

Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 5
Sitzungstag: 14.05.2024
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr
Sitzungsende: 19:20 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

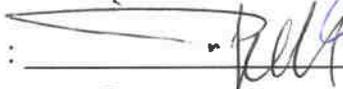
Erster Bürgermeister

:



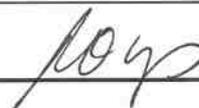
Zweiter Bürgermeister

:



Schriftführer/-in

:



Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 5
Sitzungstag: 14.05.2024
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr
Sitzungsende: 19:20 Uhr

TOP	Gegenstand	SV Nr.
2410501	Bauantrag - Neubau des Dachstuhles und Erweiterung der bestehenden Wohneinheit, Berchtesgadener Straße 93, 83486 Ramsau – Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv24074
2410502	Bauantrag - Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Schluchtweg 5, 83486 Ramsau – Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv24075
2410503	Widmung des Weges von der Alten Reichenhaller Straße (BGL14) in Richtung Anwesen Alte Reichenhaller Str. 94, 96; Teilstück Fl.Nr. 1245 Gemarkung Ramsau, Eigentümer Freistaat Bayern vertreten durch die Forstverwaltung als Eigentümerweg	sv24076
2410504	Bekanntgaben	sv24077
2410505	Sonstiges	sv24078

Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 5
Sitzungstag: 14.05.2024
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr
Sitzungsende: 19:20 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	
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Josef	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Richard	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Meeß Stephanie	Gemeinderatsmitglied	
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion
Radlmeier Albert	Kämmerer
Rasp Gabriela	Bauamt
Beer Barbara	Protokollführerin

Zuhörer: -

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.05.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2410501

Bezugs-Nr.:
Az.: 610
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/12
Dokument: sv24074

Bauantrag - Neubau des Dachstuhles und Erweiterung der bestehenden Wohneinheit, Berchtesgadener Straße 93, 83486 Ramsau – Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Betroffen vom vorliegenden Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Anwesen Berchtesgadener Straße 93 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 705, 1447/1 Gemarkung Ramsau bzw. Bischofswiesen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit einem einstöckigen angebauten Nebengebäude (Carport, Werkstatt, Heizungsraum).

Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat der Gemeinderat bereits 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. Dann beantragte die Bauherrin im Jahr 2022 eine Aufstockung des Gebäudes; nun liegt eine Tektur dazu vor; es ändert sich mit der Tektur:

- die Dachneigung von vorher 20 Grad auf 24 Grad – also etwas steiler,
- dadurch erhöhen sich die Wohnraumflächen im Dachgeschoß etwas,
- die Dacheindeckung wird anstatt in Kupfer in Ziegel ausgeführt werden.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist vom aktuell gültigen Flächennutzungsplan nicht erfasst. Das Vorhaben ist nicht privilegiert; es fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Danach 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 wird.

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.

Aus Sicht der Gemeinde kann das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zur vorliegenden Tektur erteilt werden, da davon ausgegangen wird, dass das Vorhaben unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB fällt und keine weiteren planungsrechtlichen Hinderungsgründe vorliegen.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Berchtesgadener Straße - B305). Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor. Das Niederschlags-/Oberflächenwasser kann weiterhin vor Ort versickert werden; das Bauvorhaben verursacht keine weitere Flächenversiegelung.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zum Bauantrag/zur Tektur „Neubau des Dachstuhles und Erweiterung der bestehenden Wohneinheit, Berchtesgadener Straße 93, 83486 Ramsau“ das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.05.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2410502

Bezugs-Nr.:
Az.: 610
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/12
Dokument: sv24075

Bauantrag - Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Schluchtweg 5, 83486 Ramsau – Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Schluchtweg 5 sind das Grundstück mit der Fl.Nr. 77/1 Gemarkung Ramsau, auf dem ein Wohnhaus vorhanden ist, und das Grundstück mit der Fl.Nr. 457/2 Gemarkung Ramsau, welches derzeit unbebaut ist.

Die Bauherren möchten auf der Fl.Nr. 77/1 Gemarkung Ramsau an das bereits bestehende Wohnhaus einen Anbau errichten sowie ein Geschöß aufstocken. Ein Nebengebäude dort soll abgebrochen werden. Der Anbau soll im Erdgeschoß einen Technikraum beinhalten, im Obergeschoß soll im Anbau zusätzliche Wohnfläche entstehen und im Dachgeschoß wird der Anbau als (weitestgehend) Terrasse genutzt werden. Im Anbau soll ebenso vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß ein Aufzug eingebaut werden, der im Erdgeschoß von außen zugänglich ist und die oberen Geschoße erschließen soll. Das Obergeschoß ist laut Plan zudem mit einer nicht überdachten Außentreppe erreichbar, die teilweise neu errichtet wird. Im Inneren des Gebäudes sind das Ober- und das Dachgeschoß mit einer Treppe verbunden. Durch die Aufstockung des Gebäudes mit einem weiteren Geschöß (=Dachgeschoß) soll ebenso Wohnraum entstehen. Das gesamte Gebäude wird durch die Eigentümer selber genutzt; eine vormals geplante Nutzung des Erdgeschosses als Ferienwohnung entfällt. Durch die Aufstockung erhält das Gebäude eine Höhe von 8,52 m (von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Außenhaut des Daches), die Dachneigung liegt bei 13 Grad. Der geplante Anbau hat eine Größe von 4,59 m x 4,48 m; die Außentreppe verläuft über die gesamte Länge des Anbaus (=4,59 m) und soll eine Breite von ca. 1,2 m erhalten (ist im Plan nicht bemaßt; diese wird sich aber an der vorhandenen Treppe orientieren).

Der natürliche Verlauf des Geländes bleibt unverändert. Das Dachgeschoß soll eine Holzschalung mit Querlatten erhalten.

Eine vormals auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 457/2 Gemarkung Ramsau geplante Garage ist derzeit nicht Gegenstand des Bauantrages.

Es gibt für dieses Anwesen einen positiven Vorbescheid zu einem fast gleichlautenden Bauantrag (Anbau mit 6 m x 5 m und Doppelgarage) vom 17.02.1997 und eine positive Baugenehmigung dazu vom 10.12.1997. Diese Genehmigung(en) wurde letztmalig bis zum 10.12.2003 verlängert.

Ein neuer Vorbescheid dazu erging am 06.12.2021. Dieser Vorbescheid enthält die Aussage, dass die Aufstockung des Gebäudes zulässig, aber die Errichtung eines Anbaus planungsrechtlich nicht möglich sei. Das Landratsamt argumentierte damals, dass das betroffene Grundstück zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB gehört. Eine genauere Begründung dazu wurde vom Landratsamt nicht schriftlich dargelegt. Es wurde

lediglich erläutert, dass im Außenbereich nur die Aufstockung rechtlich möglich und der geplante Anbau und Nutzung des Erdgeschoßes als Ferienwohnung nicht möglich wären.

Es gibt außerdem einen Bauantrag vom 12.06.2023, zu dem die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilt hatte; zur Aufstockung und zum Anbau, zur Nutzung des Erdgeschoßes als Ferienwohnung und zur Errichtung der Garage.

Nach Ansicht der Gemeinde Ramsau ist das betroffene Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, weil ein Bebauungszusammenhang zwischen dem Anwesen Schluchtweg 5 und der umgebenden Bebauung eben schon gesehen wird. Diese Auffassung wurde im Rahmen der Erteilung des Einvernehmens in der Sitzung am 04.07.2023 ausführlich begründet. Auf diese Ausführungen wird verwiesen.

Da die Gemeinde das Vorliegen eines planungsrechtlichen Innenbereichs nach § 34 BauGB bejaht, wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach dieser Vorschrift bewertet. Auf die Ausführungen dazu in der Sitzung vom 04.07.2023 wird ebenso verwiesen. Zudem wird auf den § 34 Abs. 3a BauGB verwiesen, der für Wohnzwecke die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von Gebäuden abweichend zum Einfügen zulassen würde.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Schluchtweg). Das Baugrundstück ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ramsau angeschlossen. Das Baugrundstück ist an die im Trennsystem verlegte zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ramsau angeschlossen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zum Bauantrag „Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Schluchtweg 5, 83486 Ramsau“ auf der Fl.Nr. 77/1 Gemarkung Ramsau das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.05.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2410503

Bezugs-Nr.:
Az.: 610
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/12
Dokument: sv24076

Widmung des Weges von der Alten Reichenhaller Straße (BGL14) in Richtung Anwesen Alte Reichenhaller Str. 94, 96; Teilstück Fl.Nr. 1245 Gemarkung Ramsau, Eigentümer Freistaat Bayern vertreten durch die Forstverwaltung als Eigentümerweg

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Betroffen von der Widmung ist der Weg, der von der Kreisstraße BGL14 (Alte Reichenhaller Straße) aus abzweigt.

Dieser Weg besteht aus den Grundstücken Fl.Nr. 1231, 1239 und Fl.Nr. 1245 jeweils Gemarkung Ramsau.

- Der Eigentümer der Grundstücke mit der Fl.Nr. 1231 und 1239 Gemarkung Ramsau ist gleichzeitig der Eigentümer der Anwesen Alte Reichenhaller Straße 94 und 96.
- Der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1245 Gemarkung Ramsau ist der Freistaat Bayern vertreten durch die Forstverwaltung.

Um die Zufahrt bzw. den Zuweg zu den Anwesen Alte Reichenhaller Straße 94 und 96 dauerhaft zu sichern, muss dieser Weg ab der Kreisstraße BGL14, zumindest soweit er nicht im Eigentum des Hauseigentümers steht, öffentlich gewidmet werden.

Da der betroffene Weg (Fl.Nr. 1245) in Privateigentum steht, kann dieser als sog. Eigentümerweg öffentlich gewidmet werden. Es ist vorgesehen, die Widmung mit einer Widmungsbeschränkung zu versehen. Der Weg soll die Widmungsbeschränkungen „nur für Anlieger“ und „land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei“ erhalten. Der Unterhalt und die Verkehrssicherung (u.a. Winterdienst) des Weges bzw. der Wegteile soll unverändert beim Eigentümer des Anwesens Alte Reichenhaller Str. 94, 96 (Nutznießer) verbleiben.

Die Lage und Bezeichnung des Weges sind in einem Lageplan in oranger Farbe markiert dargestellt.

Der Eigentümer des Weges bzw. des Wegteiles hat eine förmliche, schriftliche Zustimmung zur oben beschriebenen Widmung durch Unterschrift erteilt.

Aussprache:

In einer kurzen Aussprache wurde von Gabriela Rasp die Frage beantwortet, dass der Eigentümer des neu gewidmeten Weges die Forstverwaltung bleibt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass

1. der Weg, der auf der Fl.Nr. 1245 Gemarkung Ramsau liegt, als Eigentümerweg gewidmet wird,

2. die Teilstrecke des Weges an der Alten Reichenhaller Straße (BGL14) beginnt und an der Fl.Nr. 1231 Gemarkung Ramsau endet; der Weg hat eine Länge von ca. 70m
3. der Weg die Widmungsbeschränkungen „nur für Anlieger“ und „land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei“ erhalten soll,
4. der Unterhalt und die Verkehrssicherung (u.a. Winterdienst) des Weges bzw. der Wegteile unverändert beim Eigentümer des Anwesens Alte Reichenhaller Str. 94, 96 (Nutznießer) verbleiben soll,
5. nach inzwischen schriftlich erfolgter Zustimmung der Grundstückseigentümerin (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG) die Widmung nach dem Bayerischen Straßen und Wegegesetz vollzogen werden kann.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0



Landkreis-GIS BGL - Siris

Maßstab 1:1000 (1cm = 10,000 m Breite = 393,189 m Höhe = 249,656 m)

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.05.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2410504

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/12

Dokument: sv24077

Bekanntgaben

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Angaben gemacht.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 14.05.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2410505

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/12

Dokument: sv24078

Sonstiges

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Angaben gemacht.