

# Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 1  
Sitzungstag: 09.01.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr  
Sitzungsende: 19:30 Uhr

## Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Zweiter Bürgermeister

:

Weitere Bürgermeisterin

:

Schriftführer/-in

:



# Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 1  
Sitzungstag: 09.01.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr  
Sitzungsende: 19:30 Uhr

<b>TOP</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>SV Nr.</b>
2410101	Antrag Franz Schwab auf Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau eines Austragshauses beim Anwesen Auf der Reiten 62, Gerstreitlehen; Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB	sv24002
2410102	Wahl eines Vertreters der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden für die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Bergerlebnis Berchtesgaden	sv24003
2410103	Wahl eines Vertreters der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden für den Verbandsausschuss des Zweckverbandes Bergerlebnis Berchtesgaden	sv24004
2410104	Bekanntmachungen	sv24005
2410105	Sonstiges	sv24006

# ***Teilnehmerverzeichnis***

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 1  
Sitzungstag: 09.01.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr  
Sitzungsende: 19:30 Uhr

## **Stimmberechtigte Teilnehmer**

<b>Name, Vorname</b>	<b>Funktion</b>	<b>Grund der Abwesenheit</b>
Gschoßmann Herbert	Erster Bürgermeister	entschuldigt
Fendt Rudi	Zweiter Bürgermeister	
Graßl Richard	Dritter Bürgermeister	entschuldigt
Bönsch Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Graßl Josef	Gemeinderatsmitglied	
Gschoßmann Birgit	Gemeinderatsmitglied	
Grill Hannes	Gemeinderatsmitglied	
Thomae Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Maltan Josef	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Richard	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Meeß Stephanie	Gemeinderatsmitglied	
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	

## **Nicht stimmberechtigte Teilnehmer**

<b>Name, Vorname</b>	<b>Funktion</b>
Willeitner Martin	Geschäftsleiter
Radlmeier Albert	Kämmerer
Rasp Gabriela	Bauamt
Beer Barbara	Schrifführerin

Zuhörer: Berchtesgadener Anzeiger (Hr. Jander)

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 09.01.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410101**

Bezugs-Nr.:  
Az.: 610  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/10  
Dokument:

**Antrag Franz Schwab auf Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau eines Austragshauses beim Anwesen Auf der Reiten 62, Gerstreitlehen; Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Das Gemeinderatsmitglied Franz Schwab ist, da er Antragsteller ist und direkt betroffen ist, nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO im vorliegenden Fall persönlich beteiligt. Er darf an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen. Da es sich um eine öffentliche Beratung handelt, darf er aber im Raum bleiben.

Betroffen vom vorliegenden Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für das Anwesen auf der Reiten 62 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 789 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb mit einem Wohnhaus und den dazugehörigen Nebengebäuden. Beim landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um einen Nebenerwerbsbetrieb mit Grünlandbewirtschaftung, Forstwirtschaft und Tierhaltung (Schafe) sowie touristischer Beherbergung gemäß Betriebsbeschreibung.

Auf dem o.g. Grundstück soll nördlich des bestehenden Wohnhauses ein Austragshaus errichtet werden. Es ist geplant, ein kleines (gut 100m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen) und nicht unterkellertes Wohnhaus zu errichten; ein sog. Kniestockhaus. Am Haus sollen zudem eine Terrasse (gut 20m<sup>2</sup>) und ein Stellplatz (Carport) entstehen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es ist als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu werten, da das geplante Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Das Bauvorhaben soll den Landwirten und der Familie insbesondere mehreren Generationen ausreichenden Wohnraum zur Verfügung stellen. Nach Nr. 3.3.2 der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 7. Juli 2021, ist ein entsprechender Austragswohnraum an der Hofstelle, wenn sich ein generationenübergreifender Bedarf abzeichnet, auch in der Privilegierung des § 35 Abs. 1 BauGB enthalten. Das gilt ebenso bei langjährig bestehenden und auf Dauer angelegten Nebenerwerbslandwirtschaften. Die vorhandenen Ferienwohnungen sind in der Privilegierung integriert, da sie einen untergeordneten Anteil des Betriebes ausmachen.

Allerdings ist das betroffene Anwesen Auf der Reiten 62 komplett von einem Naturschutzgebiet (FFH-Gebiet) umgeben und die Fläche, auf der das Austragshaus errichtet werden soll, liegt direkt auf dieser geschützten Fläche. Viele in der Biotopkartierung erfasste Biotope (wie beispielsweise extensiv genutztes Grünland, Magerrasen oder auch Streuobstbestände) sind in der Kulturlandschaft durch langjährige landwirtschaftliche Nutzung erst entstanden. Diese Flächen unterliegen zwar einem unmittelbaren gesetzlichen Schutz und auf ökologisch hochwertigen Flächen können rechtliche Einschränkungen gerade wegen des gesetzlichen Biotopschutzes bestehen. Inwieweit und unter welchen Auflagen die untere

Naturschutzbehörde im Landratsamt für die der Landwirtschaft dienenden Nutzungen von diesen Vorgaben abweichen darf, kann von der Gemeinde vorab nicht beurteilt werden. Es gibt aber durchaus Baumaßnahmen, die in Biotop- oder FFH-Flächen unter Auflagen des Naturschutzes zugelassen wurden. Diese Prüfung muss jedoch die untere Naturschutzbehörde vornehmen; die Gemeinde kann dem nicht vorgreifen.

Das Landratsamt hat derzeit vom Antragsteller noch Unterlagen zur Prüfung der Privilegierung des Austragshauses angefordert. Dabei wird auch die Zahl der genehmigten Ferienwohneinheiten geprüft. Ziel dieser Nachfrage ist festzustellen, ob bzw. dass der Bedarf des Austragshauses zu Wohnzwecken gegeben ist. Außerdem hat das Landratsamt die betroffenen Fachstellen zur Stellungnahme aufgefordert; davon ist u.a. die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt betroffen.

Aus Sicht der Gemeinde kann das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt werden, da vom Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung für das Gesamtvorhaben ausgegangen wird und die Gemeinde den noch zu prüfenden Wohnraumbedarf und die naturschutzrechtliche Bewertung nicht vornehmen bzw. vorwegnehmen kann.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Auf der Reiten (Fl.Nr. 404/2). 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.

**Aussprache:**

Von Seiten des Gemeinderates wird vorgetragen, dass es sich bei dem vorgestellten Vorhaben um ein kleines Austragshaus, wie man es sich vorstellt, handelt. Es integriert sich in die Landschaft, es ist weder zu klein noch zu groß. Es bietet genügend Platz, aber auch nicht im Übermaß. Dass es von Seiten des Naturschutzes nicht einfach ist, das Vorhaben zuzulassen, ist dem Gemeinderat klar.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt, da vom Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung ausgegangen wird, das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Vorhaben „Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau eines Austragshauses beim Anwesen Auf der Reiten 62, Gerstreitlehen“ auf der Fl.Nr. 789 Gemarkung Ramsau b. Berchtesgaden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

(eine persönliche Beteiligung nach Art. 49 GO)

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 09.01.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410102**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/10

Dokument: sv24003

**Wahl eines Vertreters der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden für die  
Verbandsversammlung des Zweckverbandes Bergerlebnis Berchtesgaden**

**Sachverhalt:**

Der 2. Bürgermeister Rudi Fendt informierte das Gremium über die Entscheidung des 1. Bürgermeisters Herbert Gschoßmann, seine Mandate in der Verbandsversammlung sowie im Verbandsausschuss des Zweckverbandes Bergerlebnis Berchtesgaden niederzulegen und verlas eine Klarstellung von Gschoßmann, dass die Niederlegung der Mandate weder mit dem Gemeinderat bzw. den Gremien im Zweckverband, noch mit einzelnen Personen in diesen Einrichtungen zu tun habe. Die Gründe für diese Entscheidung lägen ausschließlich im privaten und beruflichen Bereich. Fendt gab sodann auch den Vorschlag des Ersten Bürgermeisters für die Neubesetzung des Ramsauer Sitzes im Ausschuss und der Verbandsversammlung an das Gremium weiter, den Dritten Bürgermeister Richard Graßl. Richard Graßl hatte vorab in Gesprächen mit Herbert Gschoßmann erklärt, dass er im Falle einer Wahl diese auch annehmen würde - er fehlte heute krankheitsbedingt. Die Bereitschaft zur Übernahme des Amtes hat er mit Mail vom 09.01.2024 auch schriftlich bestätigt.

**Aussprache:**

Aus dem Gemeinderat wurde mehrfach Bedauern über die Entscheidung von Herbert Gschoßmann geäußert, persönliche Entscheidungen müssen jedoch immer akzeptieren werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Ramsau wählt als Nachfolger für das Mandat von Herbert Gschoßmann in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Bergerlebnis Berchtesgaden den 3. Bürgermeister Richard Graßl.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 09.01.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410103**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/10

Dokument: sv24004

**Wahl eines Vertreters der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden für den  
Verbandsausschuss des Zweckverbandes Bergerlebnis Berchtesgaden**

**Sachverhalt:**

Nachdem der Nachfolger für das Mandat von Herbert Gschoßmann für die  
Verbandsversammlung des Zweckverbandes Bergerlebnis (siehe TOP 2 dieser Sitzung)  
gewählt wurde, sollte dies nun ebenfalls für den Verbandsausschuss des Zweckverbandes  
Bergerlebnis Berchtesgaden geschehen, so der 2. BGM Rudi Fendt. Auch hier wurde der  
Vorschlag des Ersten Bürgermeisters für die Neubesetzung des Ramsauer Sitzes an das  
Gremium weitergegeben, den Dritten Bürgermeister Richard Graßl. Richard Graßl hatte vorab  
in Gesprächen mit Herbert Gschoßmann und auch schriftlich erklärt, dass er im Falle einer  
Wahl diese auch annehmen würde - er fehlte heute krankheitsbedingt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Ramsau wählt als Nachfolger für das Mandat von Herbert Gschoßmann im  
Verbandsausschuss des Zweckverbandes Bergerlebnis Berchtesgaden den 3. Bürgermeister  
Richard Graßl.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 09.01.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410104**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/10

Dokument: sv24005

### **Bekanntgaben**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Sachverhalte vorgetragen.



**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 09.01.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410105**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/10

Dokument: sv24006

## **Sonstiges**

### **1. Bauernproteste**

GR Richard Maltan berichtete von der gestrigen Demonstration gegen die geplanten Streichungen der Agrarsubventionen der Bundesregierung in Schönau am Königssee und Berchtesgaden, an der er auch selbst teilnahm und lobte die friedliche und gute Stimmung unter den Demonstrationsteilnehmern. Auch der 2. Bürgermeister Rudi Fendt äußerte Verständnis für die Landwirte, die hier in ihrem demokratischen Recht unterstützt werden sollen. GR Andreas Thomae ergänzte, dass von dieser Thematik nicht nur die Landwirte, sondern sämtliche Branchen wie Handwerker, Fuhrunternehmer, die Gastronomie und der Tourismus betroffen seien. Er bedauerte, dass von Seiten der Gemeinde Ramsau kein politischer Vertreter (Bürgermeister) bei diesem Protest anwesend war. GR Hannes Grill beklagte, dass sich bei dieser Thematik die Befürworter der Maßnahmen der Diskussion nicht stellen würden, und es somit schwer sei, die Menschen zu überzeugen. GRin Dr. Stephanie Meeß äußerte grundsätzlich Verständnis für die Proteste der Bauern, ist jedoch der Meinung, dass der sich der Unmut auf etwas anderes beziehe. Es müsse vielmehr darum gehen, dass Lebensmittel grundsätzlich einen gewissen Preis haben müssen.