

# Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 5  
Sitzungstag: 03.05.2022  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 20:10 Uhr

## Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Zweiter Bürgermeister

:

Dritter Bürgermeister

:

Schriftführer

:

# Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 5  
Sitzungstag: 03.05.2022  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 20:10 Uhr

<b>TOP</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>SV Nr.</b>
2210501	Bauantrag Helena und Marco Leopold-Beck, Reschenweg 7, 83486 Ramsau – Umbau und Nutzungsänderung der Schreinerei in ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 942/1 Gemarkung Ramsau	SV22067
2210502	Bauantrag Alexander Graßl, Scheffmannweg 10, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Nutzungsänderung und Ausbau eines Teils des landwirtschaftlichen Heustadels des bestehenden Anwesens für eine Wohnung des Sohns des Bauherrn im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr.1 f und g sowie Darstellung der sonstigen Bestandssituation auf Fl.Nr. 1175 Gemarkung Ramsau	SV22068
2210503	Bauantrag Michael und Katharina Rasp GbR, Alpenstraße 57, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Erweiterung der bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Geräte- und Maschinenhalle zum Einbau einer erneuerbaren Energien Hybridheizung sowie eines Hackschnitzzellagers auf Fl.Nr. 125 Gemarkung Ramsau	SV22066
2210504	Bauantrag Johannes Hölzl, Berchtesgadener Str. 11, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf Fl.Nrn. 876 und 874/19 Gemarkung Ramsau	SV22069
2210505	Sonstiges	SV22070

# Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 5  
Sitzungstag: 03.05.2022  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 20:10 Uhr

## Stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion	Grund der Abwesenheit
Gschoßmann Herbert	Erster Bürgermeister	entschuldigt
Fendt Rudi	Zweiter Bürgermeister	
Gschoßmann Birgit	Dritte Bürgermeisterin	
Bönsch Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Graßl Josef	Gemeinderatsmitglied	
Graßl Richard	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
Willeitner Martin	Geschäftsleiter
Radlmeier Albert	Kämmerer

Zuhörer: 4

**Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 03.05.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2210501**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/SV22067

**Bauantrag Helena und Marco Leipold-Beck, Reschenweg 7, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Umbau und Nutzungsänderung der Schreinerei in ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 942/1 Gemarkung Ramsau**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller beantragen den Umbau und die Nutzungsänderung der Schreinerei in ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten in dem ehemaligen Mühlengebäude. Für eine ähnliche Planung hat der Gemeinderat im Jahr 2020 sein Einvernehmen erteilt, das LRA hat diesen Bauantrag am 02.03.2021 genehmigt. Mit der vorliegenden Planung wurden verschiedene Bereiche der Planung überarbeitet.

**Beschluss:**

Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Das Baugrundstück Fl.Nr. 942/1, Gemarkung Ramsau, liegt im Außenbereich und ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Schluchtwald/Bachau ausgewiesen. Für den Bereich hat die Gemeinde eine „Außenbereichssatzung“ erlassen. Hierdurch kann diesem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan, landwirtschaftliche Fläche oder Wald, widerspricht und die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs.2 BauGB. Die weiteren öffentliche Belange werden durch dieses Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2. Zufahrt

Die Zufahrt ist durch entsprechende Grunddienstbarkeiten 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.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 1**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 03.05.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2210502**

Bezugs-Nr.: TOP  
Az.:  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Martin Willeitner  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 11  
Dokument: h/0/SV22068

**Bauantrag Alexander Graßl, Scheffmannweg 10, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Nutzungsänderung und Ausbau eines Teils des landwirtschaftlichen Heustadels des bestehenden Anwesens für eine Wohnung des Sohns des Bauherrn im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr.1 f und g sowie Darstellung der sonstigen Bestandssituation auf Fl.Nr. 1175 Gemarkung Ramsau**

**Sachverhalt:**

Der Bauwerber plant für einen Teil des bisherigen Heustadels eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken.

**Beschluss:**

Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Das Baugrundstück Fl.Nr.1175, Gemarkung Ramsau, liegt im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs.4 Nr. 1 f und g BauGB. Dem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, da es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 ist.

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.Nr. 1186/2 Gemarkung Ramsau für diese Maßnahme ihre Zustimmung.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 03.05.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2210503**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/SV22066

**Bauantrag Michael und Katharina Rasp GbR, Alpenstraße 57, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Erweiterung der bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Geräte- und Maschinenhalle zum Einbau einer erneuerbaren Energien Hybridheizung sowie eines Hackschnitzzellagers auf Fl.Nr. 125 Gemarkung Ramsau**

**Sachverhalt:**

Der Bauwerber beantragt den Anbau eines Heiz- und Hackschnitzelheizraums an die bestehende Geräte- und Maschinenhalle für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb.

**Beschluss:**

Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Das Baugrundstück Fl.Nr.125, 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.Nr. 86/6 und 125/1 Gemarkung Ramsau für diese Maßnahme ihre Zustimmung.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 03.05.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2210504**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/SV22069

**Bauantrag Johannes Hölzl, Berchtesgadener Str. 11, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf Fl.Nrn. 876 und 874/19 Gemarkung Ramsau**

**Sachverhalt:**

Der Bauwerber beabsichtigt den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen auf Fl.Nr. 874/19 und einer Tiefgarage auf Fl.Nr. 874/19 und 876 jeweils Gemarkung Ramsau. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.04.2021 für dieses Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da keine gesicherte Zufahrt vorlag und sich die geplante Bebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das geplante Gebäude hatte damals folgende Außenmaße: Länge 18,99 m und Breite 15,99 m, dies entspricht einer Grundfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>. Die Tiefgarage hat eine Fläche von ca. 290 m<sup>2</sup>. Die seitliche Wandhöhe beläuft sich unter Bezug auf die Decke der Tiefgarage auf 8 m, die Firsthöhe auf 11,23 m. Der Bauwerber legt nunmehr einen Austauschplan vor. Das LRA BGL übermittelte mit Schreiben vom 21.04.2022 diese Planung mit der Bitte um Stellungnahme und einer erneuten Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen. Die jetzt vorgelegte Planung sieht folgende Änderungen vor:

Reduzierung der seitlichen Wandhöhe von 8,00 m auf 7,80 m bezogen auf die Oberkante TG, Reduzierung der Firsthöhe von 11,23 m auf 11,03 m.

**Aussprache:**

Die Mitglieder des Gemeinderats vertraten geschlossen die Auffassung, dass sich das Vorhaben auch nach der geringfügigen Planänderung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es wurde zudem kritisiert, dass mit der vorgegebenen maximalen Bebauung des Grundstückes und der geplanten ausschließlichen Wohnnutzung Konflikte mit den benachbarten Gewerbebetrieben zu erwarten sind. Es wurde daher vorgeschlagen, eine gemischte Nutzung für das Projekt vorzusehen. Es wurde auch festgestellt, dass für das geplante Vorhaben keine gesicherte Feuerwehzufahrt und auch kein für die Feuerwehr nutzbarer Zugang zum Haus ausgewiesen ist.

**Beschluss:**

Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Aufgrund der umgebenden Bebauung handelt es sich um Innenbereich, die Baugrundstücke Fl.Nrn. 876 und 874/19, Gemarkung Ramsau, befinden sich daher im Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Geltungsbereich richtet sich nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Es ist festzustellen, dass das geplante Projekt trotz der Höhenreduzierung von 0,2 m sich sowohl

hinsichtlich der überbauten Grundfläche, des umbauten Raumes und der Höhenentwicklung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Vor allem gegenüber den Fl.Nrn. 874/10, 874/11 und 874/18 sind hier sehr große Unterschiede hinsichtlich der Grundflächen der Hauptgebäude, des umbauten Raumes und der Höhe der Gebäude festzustellen. In der vorgelegten Planung sind zudem keine für die Sicherstellung der Einsatzmöglichkeit der Feuerwehr notwendigen Informationen erkennbar.

#### 2. Zufahrt

Die Zufahrt ist nicht gesichert, da das Baugrundstück 874/19 über keine eigene Zufahrt verfügt. Rechtliche Regelungen zur Sicherung der Zufahrt über die Fl.Nr. 876 wurden bisher nicht vorgelegt und sollten von der Baubehörde eingefordert werden.

#### 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 nicht erteilt, da für die Fl.Nr. 874/19 keine gesicherte Zufahrt vorliegt, sich die geplante Bebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die im Hinblick auf die Lage des Objektes notwendigen Zugangsmöglichkeiten für die Feuerwehr nicht erkennbar sind.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**



**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 03.05.2022 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2210505**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 11
Dokument:	h/0/SV22070

## **Sonstiges**

### **1. Mobilfunk im Klausbachtal**

Gemeinderat Josef Maltan erkundigte sich, im Hinblick auf den kürzlich vorgefallenen Todesfall im Klausbachtal, wie derzeit die Versorgung im Klausbachtal mit Mobilfunk sei. Hierzu erklärte 2. Bürgermeister Rudolf Fendt, dass sich in den letzten Jahren die Situation hinsichtlich der Abdeckung des Klausbachtals erheblich verbessert habe. Man sei daher davon ausgegangen, dass der gesamte Teilbereich des Klausbachtals von einer Mobilfunkversorgung abgedeckt sei. Man werde jetzt noch einmal überprüfen, ob wirklich überall an der Hirschbichlstraße eine Mobilfunkversorgung gegeben ist. Er wies darauf hin, dass eine Verbesserung der Versorgung nur mit dem Bau eines neuen Mobilfunkstandortes unmittelbar im Eingangsbereich des Nationalparks ermöglicht werden kann. Die Errichtung eines Mobilfunkmasten an dieser Stelle ist umstritten. Aus dem Gemeinderat kam der Hinweis, dass grundsätzlich auch ohne Versorgung mit Mobilfunk Notrufe abgesetzt werden können. Auch diese Möglichkeit soll im Klausbachtal geprüft werden.

### **2. Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung**

Gemeinderat Richard Maltan berichtete, dass im Rahmen der Bürgerversammlung von einigen Bürgern die Erreichbarkeit der Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung nur mit vorheriger Terminvereinbarung kritisiert wurde. Hierzu erläuterte Verwaltungsleiter Martin Willeitner, dass dieses Verfahren sowohl für die Verwaltung als auch für die Bürger vorteilhaft ist. Die Verwaltungsmitarbeiter können den Termin besser vorbereiten, Bürger können vorab über notwendig vorzulegende Unterlagen informiert werden und sparen sich möglicherweise mehrere Gänge in die Verwaltung. Zudem konnten durch dieses Verfahren Wartezeiten für Bürger komplett vermieden werden. Die Verwaltung versucht auch die Anliegen von Bürgern, die sich nicht angemeldet haben im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu erledigen. Abschließend wurde vereinbart, dass diese Regelung bestehen bleiben soll und nach angemessener Zeit noch einmal überprüft wird.

### **3. Hundekot**

2. Bürgermeister Rudolf Fendt wies erneut auf die Problematik Hundekot und Hundekotbeutel hin. In der Diskussion im Gemeinderat kam man zu der Auffassung, dass die Installation von speziellen Behältern für Hundekot im Hinblick auf das große Gemeindegebiet und die stark frequentierten Wanderwege zu aufwendig sei.

### **4. Parkplatz Seeklause**

2. Bürgermeister Rudolf Fendt informierte, dass auch in der Saison 2022 an der Seeklause ein Toilettenwagen aufgestellt werden wird. Er bedankte sich bei den Vereinen, dass sie diesen Wagen wieder bereitstellen.

### **5. Spende**

Gemeinderat Franz Schwab informierte über eine Spende des Frauenkreises an die Rettungsdienste im Ort.

## **6. Wegverbindung Wimbachbrücke -Schönau**

Auf Nachfrage des Gemeinderats Franz Schwab informierte 2. Bürgermeister Rudolf Fendt, dass die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern hinsichtlich einer alternativen Trasse des Rad-/Gehweges gescheitert sind. Demzufolge werden beide Verbindungen wieder hergestellt. Nach Informationen des Kämmers werden allein für die zu verlegenden Stahlrohre Kosten in Höhe von ca. 20.000 € erwartet. Man gehe davon aus, dass beide Maßnahmen den Haushalt mit ca. 35.000-40.000 € belasten werden.

## **7. Seniorengemeinschaft Berchtesgaden**

Gemeinderätin Dr. Stephanie Meeß teilte mit, dass die Seniorengemeinschaft sehr viele alte Vorstandsmitglieder habe und die Gemeinden gebeten werden, sie bei der Suche nach jüngeren Personen für die sehr sinnvolle Arbeit dieser Institution zu unterstützen.

## **8. Rodungsarbeiten Trattenbereich Wimbachbrücke – Unterwirt**

Auf Nachfrage von Dr. Stephanie Meeß, warum die Aufräumarbeiten im Trattenbereich zum Stocken gekommen sind, informierte Gemeinderat Franz Schwab, dass hier noch fachliche Abstimmungen zwischen den Behörden erfolgen müssen.

## **9. Krötenwanderungen im Bereich Taubensee**

Gemeinderätin Dr. Stephanie Meeß erkundigte sich, warum in diesem Bereich keine Schutzmaßnahmen für Kröten aufgebaut sind. Hierzu informierte Gemeinderat Josef Graßl, dass einige Meter abseits der Straße im Wald die entsprechenden Einrichtungen vorhanden sind.