

# Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 4  
Sitzungstag: 02.04.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr  
Sitzungsende: 20:10 Uhr

## Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister

:

Zweiter Bürgermeister

:

Schriftführer/-in

:



# Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 4  
Sitzungstag: 02.04.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr  
Sitzungsende: 20:10 Uhr

<b>TOP</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>SV Nr.</b>
2410401	Bauantrag zur Errichtung eines Heizgebäudes mit Neben- und Lagerräumen zum Einbau einer „Erneuerbare-Energien-Hybridheizung“ mit Abbruch eines bestehenden Geräteschuppens auf dem Anwesen Alte Reichenhaller Straße 94 (Fl.Nr. 1231 Gemarkung Ramsau), Bauherr: Bernhard Maltan; Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde zu diesem Vorhaben gemäß § 36 BauGB	sv24053
2410402	Bekanntgaben	sv24057
2410403	Sonstiges	sv24054

# Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 4  
Sitzungstag: 02.04.2024  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr  
Sitzungsende: 20:10 Uhr

## Stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion	Grund der Abwesenheit
Gschoßmann Herbert	Erster Bürgermeister	
Fendt Rudi	Zweiter Bürgermeister	
Graßl Richard	Dritter Bürgermeister	entschuldigt
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
Link Markus	Technischer Leiter
Beer Barbara	Protokollführerin

Zuhörer: 1

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 02.04.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410401**

Bezugs-Nr.:  
Az.:  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:  
Dokument:

610  
Gabriela Rasp/ Barbara Beer  
13/11  
sv24053

**Bauantrag zur Errichtung eines Heizgebäudes mit Neben- und Lagerräumen zum Einbau einer „Erneuerbare-Energien-Hybridheizung“ mit Abbruch eines bestehenden Geräteschuppens auf dem Anwesen Alte Reichenhaller Straße 94 (Fl.Nr. 1231 Gemarkung Ramsau), Bauherr: Bernhard Maltan; Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde zu diesem Vorhaben gemäß § 36 BauGB**

**Sachverhalt:**

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Alte Reichenhaller Str. 94 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 1231 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Vermietungsbetrieb für Ferienwohnungen und Zimmern sowie den dazugehörigen Nebengebäuden. Mit dem geplanten Bauvorhaben soll ein Gebäude für eine Hackschnitzelheizung mit dazugehörigem Lager, Vorraum für Hackschnitzelanlieferung und einem Raum als Lager für landwirtschaftliche Kleingeräte errichtet werden. Das neue Gebäude soll ein Untergeschoß und ein Erdgeschoß erhalten; es wird in Betonbauweise mit einer Holzverschalung errichtet. Ein bereits an der geplanten Stelle befindliches Nebengebäude (Geräteschuppen) wird abgerissen. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das geplante Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, da es sich um die technisch und baulich notwendige Erneuerung der Beheizung der vorhandenen Wohnräume handelt. Von einer Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ausgegangen.

Die Zufahrt zum Bauvorhaben ist gesichert; es liegt an der Kreisstraße BGL14 (Alte Reichenhaller Straße) und dem Zufahrtsweg mit der Fl.Nr. 1231, der im Eigentum des Bauherrn ist, sowie dem Weg mit der Fl.Nr. 1245, der sich im Eigentum des Freistaates Bayern (Forstverwaltung) befindet. Mit der Forstverwaltung ist aber eine Widmung dieses (Teilstückes des) Weges in einem Gespräch vereinbart worden; diese Widmung muss noch umgesetzt werden. Diese Widmung ist aber obligatorisch, da das Anwesen anders nicht erreichbar wäre.

Das Niederschlags-/Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden. Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor.

Das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB kann grundsätzlich erteilt werden, da, wie oben beschrieben, vom Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung für das Vorhaben ausgegangen wird.

Es muss aber beachtet werden, dass in der Nähe der Stelle, an der der Abbruch des vorhandenen Gebäudes und die Errichtung des neuen Gebäudes vorgesehen ist, der Abwasserkanal und vor allem die Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Ramsau vorbeilaufen. Im Eingabeplan sind diese Leitungen nicht ersichtlich; sie werden vom vorhandenen und geplanten Gebäude aus Sicht der Gemeinde nicht überbaut. Dem

Antragsteller müssen daher, sofern das Gebäude wie beantragt errichtet wird, folgende Auflagen in der Baugenehmigung erteilt werden:

1. Die Leitungen des Abwasserkanals sowie die Leitung der Wasserversorgung der Gemeinde Ramsau dürfen durch das Vorhaben keinesfalls überbaut werden.
2. Es ist ein Abstand von 2m des neuen Gebäudes zur vorhandenen Wasserversorgungsleitung einzuhalten. Eine Leitungsverlegung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
3. Der Baubeginn des neuen Gebäudes muss unbedingt vorher mit der Gemeinde Ramsau abgestimmt werden. Dazu ist vor Baubeginn ein Ortstermin mit der Gemeinde (Bauhof und Bauamt) zu vereinbaren.
4. Die Betroffenheit der Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser usw. muss der Bauherr selber prüfen.

Um diese Vorgaben einzuhalten müsste der Bauherr sein geplantes Gebäude an der nördlichen Ecke in Richtung der Hausnr. 96 drehen bzw. noch besser um knapp 2m in Richtung der Hausnr. 96 verschieben. Diese geringe Planänderung ist aus Sicht der Gemeinde für den Bauherrn zumutbar. Eine Verlegung der Wasserleitung durch die Gemeinde auf Kosten der Gemeinde kann der Bauherr nur verlangen, wenn die Einrichtung (hier: Wasserleitung) an der bisherigen Stelle unzumutbar ist. Das kann vorliegend ganz klar nicht festgestellt werden, da eine (für die Allgemeinheit) sehr kostspielige Baumaßnahme gegen eine doch geringe örtliche Verschiebung des geplanten Gebäudes steht.

Mit dem Bauherrn wurde dahingehend schon Kontakt aufgenommen und es fand auch ein kurzer Ortstermin statt. Der Bauherr hat sich wegen einer Planänderung betreffend das Gebäude telefonisch dahingehend geäußert, dass er keine Planänderung vornehmen möchte.

Letztlich bedeutet das, dass die Gemeinde/der Gemeinderat das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben, wie vorgelegt, nur erteilen kann, wenn die o.g. Auflagen in der Baugenehmigung festgelegt werden, als der Bauherr in letzter Konsequenz das Bauvorhaben gering dreht bzw. verschiebt.

#### **Aussprache:**

In der darauffolgenden Aussprache wurde im Gemeinderat Unverständnis darüber geäußert, dass der Bauherr nicht von seiner Planung abweicht, da es sich lediglich um eine geringe Drehung bzw. Verschiebung des Gebäudes handeln würde. Grundsätzlich sollte sich jeder Bauherr vor der Planung eines Bauvorhabens erkundigen, wo Leitungen im betroffenen Bereich liegen. Anschließend wurden noch weitere mögliche Alternativen für den Bauherrn im Gemeinderat diskutiert, jedoch als nicht sinnvoll bewertet.

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Ramsau kann grundsätzlich, da vom Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung ausgegangen wird, das allgemeine planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Vorhaben „Errichtung eines Heizgebäudes mit Neben- und Lagerräumen zum Einbau einer „Erneuerbare-Energien-Hybridheizung mit Abbruch eines bestehenden Geräteschuppens“ auf dem Anwesen Alte Reichenhaller Straße 94 (Fl.Nr. 1231 Gemarkung Ramsau) erteilen.

Da das Einvernehmen der Gemeinde aber mit der Bedingung verbunden werden muss, dass eine Baugenehmigung nur unter Auflagen erteilt werden kann, die der Bauherr ohne eine Planänderung nicht einhalten kann, wird die letzte Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens in diesem Einzelfall auf die Verwaltung übertragen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 02.04.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410302**

Bezugs-Nr.:  
 Az.: 610  
 Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp  
 Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/11  
 Dokument: sv24057

**Bekanntgaben**

**1. Informationen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Kaspernfeld“: Sachstandsbericht/Übersicht zu den eingegangenen Stellungnahmen, Weiterführung des Verfahrens mit noch notwendigen Unterlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Kaspernfeld wird in Teilen der Ramsauer Bevölkerung schon lange erwartet, da es einige bauwillige Bürgerinnen und Bürger gibt. Die Enttäuschung ist oft sehr groß, wenn zeitliche Verzögerungen entstehen.

Momentan sieht es folgendermaßen aus:

1. Änderungsbeschluss	Gemeinderat vom 07.10.2008	... danach ruhte das Verfahren, in erster Linie wegen der Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich der Hochwassergefahr durch den Freidingergraben
2. Änderungsbeschluss	Gemeinderatssitzung vom 18.10.2023	
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	Amtsblatt Nr. 45 vom 07.11.2023 auf der Homepage	
Erstellung von Vorentwürfen durch ein Planungsbüro		Planentwürfe vom 04.12.2023
Billigung der Vorentwürfe beider Planungen und Beschluss der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB	Gemeinderatssitzung vom 13.12.2023	Planentwürfe vom 04.12.2023 mit einem Entwurf des hydrotechnischen Gutachtens und ohne Lärmgutachten, da dieses noch nicht fertig war und zum Teil noch nachbesserungswürdigen Unterlagen...
Beteiligung TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben/Mail vom 14.12.2023/15.12.2023	Stellungnahme sollte bis 31.01.2024 erfolgen
Beteiligung der Öffentlichkeit	mit Bekanntmachung auf den amtlichen Anschlagtafeln ab 15.12.2023 und im Amtsblatt Landkreis BGL Nr. 51 vom 19. Dezember 2023	Auslage zur Einsichtnahme vom 27.12.2023 bis 31.01.2024

Prüfung und Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Planer und die Verwaltung	25 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen (11 Stellungnahme ohne weitere Veranlassung), aber die übrigen 14 Stellungnahmen sind z.T. sehr umfangreich  4 Äußerungen und Wünsche von Bürgerinnen und Bürgern  <b>zeitintensive Abklärungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswertung Lärmschutzgutachten</li> <li>• Bodengutachten wegen der Versickerung muss noch angefordert werden</li> <li>• Abstimmung mit dem staatl. Bauamt, u.a. wegen Niederschlagswasserabfluss und Anschluss zur St2099</li> <li>• ggf. Gewässerentwicklungskonzept für den Freidinger Graben</li> <li>• Abklärung Ausgleichsflächen</li> </ul>	Termin mit Planer dazu am 19.02.2024 – es wurden dabei die Stellungnahmen und die Bearbeitung der Stellungnahmen besprochen  <b>Termin im Büro aquasoli am 27.02.2024</b>
neue Planentwürfe fertigen, Vorbereitung der Unterlagen für eine weitere Behandlung im Gemeinderat	das Planungsbüro ist dabei, eine Beratung im Gemeinderat wird so schnell wie möglich umgesetzt	

### **Betrachtung einer aufwändigen Bearbeitung anhand des hydrotechnischen Gutachtens:**

Für die Realisierung des Baugebietes Kaspernfeld muss, unter anderem, eine sichere Ableitung des Oberflächen-/Niederschlagswasser gewährleistet werden. Das ist unerlässlich, da wegen der immer häufiger werdenden Starkregenereignisse eine sichere und vor allem rechtssichere Ableitung von Niederschlagswasser unerlässlich ist. Das Baugebiet befindet sich außerdem in einer Hanglage, in der das Niederschlagswasser vor allem die weiter unten liegenden Gebäude schon massiv beeinträchtigen kann. Die Gemeinde muss bei Schadensfällen immer nachweisen, dass die getroffenen Maßnahmen dem Stand der Technik entsprechen. Dieser aktuelle Stand der Technik kann nur durch ein Gutachten von einem Fachbüro gewährleistet werden.

Für das Gebiet Kaspernfeld macht das Büro aquasoli für die Gemeinde dieses Gutachten. Das bedeutet, dass das Büro konkret für das Kaspernfeld

- den IST-Zustand (bezogen auf das Niederschlagswasser) erfasst,
- danach den geplanten Zustand (bebautes Kaspernfeld) darstellt und bewertet,
- aus dieser Bewertung muss das Büro sinnvolle Maßnahmen entwickeln und vorschlagen, wie Problemstellungen beim Auftreten von Oberflächen-/Niederschlagswasser insbesondere bei (Stark) Regen begegnet werden kann; solche Maßnahmen sind z.B. Festlegung von Höhen der Oberkante von Fertigfußböden, Mauern zur Ableitung des Wassers, Geländemodellierungen usw.

Diese Maßnahmen müssen mit dem Planungsbüro plg, welches den Bebauungsplan für die Gemeinde erstellt, abgestimmt werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen müssen zudem städtebaulich umsetzbar sein. Die beiden Planungsbüros müssen sich daher mit der Planung und dem Gutachten mehrfach gemeinsam befassen. Die Gemeinde hat z.B. beim Termin am 27.02.2024 in Siegsdorf bei aquasoli an einer dieser Abstimmungen teilgenommen.

Nach dieser/n Abstimmung/en kann das Büro aquasoli das endgültige Gutachten fertigstellen, zu dem aber dann noch umfangreiche Rechnungsläufe notwendig sind. Der letzte Rechnungslauf kann frühestens im Zeitraum KW 14/15 (erste beiden Aprilwochen) durchgeführt werden. Das ist kein zusätzliches Gutachten, welches gefertigt wird, sondern das Gutachten, welches für den Bebauungsplan grundsätzlich benötigt wird.

Eine weitere Beratung des Bebauungsplanes vor Erstellung dieses Gutachtens bzw. vor der damit abgestimmten Planfassung des Bebauungsplanes ist nicht sehr zielführend, da z.B. gerade die Festsetzung von Höhen in einem Bebauungsplan ein wichtiger und zentraler Bestandteil sind.

Außerdem müssen in der nach der Sitzung folgenden Auslegung wirklich vollständig fertiggestellte Unterlagen den betroffenen Behörden und der Öffentlichkeit vorlegt werden.

Nach Erstellung des Gutachtens betreffend das Niederschlagswasser ist eine Beratung im Gemeinderat vorgesehen. In dieser Beratung sollen aber auch die weiteren eingegangenen Stellungnahmen bearbeitet werden. Und bitte daran denken, dass auch die oben erwähnten zeitintensiven Bearbeitungen aus den Stellungnahmen weitestgehend erledigt sein sollen: Lärmschutzgutachten, Bodengutachten, Abstimmung mit dem staatl. Bauamt, ggf. Gewässerentwicklungskonzept für den Freidinger Graben, Ausgleichsflächen.

Ein gut dreiwöchiger Ausfall im Bauamt hat das Verfahren auch nicht gerade beschleunigt. Die Gemeinde ist aber in Kontakt mit dem Planungsbüro und den weiteren Stellen und wird eine weitere Beratung im Gemeinderat so bald wie möglich veranlassen.

Bei Nachfragen nach dem Zeitplan für den Bebauungsplan Kasperrfeld werden die Nachfrager\*innen immer um Verständnis gebeten, dass die Festlegung der grundlegenden Bebaubarkeit von Grundstücken normalerweise auf Basis eines planmäßigen Konzeptes (Bebauungsplan) erfolgt bzw. erfolgen muss. Im Baugesetzbuch ist die Systematik der Aufstellung eines Bebauungsplanes verbindlich festgelegt. Dieses Verfahren nimmt erfahrungsgemäß immer einige Zeit in Anspruch, da es mit der Öffentlichkeit und allen Fachbehörden und weiteren Stellen (z.B. Naturschutzverbände) abgestimmt sein muss.

Letztlich ist es auch im Interesse der bauwilligen Bürgerinnen und Bürger, dass sie auf einer rechtssicheren und technisch einwandfreien Grundlage ein so großes Projekt wie einen Hausbau verwirklichen können.

Im Gemeinderat werden die Ausführungen betreffend die Bearbeitung des Bebauungsplanes Kasperrfeld zur Kenntnis genommen und können augenscheinlich grundsätzlich nachvollzogen werden.

Aus dem Gemeinderat wird die Frage nach der Zahl der Interessenten für den Kauf/Verkauf von Grundstücken gestellt, die der erste Bürgermeister beantwortet. Er erklärt, dass sich die Zahl der Bewerber auf der Liste der Interessenten schon reduziert habe. Er geht derzeit von nur einer ganz konkreten Nachfrage nach einem Einfamilienhaus aus; weitere Nachfragen könne er nicht bzw. nur eingeschränkt beurteilen, insbesondere wie aktuell diese noch sind und, ob der Wunsch nach einem Grundstück mit Haus auch umgesetzt werden könne. Aus dem Gemeinderat wird erklärt, dass die Zahl womöglich höher sei.

Zum Zeitplan erklärt der erste Bürgermeister, ebenfalls auf Nachfrage, dass mit einer Fertigstellung des Bebauungsplanes nicht vor dem Frühjahr 2025 zu rechnen ist.



**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 02.04.2024 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2410403**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/11

Dokument: sv24054

## **Sonstiges**

### **1. Amphibienschutz Taubensee**

GR Josef Maltan berichtete, dass aktuell aufgrund der nächtlichen Wanderungen der Frösche/Kröten sehr viele dieser Tiere überfahren auf den Straßen um den Taubensee aufgefunden werden und erkundigte sich über die Möglichkeit, einen Froschschutzzaun oder alternative Schutzmaßnahmen zu errichten. GR Josef Graßl erwähnte, dass es früher in diesem Bereich einen Tunnel unter der Straße für die Amphibienwanderungen gegeben hätte. Die Verwaltung sicherte zu, sich beim Straßenbauamt sowie beim Landkreis über evtl. Schutzmaßnahmen zu informieren.

### **2. Ehrung Benedikt Riel (Junioren Weltmeister im Teamwettbewerb Snowboard)**

GRin Dr. Stephanie Meeß erkundigte sich, ob für den erfolgreichen Snowboarder des SK Ramsau Benedikt Riel (Goldmedaille im Teamwettbewerb bei den Junioren-Weltmeisterschaften zusammen mit Salome Jansing) eine ähnliche Ehrung geplant sei, wie vor einigen Wochen bei den Schwestern Maria und Steffi Votz (Skeleton). Der Erste Bürgermeister Herbert Gschoßmann gab bekannt, dass am kommenden Freitag, 05.04.24, um 16:30 Uhr im Rathaus Ramsau zusammen mit dem Skiklub ein Empfang inkl. Ehrung von Benedikt Riel stattfinden wird.

### **3. Beseitigung Windwurf Parkplatz Seeklause**

GR Richard Maltan erkundigte sich, ob die Beseitigung der Bäume nach dem Windwurf im Dezember des vergangenen Jahres im Bereich des Parkplatzes Seeklause vom Nationalpark tatsächlich mit Hubschraubern durchgeführt werden müsse (Durchführung geplant für 08. – 10.04.24). Einige Mitglieder des Gemeinderats vertraten die Auffassung, dass es hierfür andere (einfachere und umweltverträglichere) Möglichkeiten gäbe, die Bäume zu beseitigen und gaben an, dass es für eine derartige (zudem kostenintensive) Vorgehensweise in der Bevölkerung wenig bis kein Verständnis gäbe. Der 2. Bürgermeister Rudi Fendt erläuterte kurz, dass mit der Beseitigung erst jetzt begonnen werden könne, da für die Entrindung der Bäume erst eine Ausschreibung erfolgen musste. Auf Nachfrage aus dem Gremium gab die Verwaltung an, dass mit dem Nationalpark vereinbart wurde, dass die Bäume 3 Tage am Parkplatz gelagert werden dürfen, hierzu wurde auch eine Anordnung zur Sperrung des Parkplatzes in diesem Zeitraum erlassen. GR Andreas Thomae bezweifelte, dass auch das entstehende Hackgut innerhalb von 3 Tagen beseitigt sein wird – dies wird höchstwahrscheinlich längere Zeit in Anspruch nehmen und möglicherweise die Parkflächen für einen längeren Zeitraum blockieren. Dieses Thema soll laut 1. BGM Herbert Gschoßmann bei der Informationsveranstaltung des Nationalparks am 03.04.24 in Schönau am Königssee angesprochen werden, wozu er alle Mitglieder des Gemeinderats einlud.