311105	Antrag auf Vorbescheid zur Anhebung des Dachstuhles zur Wohnraumerweiterung im 1. OG im Fendtenweg 16, Fl.Nr. 4/3, Gemarkung Ramsau	sv23157
2311106	Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rehlegg“ der Gemeinde Ramsau; Festlegung der Änderungstatbestände und Aufstellungsbeschluss	sv23158
2311107	Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Holzengasse 21, Fl.Nr. 457/7 Gemarkung Ramsau, Entscheidung zu den notwendigen Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen dieses Bauvorhabens - Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB für Teilbaugenehmigung und Gesamtvorhaben mit Ausnahmen und Befreiungen	sv23159
2311108	Bekanntgaben	sv23160
2311109	Sonstiges	sv23161

Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 11
Sitzungstag: 18.10.2023
Sitzungsort: Feuerwehrhaus Ramsau, Beim Reichel 3
Sitzungsraum: Schulungsraum
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr
Sitzungsende: 20:25 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	ab 19:55 Uhr
Gschoßmann Birgit	Gemeinderatsmitglied	
Grill Hannes	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Thomae Andreas	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Josef	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Richard	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Meeß Stephanie	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion
Willeitner Martin	Geschäftsleiter
Radlmeier Albert	Kämmerer
Rasp Gabriela	Bauamt

Zuhörer: 13 + L. Schuhegger (Berchtesgadener Anzeiger)

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 18.10.2023 in 83486 Ramsau, Beim Reichel 3, Feuerwehrhaus
TOP 2311101

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

Dokument:

6102

Gabriela Rasp

13/9

Sv23153

23. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 20 für den Campingplatz Simonhof – Ansicht der aktualisierten Unterlagen und Einleitung der Auslegung/Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Die Gemeinde Ramsau hat ein Verfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 20 für den Campingplatz Simonhof begonnen.

Auf dem Gelände des bestehenden Campingplatzes sollen die Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen, die dem Betriebsablauf und dem Betrieb dienen, geschaffen werden. Ein Bebauungsplan liegt bisher nicht vor. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der langfristigen bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Betriebes. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Der Änderungsbeschluss für beide Pläne wurde in der Gemeinderatssitzung vom 05.04.2022 gefasst. Danach wurden die Vorentwürfe durch ein Planungsbüro erstellt. Die Billigung der Vorentwürfe und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2022 gefasst. Die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben/Mail vom 03.02.2023 zur Stellungnahme aufgefordert; vom 26.01.2023 bis 28.02.2023 lagen die Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ramsau hat in der Sitzung am 01.08.2023 über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. Diese wurden eingehend beraten, abgewogen und nach Bedarf ausführlich beantwortet. Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden nach der Sitzung die Unterlagen angepasst. Zudem wurden die noch offenen Äußerungen der Forstverwaltung bearbeitet und in die Unterlagen eingearbeitet.

Zur Erinnerung an die Sitzung vom 01.08.2023 die Stellungnahme des AELF, Bereich Forsten vom 01.03.2023 in Kurzform:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten hat festgestellt, dass

- bestehende Waldfläche von der Planung betroffen ist (mittelbar, da ein Meter entfernt und unmittelbar, da gerodet werden soll),
- (Teil)Flächen des Waldes stellen Bodenschutzwald und Wald mit besonderer Bedeutung dar,

- der Wald leistet gewichtige Gemeinwohl- und Schutzfunktion (z.B. Genressource),
- es geht bei den geplanten Rodungen um Fichten zwischen den geplanten Chalets
- es sind unerlaubte Rodungen des Waldbestandes aus Vorjahren vorhanden, diese Rodungen müssen in den Plänen richtig dargestellt werden,
- dem AELF, Bereich Forsten liegt die Baugenehmigung aus dem Jahr 2014 nicht vor,
- **es erfolgt kein Einvernehmen zur vorgelegten Planung.**

Der nachfolgende Beschluss wurde einstimmig durch den Gemeinderat gefasst:

Der Gemeinderat stellt fest, dass durch die Entfernung der Baufenster für die ursprünglich geplanten Chalets, in diesem Bereich keine Rodungen stattfinden werden. Der Plan ist insoweit anzupassen. Die möglichen (älteren evtl. ungenehmigten) Rodungsflächen werden noch überprüft. Ggf. würden dann, laut der Stellungnahme des AELF, Bereich Forsten, die daraus folgenden Konsequenzen umgesetzt werden (wie Würdigung der Rodungsflächen, Bilanzierung des Eingriffs/der Eingriffe, Aufzeigen und Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche und naturschutzfachliche Beurteilung, weiteres Vorgehen usw.) sowie ggf. im Planteil des Bebauungsplanes, der Begründung und im Umweltbericht angepasst.

Die Beurteilung der gehölzbestockten Bereiche (Wald?) wird überprüft und ggf. in der Begründung und Umweltbericht redaktionell klargestellt.

Anschließend hat sich das Planungsbüro um die ausstehende Bearbeitung dieser Stellungnahme gekümmert. Es wurde ein gemeinsamer Termin vor Ort mit dem AELF, Bereich Forsten, dem Planungsbüro, der Gemeinde und dem Campingplatzbetreiber abgehalten. Dort wurden alle notwendigen Maßnahmen besprochen und inzwischen in die Planung und die weiteren Unterlagen eingearbeitet. Die Änderungen sind im Planteil des Bebauungsplanes sowie in den textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 sowie der Begründung enthalten.

Die Verwaltung hat die Unterlagen eingehend geprüft und das Planungsbüro hat zuletzt mit Datum vom 13.10.2023 berichtigte Unterlagen vorgelegt.

Die Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung für den Simonhof kann nun im Verfahren weiterverfolgt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die geänderten Planunterlagen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans „Simonhof“ i. d. Fassung vom 01.08.2023 (berichtigt zuletzt am 13.10.2023) zur Kenntnis. Er billigt hiermit die vorgelegten Pläne und Unterlagen, insbesondere billigt er die Äußerungen betreffend die Stellungnahme der Forstverwaltung. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 18.10.2023 in 83486 Ramsau, Beim Reichel 3, Feuerwehrhaus
TOP 2311102

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

Dokument:

6102

Gabriela Rasp

13/9

Sv23154

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 Kaspernfeld zur Schaffung von Wohnbauflächen auf der Fl.Nr. 417/7 Gemarkung Ramsau mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich; Ansicht der aktuellen Entwurfsplanung und Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ramsau hat bereits am 07.10.2008 beschlossen, auf der heutigen Fl.Nr. 417/7 und (damals) zum Teil auf der Fl.Nr. 921 Gemarkung Ramsau einen Bebauungsplan aufzustellen, um dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Beim damaligen Aufstellungsbeschluss ging man davon aus, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann und eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen kann, siehe § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Dementsprechend wurde dies im Aufstellungsbeschluss auch so festgestellt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kaspernfeld ist in den Jahren ab 2009 nicht mehr verfolgt worden, da insbesondere das Wasserwirtschaftsamt aufgrund einer Hochwassergefährdung einer Bebauung nur nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen am Freidinggraben zustimmen konnte; dazu gibt es einen Aktenvermerk vom 04.02.2009.

Aufgrund des Hochwassers im Jahr 2021 wurden durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein verschiedene Wildbäche in der Region hinsichtlich möglicher Hochwassergefährdungen untersucht. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde damals der Freidinggraben betrachtet. Ein Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes hat das Ergebnis dieser Untersuchung am 07.03.2023 dem Gemeinderat vorgestellt. Er hatte damals erklärt, dass sich die bereits von der Gemeinde Ramsau errichtete Geschiebesperre sehr positiv auswirke. Diese bewirke nämlich, dass im gesamten Lauf unterhalb dieser Sperre keine Überschwemmungen zu erwarten sind. Abschließend wurde vom Wasserwirtschaftsamt darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Geschiebesperre keine Probleme im Bereich der Brücke an der Holzengasse und am Durchlass im Bereich der Staatsstraße 2099 entstehen sollten. Es wurde damals zusätzlich darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Bauleitplanung neben den Fließgewässern ebenso die wild abfließenden Oberflächenwasser zu betrachten wären.

Da die Ausweisung des Baugebietes Kaspernfeld weiterverfolgt werden sollte, wurde eine hydrotechnische Begutachtung des Gebietes vorgenommen; diese wurde im April 2023 vom Gemeinderat beauftragt.

Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass wild abfließendes Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) zwar entsteht und abfließt, dieses kann aber im Abfluss so geführt werden, dass keine Gefährdung der neuen und bestehenden Wohnbebauung zu erwarten ist. Laut dem Ergebnis dieser Untersuchung wird durch Geländemodellierungen und eine entsprechende Straßenführung wild abfließendes Oberflächenwasser geführt und gefasst. Zusätzlich wurde festgestellt, dass eine Aufstellung des Bebauungsplanes nur im Regelverfahren und nicht in Anwendung des § 13a BauGB erfolgen kann. Das bedeutet, dass eine frühzeitige förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Träger

öffentlicher Belange notwendig ist und eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Zusätzlich muss der Flächennutzungsplan mit geändert werden; eine Anpassung im Wege der Berichtigung kann nicht erfolgen.

Die Erstellung des Umweltberichts, die mitlaufende Änderung des Flächennutzungsplanes und die Abarbeitung des Regelverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes verursachen einen höheren Aufwand im Verfahren und in der Erstellung der Unterlagen, so dass vorerst nur die Vorstellung des Planentwurfs und die Beschlussfassung zur Aufstellung des Planes erfolgen können. Das Planungsbüro fertigt die nun weiteren notwendigen Unterlagen. Sobald diese fertig gestellt sind, kann die förmliche frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Aussprache:

Aus dem Gemeinderat kommt insgesamt Zustimmung zur Weiterverfolgung dieser Planung, auch wenn die Zinsen zur Verwirklichung von Bauvorhaben derzeit relativ hoch sind. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass betreffend die Einzelplanungen noch Wünsche von Bürgerinnen und Bürgern berücksichtigt werden sollen. Auch Gemeinderäte weisen darauf hin, dass insbesondere bei Wandhöhen oder Baufenstern darauf geachtet werden muss, dass dies so geplant wird, dass nicht umfangreich nachgebessert werden muss. Auch ausgebaute Dachgeschosse sollten unbedingt eingeplant werden. Dies wird im Verfahren in Zusammenarbeit mit dem Planer berücksichtigt werden. Der erste Bürgermeister erklärt, dass in den nächsten Tagen ein Fragebogen an die interessierten Bürgerinnen und Bürger versandt wird. Er gibt zudem eine Information zur Zeitplanung: er hofft, dass das Verfahren bis zum Jahresende 2024 abgeschlossen sein wird.

Im Gemeinderat wird noch die Beheizung des Baugebietes eventuell mit einem Blockheizkraftwerk oder über ein Fernwärmenetz angesprochen. Auch wenn die Umsetzung einer zentralen Wärmeversorgung in dem Gebiet als eher schwierig angesehen wird, soll dies jedoch im Aufstellungsverfahren angesprochen und geprüft werden.

Aus dem Gemeinderat gibt es zudem eine Äußerung, dass man der Planung nicht zustimmen kann, da wertvolle landwirtschaftliche Flächen versiegelt werden; man solle lieber auf die Schließung von Baulücken setzen. Auch die Situierung der Gebäude wird angesprochen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Planungsentwurf in der aktuell vorliegenden Fassung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 Kaspernfeld zur Kenntnis. Er fasst hiermit zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren den Aufstellungsbeschluss; der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 Kaspernfeld vom 07.10.2008 wird gleichzeitig aufgehoben und ist nicht mehr gültig.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 18.10.2023 in 83486 Ramsau, Beim Reichel 3, Feuerwehrhaus
TOP 2311103

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

Dokument:

610

Gabriela Rasp

13/9

Sv23155

Antrag auf Erneuerung und Anheben der Dachkonstruktion zum Einbau und Erweitern der Betriebsleiterwohnung um die bestehenden Zimmer im DG; Nutzungsänderung der bestehenden Austragswohnung zu einer zweiten Ferienwohnung; Nutzungsänderung der bestehenden Betriebsleiterwohnung zur Austragswohnung; Errichtung einer Außentreppe im Anwesen Datzenweg 10, Fl.Nr. 479, Gemarkung Ramsau

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Datzenweg 10 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 479 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Wohnhaus und den dazugehörigen Nebengebäuden. Beim landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um einen Nebenerwerbsbetrieb mit Grünlandbewirtschaftung, Forstwirtschaft und Tierhaltung (19 Tiere) gemäß Betriebsbeschreibung.

Mit dem geplanten Bauvorhaben soll die Dachkonstruktion erneuert und angehoben werden. Das Dach wird laut Plan um 1,13m angehoben. Dadurch können im Dachgeschoß Zimmer eingebaut werden. Die Zimmer im Dachgeschoß (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad) bilden mit Zimmern im Obergeschoß (Wohnen, Küche, Büro) die Betriebsleiterwohnung. Im Obergeschoß entstehen bzw. befinden sich zwei Ferienwohnungen. Aus der Betriebsleiterwohnung im Erdgeschoß entsteht eine Austragswohnung. Die Austragswohnung im Erdgeschoß wird abgeschlossen; deshalb wird eine Außentreppe zum Obergeschoß errichtet.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das geplante Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, der augenscheinlich vorhanden ist. Das Bauvorhaben soll den Landwirten und der Familie ausreichenden Wohnraum zur Verfügung stellen. Die Wohnflächen nehmen zudem einen untergeordneten Raum ein. Die Ferienwohnungen sind in der Privilegierung integriert, da auch sie einen untergeordneten Anteil ausmachen. Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB kann erteilt werden, da vom Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung für das Gesamtvorhaben ausgegangen wird.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Datzenweg); allerdings ist hier zu erwähnen, dass es sich um einen schmalen, nicht sehr belastbaren Verkehrsweg handelt, der in kommenden Jahren einer Sanierung bedarf. Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor. Das Niederschlags-/Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

Nachbarrechtliche Zustimmung

Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erteilt als Eigentümerin der Fl.Nr. 485/4 Gemarkung Ramsau die nachbarrechtliche Zustimmung.

Beschluss:

Der Gemeinderat Ramsau erteilt, da vom Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung ausgegangen wird, das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Vorhaben „Erneuerung und Anheben der Dachkonstruktion zum Einbau und Erweitern der Betriebsleiterwohnung um die bestehenden Zimmer im DG; Nutzungsänderung der bestehenden Austragswohnung zu einer zweiten Ferienwohnung; Nutzungsänderung der bestehenden Betriebsleiterwohnung zur Austragswohnung; Errichtung einer Außentreppe“ auf der Fl.Nr. 479, Datzenweg 10.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 18.10.2023 in 83486 Ramsau, Beim Reichel 3, Feuerwehrhaus
TOP 2311104

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

Dokument:

610

Gabriela Rasp

13/9

Sv23156

Antrag auf einen Vorbescheid zur Nutzungsänderung bisher gewerblich genutzter Räumlichkeiten zu Wohnzwecken, Hinterseer Straße 3, Gemarkung Ramsau, Flurstück 1091

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Betroffen vom vorliegenden Vorbescheidsantrag für das Anwesen Hinterseer Straße 3 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 1091 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück sind bereits ein Wohnhaus sowie mehrere Nebengebäude und Garagen vorhanden. Im Wohnhaus sowie den Nebengebäuden wurde bereits seit mehreren Jahren ein Malerbetrieb/-geschäft geführt. Der Malerbetrieb wird an diesem Standort in der bisherigen Form nicht mehr weitergeführt. Der Betrieb wird auf einen 1-Frau-Betrieb erheblich verkleinert. Die Bauherrin/Besitzerin möchte Räume, die bisher dem Malerbetrieb/-geschäft gedient haben und für den verkleinerten Betrieb nicht mehr benötigt werden, in Wohnungen umwandeln/umbauen. Es soll eine kleine Wohnung mit ca. 45m² im Kellergeschoß und eine größere Wohnung mit ca. 84m² Wohnfläche entstehen. Gemäß vorliegender Bauvoranfrage soll am vorhandenen Gebäude äußerlich keine (wesentliche) Veränderung stattfinden.

Für die Beurteilung des nun beantragten Bauvorhabens gilt der Bebauungsplan Nr. 6 Hintermühle in der Grundfassung aus dem Jahr 1978 bzw. in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2013.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Planungsgebiet auch nach der 2. Änderung als WA – allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient. Außer Wohngebäuden wären „der Versorgung des Gebiets dienende“ Läden und Gaststätten sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Gemeinschaftseinrichtungen zulässig.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Hinterseer Straße und private Zufahrt). Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor. Eine Umnutzung der Räume in Wohnraum ist daher planungsrechtlich zulässig.

Ob die Räume bauordnungsrechtlich für die Nutzung als Wohnraum geeignet sind, prüft das Landratsamt (z.B. Prüfung des Art. 45 BayBO – Höhe, Belüftung, Belichtung).

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung für das betroffene Gebiet im Jahr 2012 wurde durch ein hydrotechnisches Gutachten nachgewiesen, dass eine Hochwassergefahr für das Grundstück nicht besteht. Evtl. muss im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden, ob dies weiterhin gilt. Das gilt insbesondere zum Einbau der Wohnung in das Unter-/Kellergeschoß.

Die Bauherrin/Besitzerin soll zusätzlich darauf aufmerksam gemacht werden, dass im Falle der Errichtung von zwei (weiteren) Wohnungen, soweit nicht vorhanden, je Wohneinheit/Wohnung 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Nachbarrechtliche Zustimmung

Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erteilt als Eigentümerin der Fl.Nr. 578, 579, 558 Gemarkung Ramsau die nachbarrechtliche Zustimmung.

Aussprache:

Aus dem Gemeinderat kommen mehrfach Äußerungen, dass dieser Antrag keine Begeisterung auslöse und es zu bedauern ist, dass Gewerbefläche verloren geht.

Beschluss:

Der Gemeinderat Ramsau erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum beantragten Vorbescheid (Umnutzung von Betriebsräumen eines Malerbetriebes in Wohnraum in der Hinterseer Straße 3).

Abstimmungsergebnis: 5 : 4

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 18.10.2023 in 83486 Ramsau, Beim Reichel 3, Feuerwehrhaus
TOP 2311105

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

Dokument:

610

Gabriela Rasp

13/9

Sv23157

Antrag auf Vorbescheid zur Anhebung des Dachstuhles zur Wohnraumerweiterung im 1. OG im Fendtenweg 16, Fl.Nr. 4/3, Gemarkung Ramsau

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Fendtenweg 16 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 4/3 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück sind bereits ein Wohnhaus und ein Nebengebäude (Gartenhäuschen) vorhanden. Der Bauherr möchte durch einen Antrag auf Vorbescheid geklärt haben, ob eine Anhebung des Dachstuhls zur Wohnraumerweiterung im Dachgeschoß möglich ist. Auf der dem Antrag beigefügten Planskizze ist zu sehen, dass das Dach angehoben werden soll und eine Dachgaube (mit Balkon) sowie ein weiterer Balkon an der Ostseite errichtet werden soll. Die auf den Plänen mit Kreuzen versehenen Bauteile sind laut einem früheren Bauantrag genehmigt, diese wurden aber nicht errichtet und sollen auch nicht mehr entstehen.

Das betroffene Grundstück ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen; dazu hat die Gemeinde Ramsau eine Klarstellungssatzung erlassen. Daher ist das 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.

Herangezogen für das Einfügen können allerdings nicht alle Grundstücke/Gebäude, die sich innerhalb der Klarstellungssatzung befinden. In der maßgeblich näheren Umgebung befinden sich nur die Gebäude Fendtenweg 14 und 19 (Fendtenweg 15 ist außerhalb der Satzung und im Außenbereich). Die Gebäude Fendtenweg 4, 6, 7 und 8 befinden sich zwar innerhalb der geltenden Klarstellungssatzung, aber sie sind durch die topografische Lage nicht sichtbar und daher nicht heranzuziehen.

Nach Art der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Vorhaben ein, da Wohnraum geschaffen werden soll und ausschließlich Wohnbebauung in der Umgebung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird vor allem durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhe (z. B. Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) der baulichen Anlage bestimmt.

Die Höhen der maßgeblichen Gebäude stellen sich folgendermaßen dar:

Fendtenweg 19, Fl.Nr. 4/4, EG+1, Dachneigung 18,5 Grad, Höhe von OK Kellerdecke bis Schnitt der Dachhaut mit Außenwand 5,90m (aus Plan mit Maßstab 1:1000 gemessen)

Fendtenweg 16, Fl.Nr. 4/3, EG+1, Dachneigung 24 Grad, Höhe von OK Kellerdecke bis Schnitt der Dachhaut mit Außenwand 6,00 m (aus Plan mit Maßstab 1:1000 gemessen)

Fendtenweg 14, Fl.Nr. 5/1, EG+1, Dachneigung 19 Grad, Höhe von OK Kellerdecke bis Schnitt der Dachhaut mit Außenwand 5,80m (aus Plan mit Maßstab 1:1000 gemessen)

Es liegt, bezogen auf die Höhe und die Anzahl der (genutzten) Geschosse, eine bisher homogene Bebauung vor. Durch die Erhöhung des Daches, den Einbau der Dachgauben und der Errichtung der Balkone wird die Optik im Baugebiet nicht erheblich verändert. Das Dach soll maßvoll angehoben werden, die Dachneigung ggf. angepasst werden und im Dachgeschoß eine Wohneinheit errichtet werden. Die letztliche Höhe ist im Antrag auf Vorbescheid nicht genau abzulesen; der Dachstuhl wird aber ca. 1m höher liegen. Dazu sind die Gauben sowie die Balkone unerlässlich. Das Einfügegebot zwingt nicht zur Uniformität; gewisse Über-/Unterschreitungen sind zulässig und Änderungen sind nicht unbedingt ausgeschlossen. Das Ziel des Einfügens nach § 34 BauGB ist das Erreichen einer baulichen Harmonie im Gebiet.

Zudem liegt ein Fall des § 34 Abs. 3a Nr. 1b BauGB vor. Danach könnte, wenn notwendig, vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall sogar abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient. Die Änderung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert und es liegen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor; es liegt keine Beeinträchtigung des Ortsbildes vor.

Im Vorbescheidsantrag ist es das Ziel, zu ermitteln, ob die Gemeinde grundsätzlich einverstanden ist; dies kann bejaht werden.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Fendtenweg). Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor. Durch die Errichtung der Garage mit drei Stellplätzen ist § 1 der gemeindlichen Stellplatzsatzung erfüllt.

Nachbarrechtliche Zustimmung

Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erteilt als Eigentümerin der Fl.Nr. 6/0 Gemarkung Ramsau die nachbarrechtliche Zustimmung.

Beschluss:

Der Gemeinderat Ramsau erteilt dem Vorbescheidsantrag zur Anhebung des Dachstuhles zur Wohnraumerweiterung im 1. OG auf der Fl.Nr. 4/3 Gemarkung Ramsau (Fendtenweg 16) das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 18.10.2023 in 83486 Ramsau, Beim Reichel 3, Feuerwehrhaus
TOP 2311106

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

Dokument:

6102

Gabriela Rasp/ Barbara Beer

13/10

Sv23158

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rehlegg“ der Gemeinde Ramsau;
Festlegung der Änderungstatbestände und Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Seit dem April 2023 ist die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Rehlegg in Kraft. In dieser ursprünglichen Planfassung waren zwei Planbereiche (Hotel Rehlegg und ein Wohngebiet) enthalten. Im Rahmen der Bebauung dieses Gebietes – vor allem des Wohngebietes – hat sich ein zusätzlicher Änderungsbedarf für diesen Plan herausgestellt.

Der Gemeinderat hat ein weiteres (3.) Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan vorab grundsätzlich akzeptiert. Am 05.09.2023 wurde dem Gemeinderat vorgetragen, dass jeweils die Baufenster für Garagen auf den Bauparzellen Fl.Nr. 457/18 und Fl.Nr. 457/14 (Holzengasse 19) verändert werden müssen. Zudem sollte das Baufenster für das Wohngebäude auf der Bauparzelle (Fl.Nr. 457/7), Holzengasse 21, angepasst werden, da ein um das Gebäude umlaufender Balkon und eine überdachte Terrasse innerhalb der Baugrenzen liegen sollte.

Nun hat sich insbesondere für das Grundstück Holzengasse 21 weiterer Änderungsbedarf ergeben:

Tatbestand	gewünschte Änderung
Dachüberstände außerhalb der Baugrenzen	Baugrenze entsprechend den Dachüberständen erweitern
Gehweg um das Gebäude (ostseitig an Garage und Haus sowie südseitig am Haus)	in die Baugrenzen übernehmen bzw. im Text klarstellen, dass der Gehweg außerhalb der Baugrenzen zulässig ist, wenn er wasserdurchlässig hergestellt wird
Abgrabung an Westseite, die als Terrasse ausgebildet wird vor dem Keller- bzw. Untergeschosses	laut Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen sind Terrassen unter 30m ² außerhalb der Baugrenzen zulässig; dies sollte ggf. klargestellt werden
die Terrassierung vor dem Keller- bzw. Untergeschoss an der Westseite mit Geländemodellierungen (im Steilhang zum Schluchtweg)	Geländemodellierungen sind laut Bebauungsplan so vorzunehmen, dass an den Grenzen an das natürliche Gelände angeschlossen wird soll der Bebauungsplan so angepasst werden, dass die Wulst vor der Kellerterrasse zulässig wird?
zwei Stützmauern aus Beton auf der Westseite des Gebäudes/Grundstückes	das Landratsamt argumentiert, dass Stützmauern zwar zugelassen sind, sich aber im Baufenster befinden müssen, zudem befinden sich diese Stützmauern im Bereich des Steilhanges Richtung Schluchtweg

	Nr. 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ...Vegetationsdecke der Steilböschungen im Westen und Süden des Gebietes ist zu erhalten zusätzlich wurden diese Mauern im Bereich des Steilhangs bzw. der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Planteil des Bebauungsplanes grün dargestellt) errichtet. sollen diese Festsetzungen angepasst werden? – dabei bitte das Bodengutachten betrachten
Stellplatz für die Wärmepumpe auf der Westseite des Gebäudes/Grundstückes auf einer Stufe der notwendigen Stützmauer im Westen	siehe oben, hängt mit der Zulässigkeit der Stützmauern zusammen
steinerne Schwergewichtsmauer an der südlichen Grundstücksgrenze auf dieser Mauer soll ein Holzzaun errichtet werden – laut Plan handelt es sich um eine Einfriedung mit Sockel	Nr. 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ...Vegetationsdecke der Steilböschungen im Westen und Süden des Gebietes ist zu erhalten zusätzlich wurde diese Mauer/dieser Sockel im Bereich des Steilhangs bzw. der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Planteil des Bebauungsplanes grün dargestellt) errichtet. Einfriedungen sind bis 0,8m zulässig, sie sind aus Holz oder Hecken herzustellen (ohne Sockel) sollen diese Festsetzungen angepasst werden? – dabei bitte das Bodengutachten betrachten

Die farbige Markierung der Liste verdeutlicht, dass die grünen und gelben Änderungen städtebaulich vertretbar und im Rahmen des vereinfachten Verfahrens im Bebauungsplan geändert werden können. Die rot markierten Tatbestände sollen nicht in den Bebauungsplan übernommen werden, da diese Tatbestände sehr wichtige, im Ausgangsplan bewusst festgelegte Regelungen zur Sicherheit der Steilhänge betreffen. Es wird abgeraten, diese Änderungen festzulegen. Wie mit den bereits errichteten baulichen Anlagen umgegangen wird, muss eigens geklärt werden.

Der Bebauungsplan kann mit den dargestellten Änderungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da mit den kleineren Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird kein Umweltbericht erstellt.

Von Seiten der Verwaltung wird die Thematik mit der Bebauung der Hangkante zum Steilhang bzw. des Steilhanges noch eingehender erläutert. Es wird erklärt, dass es sich um einen aufgeschütteten Hang handelt, dessen Festigkeit durch Bauten eigentlich nicht beeinträchtigt hätte werden dürfen.

Aussprache:

Es wird noch eine Frage zu den Konsequenzen für andere Grundstückseigentümer in diesem Gebiet beantwortet. Aus dem Gemeinderat kommt der Wunsch, dass eine Ortseinsicht vorgenommen werden soll, damit man genauer feststellen kann, um welche Änderungen es

sich handeln soll. Der Gemeinderat stimmt über die Abhaltung eines Ortstermins ab. Die Abhaltung eines Ortstermins wird mit 2:7 Stimmen abgelehnt.

Dann ergeht ein/der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss, der mit untenstehender Formulierung vorgetragen wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Planungsentwurf in der Fassung vom 16.10.2023 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Rehlegg zur Kenntnis. Er fasst hiermit zur Änderung des Bebauungsplanes den Aufstellungs-/Änderungsbeschluss. Es handelt sich um eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes. Der beabsichtigte Geltungsbereich ist dem Planentwurf zu entnehmen; er betrifft die Fl.Nrn. 457/7, 457/14 und 457/18 Gemarkung Ramsau. Folgende Änderungen sollen im Wesentlichen erfolgen:

- jeweils die Baufenster für Garagen auf den Bauparzellen Fl.Nrn. 457/14 (Holzengasse 19) und 457/18 Gemarkung Ramsau verändern
- das Baufenster für das Wohngebäude auf der Bauparzelle Fl.Nr. 457/7 (Holzengasse 21) so anpassen, dass ein um das Gebäude umlaufender Balkon, eine überdachte Terrasse sowie ein Gehweg um das Haus und die Dachüberstände innerhalb der Baugrenzen liegen

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da mit den kleineren Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Verwaltung kann nun das Planungsbüro mit der Erstellung der weiteren Unterlagen beauftragen, um das Verfahren fortzuführen.

Abstimmungsergebnis: 4 : 5

(GR Josef Graßl nimmt an der Abstimmung nicht teil, da er erst während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes zum Gremium hinzugestoßen ist)

Nach der Beschlussfassung zur Aufstellung/Änderung dieses Plans ergeht aus dem Gemeinderat ein weiteres Mal der Wunsch nach einer Ortsteinsicht. Eine weitere Abstimmung darüber ergibt mit 9:1 Stimmen, dass der Gemeinderat nun vor einer Entscheidung über die Änderung des Planes ein Ortstermin abgehalten werden soll. Der vorherige Beschluss zur Änderung des Planes wird somit für ungültig erklärt und bis zur nächsten Sitzung am 15.11.2023 zurückgestellt.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 18.10.2023 in 83486 Ramsau, Beim Reichel 3, Feuerwehrhaus
TOP 2311107

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

Dokument:

610

Gabriela Rasp

13/10

Sv23159

Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Holzengasse 21, Fl.Nr. 457/7 Gemarkung Ramsau, Entscheidung zu den notwendigen Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen dieses Bauvorhabens - Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB für Teilbaugenehmigung und Gesamtvorhaben mit Ausnahmen und Befreiungen

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Zum geplanten Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Holzengasse 21, Fl.Nr. 457/7 Gemarkung Ramsau wurden von den Bauherren beim Landratsamt Berchtesgadener Land folgenden Anträge eingereicht:

- Teilbauantrag für das Wohngebäude mit Dach am 27.09.2023
- Bauantrag für das Gesamtvorhaben am 02.10.2023

Zu beiden Anträgen wurde die Gemeinde gebeten, eine Stellungnahme nach § 36 BauGB abzugeben. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land soll derzeit eine Stellungnahme aber lediglich zum Teilbauantrag erfolgen, da zum Bauantrag für das Gesamtbauvorhaben noch interne Stellungnahmen beim Landratsamt fehlen. Diese Anfrage wird daher zurückgestellt. Derzeit wird allein über den Antrag auf Teilbaugenehmigung für das Haupthaus mit Dach und ohne Balkon, ohne überdachte Terrasse an der Garage und ohne die weiteren Bauwerke (Stützmauern, Terrasse und Natursteinmauer) entschieden.

Betroffen von vorliegendem Antrag (Teilbauantrag) für das Anwesen Holzengasse 21 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 457/7 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gebäude (geplantes Haus mit Garage, welches einschließlich Erdgeschoß im Rohbau hergestellt ist sowie mehrere weitere Bauwerke (Stützmauern, Terrasse und Natursteinmauer). Wie erwähnt gilt der Teilbauantrag nur für das Haupthaus mit Dach. Für die Beurteilung des nun beantragten Bauvorhabens gilt grundsätzlich der Bebauungsplan Nr. 8 Rehlegg in der Fassung der zweiten Änderung aus dem Jahr 2023.

Die Antragsteller hatten bereits am 22.03.2023 einen sogenannten Freisteller bei der Gemeinde eingereicht; dieser wurde am 17.04.2023 an das Landratsamt weitergegeben (der Bebauungsplan musste erst in Kraft sein). Die Gemeinde prüft diese Anträge üblicherweise nicht. Das Landratsamt macht jedoch stichprobenweise Prüfungen dieser Anträge. Im Rahmen dieser Prüfung wurde vom Landratsamt festgestellt, dass beim vorliegenden Bauvorhaben ein umlaufender Balkon im Obergeschoß geplant wurde, der sich nicht im Baufenster befindet. Im Ergebnis entspräche das Gebäude nicht dem Bebauungsplan, so dass kein Freisteller vorliegt. Da das Einreichen eines Bauantrages sehr viel Zeit kostet, wurde von den Bauherren mit der Gemeinde vereinbart, dass ein Freisteller ohne den Balkon eingereicht wird (und dieser auch vorerst nicht errichtet wird). Dieser Balkon bzw. die Erweiterung der Baugrenze für den Balkon sollte dann durch eine Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Der Bebauungsplan Rehlegg sollte ohnehin geändert werden. Im Plan zur Änderung des Bebauungsplanes wurde

dann auch noch die Errichtung einer überdachten Terrasse südlich der Garage vom Antragsteller vorgesehen/eingeplant.

Der vereinbarte weitere Freisteller (ohne Balkon) wurde am 17.08.2023 bei der Gemeinde eingereicht. Dieser wurde am 18.08.2023 an das Landratsamt weitergegeben. Das Landratsamt hat dann den eingereichten Plan mit dem Bebauungsplan und dem Ergebnis einer Baukontrolle vom August 2023 abgeglichen. Im Rahmen dieser Prüfung wurde vom Landratsamt festgestellt, dass:

- im Kellergeschoss in der Planung Lichtschächte eingezeichnet sind, obwohl auf der westlichen Seite Terrassentüren errichtet wurden,
- die Terrasse auf der Westseite vor dem Keller- bzw. Untergeschosses im Plan gar nicht dargestellt ist,
- zwei Stützmauern auf der Westseite aus Beton hergestellt worden sind,
- die Terrassierung vor dem Keller- bzw. Untergeschoss an der Westseite mit Geländemodellierungen (im Steilhang zum Schluchtweg) nicht dem Bebauungsplan entsprechen
- die steinerne Schwergewichtsmauer an der südlichen Grundstücksgrenze weder im Plan eingezeichnet war und sie auch nicht zulässig sei.

Die Bautätigkeiten wurden daher vom Landratsamt eingestellt. Es lag kein Freisteller und keine Baugenehmigung vor.

Am 13.09.2023 fand ein Gespräch im Landratsamt statt; Teilnehmer waren die Bauherren mit Planer, die Gemeinde und mehrere Vertreter vom Landratsamt. Dort wurde eingehend die Sachlage erörtert und Lösungsvorschläge erarbeitet. Dazu gibt es ein ausführliches und abgestimmtes Protokoll. Es wurde letztlich festgestellt, dass mehrere Möglichkeiten bestehen. Zum Tragen kommen sollte aber folgende:

- Antrag auf Baugenehmigung mit Beantragung sämtlicher Befreiungen (z.B. Mauer, Terrasse, Wärmepumpe, Dachüberstand) mit Antrag auf Teilbaugenehmigung für den Hauptbaukörper,
- anhand der notwendigen Befreiungen kann die Gemeinde eine Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren angehen.

Die Teilbaugenehmigung wurde in Aussicht gestellt, wenn klar ist, dass die Gemeinde für die restlichen Tatbestände die Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht stellt. Die Teilbaugenehmigung setzt immer einen Bauantrag voraus (Art. 70 BayBO); auch Planunterlagen sind dafür erforderlich.

Es fand dann im Vorfeld des Antrags auf Wunsch des Bauherrn am 26.09.2023 ein weiterer Ortstermin der Gemeinde mit dem Planer und den Bauherren statt; dort wurde das Verfahren nochmals eingehend erläutert.

Dem Teilbauantrag für das Hauptgebäude kann die Gemeinde das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilen. Der Antrag bezieht sich, gemäß der vorgelegten Unterlagen, rein auf das Gebäude mit Dach und ohne alle weiteren Bestandteile des Hauptantrages.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Holzengasse). Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau ist möglich und geplant. Durch die Errichtung der Garage mit zwei Stellplätzen ist § 1 der gemeindlichen Stellplatzsatzung erfüllt.

Nachbarrechtliche Zustimmung

Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erteilt als Eigentümerin der Fl.Nr. 420/2 Gemarkung Ramsau (Holzengasse) die nachbarrechtliche Zustimmung.

Beschluss:

Die Gemeinderat Ramsau erteilt zur beantragten Teilbaugenehmigung für das Haupthaus Holzengasse 21, Fl.Nr. 457/7 Gemarkung Ramsau mit Dach und ohne Balkon, ohne überdachte Terrasse an der Garage und ohne die weiteren Bauwerke (Stützmauern, Terrasse und Natursteinmauer) das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 18.10.2023 in 83486 Ramsau, Beim Reichel 3, Feuerwehrhaus
TOP 2311108

Bezugs-Nr.:

Az.:

610

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

13/10

Dokument:

Sv23160

Bekanntgaben

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Angaben gemacht.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 18.10.2023 in 83486 Ramsau, Beim Reichel 3, Feuerwehrhaus
TOP 2311109

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

Dokument:

610

Barbara Beer

13/10

Sv23161

Sonstiges

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Angaben gemacht.