

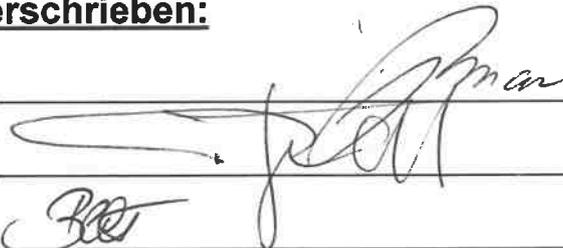
# Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 2  
Sitzungstag: 18.02.2025  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 20:30 Uhr

## Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister

:



Zweiter Bürgermeister

:



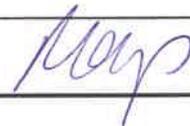
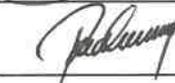
Schriftführerin:

:



Zur Kenntnis genommen

:



# Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
 Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 2  
 Sitzungstag: 18.02.2025  
 Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
 Sitzungsraum: Sitzungssaal  
 Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
 Sitzungsende: 20:30 Uhr

<b>TOP</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>SV Nr.</b>
2510201	Rechenschaftsbericht gem. § 81 Abs. 4 KommHV Kameralistik für das Haushaltsjahr 2023	sv25024
2510202	Neubau eines WC- und Funktionsgebäudes als sogenanntes "Nebengebäude" mit dem Campingplatz dienenden Nutzungen, Alte Reichenhaller Str. 110; Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv25014
2510203	Neubau einer Doppelgarage, Schluchtweg 5; Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv25015
2510204	Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes in ein Betriebsgebäude mit zwei Geschäftseinheiten und einer Betriebsleiterwohnung und Neubau einer Garage, Im Reichfeld 4; Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv25016
2510205	Umbau und Anbau der/an die Rezeption im Erdgeschoß, Alpenstr. 66; Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv25017
2510206	Anbau eines Rinderlaufstalles mit Auslauf an bestehendes Stallgebäude sowie Errichtung einer überdachten Außenliegefläche; Auf der Reiten 18; Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv25018
2510207	3. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg, Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie aus der öffentlichen Auslegung, Billigungsbeschluss der Planunterlagen und Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	sv25019
2510208	Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Holzengasse 21, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv25020
2510209	Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Gigabitausbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ - Gigabit-Richtlinie des Bundes 2.0 (Gigabit-RL 2.0) - Bonitätsnachweis auf Basis des Bescheids des Bundes in vorläufiger Höhe sowie der Bestätigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn für die Kofinanzierung Bayern durch das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	sv25021
2510210	Pilotprojekt On Demand Verkehr – Bestätigung der Gemeinde Ramsau	sv25022
2510211	Sonstiges	sv25023

# Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 2  
Sitzungstag: 18.02.2025  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 20:30 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/Geschäftsleiter
Rasp Gabriela	Leitung Bauamt
Beer Barbara	Schriftführerin

Zuhörer: 13 + Berchtesgadener Anzeiger (T. Jander)

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510201**

Bezugs-Nr.: TOP  
 Az.:  
 Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Albert Radlmeier  
 Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 12  
 Dokument: sv25024

**Rechenschaftsbericht gem. § 81 Abs. 4 KommHV Kameralistik für das Haushaltsjahr 2023**

**Sachverhalt:**

Die Haushaltsrechnung stellt in der Kameralistik den *Vollzug* des Haushaltsplans für das betreffende Haushaltsjahr dar. Der folgende Rechenschaftsbericht gibt Auskunft über das Ergebnis des Haushaltsjahres 2023 und über die wichtigsten Abweichungen zu den Ansätzen des Haushaltsplans.

Das Haushaltsjahr 2023 schließt im:

	Soll-Ergebnis 2023 in €	Haushaltsansatz 2023 in €	Unterschied +/- in €
Verwaltungshaushalt in Einnahmen u. Ausgaben	6.529.221,47	6.496.300,00	+ 32.921,47
Vermögenshaushalt in Einnahmen u. Ausgaben	4.357.528,48	12.350.300,00	- 7.992.771,52
<b>Gesamthaushalt</b>	<b>10.886.749,95</b>	<b>18.846.600,00</b>	<b>- 7.959.850,05</b>

Die *Ansätze im Verwaltungshaushalt* wurden leicht übertroffen (0,50 %). Der sehr hohe Unterschied zwischen Soll-Ergebnis und Haushaltsansatz im Vermögenshaushalt resultiert aus zwar im Haushaltsplan berücksichtigten, aber im Jahr 2023 nicht oder nur zum Teil umgesetzten bzw. abgerechneten Maßnahmen. Dies betrifft hauptsächlich den Neubau Feuerwehr/Bauhof, den Erweiterungsbau des Kindergartens, die Instandsetzung der Gemeindestraßen sowie die Infrastrukturmaßnahme Kühroint.

Der Rechenschaftsbericht kann naturgemäß nicht alle Ergebnisse der einzelnen Ansätze des Haushaltsplans im Detail wiedergeben. Deshalb nun aus der Vielzahl der einzelnen Summen von Verwaltungs- und Vermögenshaushalt eine Auswahl wichtiger Einzelergebnisse. Die Beträge wurden auf volle € gerundet.

**Verwaltungshaushalt Einnahmen**

**Bereich Steuern und Zuweisungen**

Die Einnahmen aus der *Gewerbsteuer* näherten sich nach den Rekordeinnahmen des Vorjahres (1.027.729 €) im Haushaltsjahr 2023 wieder dem langjährigen Mittel an, lagen mit einer Summe in Höhe von 726.387,00 € aber immer noch auf einem hohen Niveau. Zum Vergleich wurden *im Mittel* der Jahre 2018 bis 2021 Einnahmen in Höhe von rd. 555.500 € erzielt. Die Einnahmen unterschritten den Ansatz des Haushaltsplans um 23.613 €.

Das Ergebnis aus *Einkommensteuer- und Umsatzsteuerbeteiligungen* entwickelte sich weiterhin positiv. Die Einnahmen in Höhe von 1.117.172 € übertrafen die Ansätze um 40.172 €.

Die Einnahmen aus der *Grundsteuer A* betragen 22.702 €, die Einnahmen aus der *Grundsteuer B* lagen bei 270.151 €, beide lagen im Bereich der entsprechenden Ansätze im Haushaltsplan.

Die Einnahmen aus der *Zweitwohnungssteuer* lagen mit 61.266 € um 3.734 € unter dem Ansatz.

Die *Schlüsselzuweisung* in Höhe von 592.108 € ging planmäßig ein.

### Bereich Kurbetrieb

Die Einnahmen aus *veranlagtem Fremdenverkehrsbeitrag* lagen mit einer Summe von 216.337 € um 18.663 € unter dem Haushaltsansatz. Die Einnahmen aus der *Bettenpauschale* in Höhe von 26.780 € lagen um 1.220 € unter dem Ansatz.

Die Einnahmen aus der *Wimbachklamm* betragen 273.592 € und lagen um 8.592 € über dem Ansatz.

Die Einnahmen aus den *Parkgebühren der Wanderparkplätze* lagen bei 651.264 € und somit um 6.736 € unter dem Ansatz.

## Verwaltungshaushalt Ausgaben

### Umlagen

Die *Kreisumlage* wurde planmäßig in Höhe von 913.912 € geleistet.

Die *Gewerbsteuerumlage* wurde in Höhe von 63.227 € abgeführt und lag um 5.773 € unter dem Haushaltsansatz.

Die *Umlage zum Mittelschulverband* wurde in Höhe von 47.700 € geleistet und unterschritt den Ansatz um 1.800 €.

### Kreditzinsen

Diese wurden in Höhe von 137.455 € geleistet und lagen um 36.345 € unter dem Ansatz. Hintergrund hierzu ist die nicht ausgeschöpfte Kreditermächtigung aufgrund der bereits anfangs erwähnten nicht oder nur zum Teil ausgeführter bzw. abgerechneter Maßnahmen im Vermögenshaushalt.

### Personalkosten

Die Personalkosten lagen mit insgesamt 2.082.192 € um 14.692 € über den Haushaltsansätzen.

### Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand

Dieser Ausgabenblock umfasst rd. 300 Haushaltsstellen aus den verschiedenen Teilbereichen des Verwaltungshaushalts mit Gesamtausgaben in Höhe von 1.753.265 €, die Haushaltsansätze wurden *gesamt* um 63.965 € überschritten. Teilbereiche hierbei sind u. a.:

- *Unterhalt und Ersatzbeschaffungen für Geräte, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände*

Diese Ausgaben für die Bereiche Verwaltung, Feuerwehr, Schule, Kindergarten, Bauhof und Kurbetrieb lagen bei 46.800 €.

*- Mieten und Pachten*

Für Mieten und Pachten wurden *insgesamt* Ausgaben in Höhe von 238.786 € getätigt. Dies umfasst die Bereiche EDV und Hardware, Lagerflächen und Räumlichkeiten sowie die Pachten für die Wanderparkplätze und die Wimbachklamm.

*- Entgelte für Software inkl. Pflege und Instandsetzung sowie Rechenzentrumsbetrieb*  
Die gesamten Ausgaben für alle Bereiche der Verwaltung bezifferten sich auf 51.921 €

*- Bewirtschaftungskosten*

Die gesamten Ausgaben für u. a. Heizung, Strom, Reinigung, Versicherungen, Müllabfuhr und Grundsteuer für die gemeindlichen Bauten und Grundstücke betragen insgesamt 174.450 €.

*- Unterhalt und laufender Betrieb von Fahrzeugen*

Für Reparaturen, Versicherung, Pflege und Betriebsstoffe der Fahrzeuge von Feuerwehr, Bauhof, Wasserwerk und Kurbetrieb wurden 66.288 € ausgegeben.

*- Winterdienst*

Die Ausgaben für Streusalz, Splitt sowie für beschäftigte Fremdfirmen für den Winterdienst auf Gemeindestraßen, Gehsteigen und Wanderwegen lagen bei 45.166 €

*- Sächlicher Aufwand für Wanderparkplätze*

Diese Position umfasst u. a. Wartung und Leasing der Parkscheinautomaten, Ausgaben für die Verkehrsüberwachung, den baulichen Unterhalt sowie die Ausgaben für den Winterdienst und schließt mit Gesamtausgaben in Höhe von 86.376 € ab.

Zuführung zum Vermögenshaushalt

Die Zuführung an den Vermögenshaushalt lag bei 736.825 € und verfehlte den Ansatz um 40.375 €.

**Vermögenshaushalt Investitionen**

EDV Rathaus

Für die Anschaffung neuer Computer und Bildschirme sowie für die Ertüchtigung und Erweiterung des WLAN im Rathaus wurden insgesamt 10.505 € ausgegeben. Diese Summe lag mit 1.505 € über dem Ansatz.

Umbaumaßnahmen, Büroeinrichtungen und Anschaffungen im Rathaus

Bedingt durch den Wechsel der Büros des ersten Bürgermeisters und der Kassenverwaltung, dem Einrichten eines neuen Büros für das gemeindliche Bauamt sowie des Umbaus des bis dato vorwiegend als Lagerraum genutzten alten Sitzungsraums im OG waren umfangreiche Arbeiten und Anschaffungen notwendig. Weiterhin wurde ein neuer Wertschutzschrank für die Verwaltung und neue schwer entflammable Vorhänge für den Vortragsraum angeschafft. Die Gesamtausgaben für diese Maßnahmen lagen bei 68.572 € und somit im Rahmen der Haushaltsansätze.

Bauliche Brandschutzmaßnahmen Rathaus

Für die Elektroinstallation, insbesondere für die Not- und Sicherheitsbeleuchtung, wurden Ausgaben in Höhe von 21.913 € getätigt. Der Ansatz wurde um 8.087 € unterschritten. Abgeschlossen werden die Maßnahmen im Folgejahr.

#### Planungs- und Baukosten kombiniertes Gebäude Feuerwehr/Bauhof

Für den Bereich Feuerwehr fielen Ausgaben in Höhe von 841.338 € an. Für den Bereich Bauhof fielen Ausgaben in Höhe von 440.662 € an. *Insgesamt* wurden somit die Ansätze für den Bau des kombinierten Gebäudes Feuerwehr/Bauhof um 685.000 € unterschritten. Die Maßnahme wird im Folgejahr fortgeführt.

#### Erweiterungsbau Kindergarten

Für Planung und Bauleistungen wurden Ausgaben in Höhe von 784.476 € getätigt, der Ansatz wurde um 1.215.524 € unterschritten. Die Maßnahme wird ebenfalls im Folgejahr fortgeführt.

#### Austausch der Heizung für Kindergarten, Schule und Sporthalle

Für den Ausbau der alten Ölheizung inkl. Tanks sowie Planung, notwendige Umbauten im Bestand und Einbau einer Pelletheizung wurden ges. 145.969 € ausgegeben. Der Ansatz wurde um 10.969 € überschritten. Die Inbetriebnahme der neuen Heizung ist im Folgejahr vorgesehen.

#### Instandsetzung Gemeindestraßen und -wege

Für die Planung und Ausführung von Sanierungsarbeiten an der Kederbacherstraße, für Planungsleistungen zur Sanierung des Datzenwegs sowie für die Neuasphaltierung des Wegs zum neuen Friedhof fielen Ausgaben in Höhe von 103.896 € an. Der Ansatz wurde um 986.603 € unterschritten. Die Sanierungen Kederbacherstraße und Datzenweg werden im Folgejahr fortgeführt.

#### Anschaffung eines Schleppers Fendt 516 und weiterer Geräte

Nach Auslaufen des 2022 abgeschlossenen Leasingvertrages wurde Mitte 2023 der Schlepper Fendt 516 mit einem Kaufpreis in Höhe von 126.140 € erworben. Weiterhin wurden ein Frontstapler und ein neuer Schneepflug angeschafft. Hierfür wurden ges. 24.850 € ausgegeben. Der Haushaltsansatz wurde gesamt um 1.769 € unterschritten.

#### Infrastrukturmaßnahmen

##### *- Kühroint:*

Wie Anfangs bereits erwähnt, wurde diese Maßnahme aus bekannten Gründen nicht in Angriff genommen. Für das Jahr 2023 waren hierfür im Haushaltsplan Mittel in Höhe von 3.344.000 € eingeplant.

##### *- Hirschkaser:*

Für Planung und Ausführung dieser Maßnahme fielen Ausgaben in Höhe von 839.448 € an. Der Ansatz wurde um 443.552 € unterschritten. Die Fertigstellung erfolgt im Folgejahr.

#### Ausbau Breitbandnetz

Für den Ausbau des Breitbandnetzes wurde die Schlusszahlung des Investitionszuschusses in Höhe von 212.148 € planmäßig geleistet.

#### Ordentliche Tilgung

Es wurden Tilgungen in Höhe von 284.109 € geleistet.

#### **Vermögenshaushalt Einnahmen**

##### Zuführung vom Verwaltungshaushalt

Die Zuführung vom Verwaltungshaushalt in Höhe von 736.825 € wurde im Vermögenshaushalt als Einnahme verbucht.

##### Zuweisung Neubau Feuerwehrhaus

Es wurde planmäßig die Restzahlung der staatlichen Zuweisung in Höhe von 124.600 € eingenommen.

#### Zuweisung Erweiterungsbau Kindergarten

Eine erste Zuweisung in Höhe von 90.000 € wurde vereinnahmt.

#### Zuweisung Breitbandausbau

Hier wurden Landesmittel in Höhe von 149.718 € eingenommen.

#### Zuweisung für den Themenweg Bergsteigerlegenden

Für diesen Zweck wurde nach einer ersten Teilauszahlung in 2022 die restliche Zuweisung in Höhe von 13.640 € vereinnahmt.

#### Zuweisung für Schäden aus dem Starkregenereignis 2021

Für die Beseitigung der Hochwasserschäden an den Wegen „Im Grund“ und „Bartler“ sowie den Schäden am Eingangsbereich der Wimbachklamm wurden durch die Staatsoberkasse im Förderverfahren „Aufbauhilfe Starkregen und Hochwasser 2021“ Zuweisungen in Höhe von 116.000 € überwiesen. Somit wurden alle diesbezüglichen Ausgaben zur Gänze übernommen und erstattet.

#### Kreditaufnahme

Für laufende Investitionen wurden in 2023 Kredite in Höhe von 2.145.000 € vereinnahmt.

#### Allg. Finanzwirtschaft

Die staatliche Investitionspauschale in Höhe von 126.500 € sowie die Straßenausbaupauschale in Höhe von 19.996 € wurden als Einnahmen verbucht.

#### Schuldenstand zum 31.12.2023:

Stand zum 01.01.2023	4.363.315 €
zzgl. Einnahme neue Kredite	2.145.000 €
abzgl. ordentliche Tilgung	284.109 €
-----	
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>6.224.206 €</b>

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt den Rechenschaftsbericht zur Kenntnis. Der Rechnungsprüfungsausschuss wird beauftragt, die Jahresrechnung 2023 örtlich zu prüfen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510202**

Bezugs-Nr.:  
Az.: 610  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 12  
Dokument: sv25014

**Neubau eines WC- und Funktionsgebäudes als sogenanntes "Nebengebäude" mit dem Campingplatz dienenden Nutzungen, Alte Reichenhaller Str. 110; Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Alte Reichenhaller Str. 110 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 263 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befindet sich der Campingplatz Simonhof.

Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines Nebengebäudes für den Campingplatz (WC- und Funktionsgebäude) mit Toiletten, Lagerraum, Entsorgungsraum für Chemietoiletten und Spülen im Außenbereich.

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB (Bebauungsplan Nr. 20 Simonhof); es ist daher zulässig, wenn es die Festsetzungen dieses Planes einhält.

Diese Vorgaben können anhand des vorliegenden Bebauungsplanes eingehalten werden. Insbesondere das Baufenster für das geplante Nebengebäude wird eingehalten. Ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO ist/war allerdings nicht möglich, da es sich bei einem Campingplatz (auch beim Bau eines untergeordneten Nebengebäudes) bis 31.12.2024 um einen Sonderbau handelte, bei dem eine Genehmigungsfreistellung rechtlich nicht möglich ist. Der Bauantrag wurde noch im Dezember 2024 eingereicht; eine Änderung des Antrags wollte der Antragsteller nicht vornehmen.

Bei der Sicht auf den Eingabeplan fällt aber auf, dass sich das geplante Gebäude in direkter Nähe zum Abwasserkanal der Gemeinde Ramsau befindet. Auch die gemeindliche Wasserleitung verläuft direkt neben diesem neuen geplanten Gebäude. Die Errichtung und Lage des Gebäudes sind aber mit der Gemeinde vorab so besprochen worden.

Die weiteren Belange z.B. betreffend das Wasserrecht werden durch Beteiligung der betroffenen Abteilungen und Behörden im Verfahren durch das Landratsamt berücksichtigt und bearbeitet.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg – Alte Reichenhaller Straße bzw. Erschließung innerhalb des Campingplatzes).

Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor.

Die Stellplatzerfordernis wird durch diesen Antrag nicht verändert.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt zum Vorhaben „Neubau eines WC- und Funktionsgebäudes als sogenanntes "Nebengebäude" mit dem Campingplatz dienenden Nutzungen, Alte Reichenhaller Str. 110" das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.12

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510203**

Bezugs-Nr.:  
Az.: 610  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 12  
Dokument: sv25015

**Neubau einer Doppelgarage, Schluchtweg 5; Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 457/15 Gemarkung Ramsau. Das Grundstück ist derzeit unbebaut, es wird als Parkplatzfläche genutzt.

Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung einer Doppelgarage, welche zum Anwesen Schluchtweg 5 gehören soll.

Nach Ansicht der Gemeinde Ramsau ist das betroffene Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, weil ein Bebauungszusammenhang zwischen dem Grundstück und der umgebenden Bebauung durchaus gesehen wird. Dieser Bebauungszusammenhang vermittelt den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit des Grundstückes mit den weiteren bereits vorhandenen Gebäuden am Schluchtweg sowie der Holzengasse 23 und 25 und dem Anwesen Im Tal 74. Es kann sogar vom Schluchtweg aus eine enge Blickbeziehung vom Anwesen Im Tal 74 wahrgenommen werden. Zudem ist hinter dem Anwesen Schluchtweg 5 ein höherer und sehr steiler Hang zum Verkehrsweg Hochgart vorhanden, der den vorgenannten Bebauungszusammenhang tatsächlich abgrenzt und insbesondere eine weitere Ausdehnung in einen Außenbereich verhindert.

Da die Gemeinde vorliegend das Vorliegen eines planungsrechtlichen Innenbereichs nach § 34 BauGB bejaht, wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach dieser Vorschrift bewertet. Das geplante Vorhaben ist 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.

Diese Vorgaben können anhand der vorhandenen und umgebenden Bebauung und Einsichtnahme in die Pläne bejaht werden; es wird ein Garagengebäude, welches zum Anwesen Schluchtweg 5 gehört, errichtet.

Eigentümerin des betroffenen Grundstückes ist die Gemeinde Ramsau; dazu wird auf einen Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2024 verwiesen; dort hat der Gemeinderat folgendes beschlossen: „Der Gemeinderat zeigt sich offen für den Grundstückstausch wie vorgestellt, wenn für das Garagengebäude eine genehmigungsfähige Planung vorgelegt wird und wenn diese Planung die Zustimmung der Gemeinde erfährt.“ Der Grundstückstausch wird nach Erteilung der Genehmigung umgesetzt; es soll dem Bauherrn gegenüber in der Baugenehmigung aber klargestellt werden, dass die Garage erst errichtet werden darf, sobald der Grundstückstausch insoweit vollzogen wurde, dass ein unterschriebener Notarvertrag vorliegt.

Die weiteren Belange betreffend z.B. das Wasserrecht werden durch Beteiligung der betroffenen Abteilungen und Behörden im Verfahren durch das Landratsamt berücksichtigt und bearbeitet.

Der erste Bürgermeister erläutert die Grundstückssituation kurz dahingehend, dass auf dem Grundstück, auf dem die Garage ursprünglich errichtet werden sollte und welches dem betroffenen Antragsteller gehört, direkt am Schwarzecker Bach liegt. Dort befindet sich eine Bauverbotszone (5m zum Bach zur Bewirtschaftung), so dass die Garage dort nicht errichtet werden konnte. Der Grundstückstausch wurde daraufhin wie bereits vorgetragen vereinbart.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg – Schluchtweg). Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt zum Vorhaben „Neubau einer Doppelgarage, Schluchtweg 5 auf der Fl.Nr. 457/15 Gemarkung Ramsau“ das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510204**

Bezugs-Nr.:  
Az.: 610  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 12  
Dokument: sv25016

**Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes in ein Betriebsgebäude mit zwei Geschäftseinheiten und einer Betriebsleiterwohnung und Neubau einer Garage, Im Reichfeld 4; Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Im Reichfeld 4 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 874/17 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befindet sich ein zurzeit nicht genutztes Betriebsgebäude.

Der Bauantrag beinhaltet den Einbau von zwei Geschäftseinheiten und einer Betriebsleiterwohnung in o.g. Betriebsgebäude und den Neubau einer Garage. Dem Bauherrn liegen Interessensbekundungen für kleinere Geschäftseinheiten in Verbindung mit einer Wohnnutzung vor. Das Gebäude soll deshalb nun so umgebaut werden, dass zukünftig 2 Geschäftseinheiten (je 1 Geschäftseinheit im OG und DG) im Gebäude Platz finden. Im Erdgeschoss soll zu den Geschäftsräumen der Geschäftseinheit 1 eine Betriebsleiterwohnung entstehen. Die Wohnnutzung unterliegt laut Flächenaufstellung der gewerblichen Nutzung.

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB (Bebauungsplan Nr. 7 „Reichfeld“); es daher zulässig, wenn es die Festsetzungen dieses Planes einhält.

Diese Vorgaben können der Einsichtnahme in die Pläne dem Grunde nach bejaht werden. Allerdings liegt jeweils ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme und einer Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplanes vor.

Ein Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 1 BauGB betrifft die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung. Eine Betriebsleiterwohnung darf nämlich lt. Bebauungsplan Nr. 7 „Reichfeld“ von 1998 nur ausnahmsweise zugelassen werden. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Das ist vorliegend der Fall und die Begründung des Bauherrn ist nachvollziehbar.

Ein Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB betrifft das Garagendach. Laut Bebauungsplan hätten die Garagen des Baufelds 2 und 3a (=vom Bauantrag betroffenes Grundstück und das Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 874/8, Im Reichfeld 2) mit einer gemeinsamen Dachfläche als Satteldach und einem First entlang der Grundgrenze gemeinsam errichtet werden müssen.

Die Garage auf dem Nachbargrundstück ist aber bereits vorhanden. Die Wandhöhe der bereits bestehenden Garage ist deutlich höher als üblich. Um die geforderte Satteldachform für das gesamte Gebäude (beide Garagen gemeinsam) einhalten zu können, müsste die neu zu errichtende

Garage Im Reichlfeld 4 deutlich höher als üblich errichtet werden. Die vorliegende Planung sieht deshalb vor, die neue Garage mit einer für Garagen üblichen Wandhöhe zu errichten. Dadurch ergibt sich jedoch für das Gesamtgebäude keine Satteldachform sondern ein versetztes Pultdach.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans, eben betreffend die Dachform für die Garage, kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, nach Nr. 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies kann vorliegend bejaht werden und es wurde, siehe oben, ausführlich begründet.

Die weiteren Belange betreffend z.B. das Wasserrecht und die Bundesstraße in der Ortsdurchfahrt werden durch Beteiligung der betroffenen Abteilungen und Behörden im Verfahren durch das Landratsamt berücksichtigt und bearbeitet.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg – Im Reichlfeld). Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor. Die Stellplatzerfordernis wird durch diesen Antrag nicht verändert bzw. wird durch die Errichtung der Garage erfüllt.

**Aussprache:**

Im Gemeinderat wird der Umbau des Gebäudes begrüßt, da leerstehende Gebäude wenig Vorteile bieten. Die abweichende Dachform der Garage wird als vertretbar erklärt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt zum Vorhaben „Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes in ein Betriebsgebäude mit zwei Geschäftseinheiten und einer Betriebsleiterwohnung und Neubau einer Garage, Im Reichlfeld 4“ das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB. Ebenso wird das Einvernehmen zu den Anträgen auf Befreiung und Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 7 Reichlfeld gemäß § 31 Abs. 1 und 2, § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510205**

Bezugs-Nr.:  
Az.: 610  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 12  
Dokument: sv25017

**Umbau und Anbau der/an die Rezeption im Erdgeschoß, Alpenstr. 66;  
Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36  
BauGB**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Alpenstr. 66 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 144/2 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befindet sich das Hotel Hindenburglinde.

Der Bauantrag beinhaltet eine Erweiterung des südwestlichen Hauptzugangsbereichs des Hotels Hindenburglinde. Laut Eingabeplan sollen die Lounge und der Empfang umgebaut und baulich erweitert sowie ein Windfang im Eingangsbereich errichtet werden. Im Empfangsbereich soll eine kleine Umbaumaßnahme durchgeführt (eine Mauer entfernt) werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 Hotel Hindenburglinde); es ist daher zulässig, wenn es die Festsetzungen dieses Planes einhält. Ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO ist allerdings nicht möglich, da es sich bei einem Hotelbau (auch bei einem An- oder Umbau) um einen Sonderbau handelt, bei dem eine Genehmigungsfreistellung rechtlich nicht möglich ist.

Der Bereich, der baulich an die Lounge und den Empfang angebaut wird, befindet sich komplett innerhalb des Baufensters bzw. an der Baugrenze des Bebauungsplanes. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zudem komplett eingehalten. Die Nutzung der an- bzw. umgebauten Bereiche wird weiterhin dem Hotelbetrieb zugeordnet sein (Lounge und Empfang, Windfang).

Die weiteren Belange z.B. betreffend den Immissionsschutz oder die Bundesstraße werden durch Beteiligung der betroffenen Abteilungen und Behörden im Verfahren durch das Landratsamt berücksichtigt und bearbeitet.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg – Alpenstraße/B305). Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor. Die Stellplatzerfordernis wird durch diesen Antrag nicht verändert.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt zum Vorhaben „Umbau und Anbau der/an die Rezeption im Erdgeschoß, Alpenstr. 66“ das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510206**

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

610  
Gabriela Rasp  
13 / 12  
sv25018

**Anbau eines Rinderlaufstalles mit Auslauf an bestehendes Stallgebäude sowie Errichtung einer überdachten Außenliegende; Auf der Reiten 18; Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Auf der Reiten 18 ist das Grundstück mit der Fl.Nr.376 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befinden sich ein Gebäude/Wohngebäude (Auf der Reiten 18) und ein kleineres Nebengebäude sowie bereits ein Stall.

Mit dem geplanten Bauvorhaben soll der Rinderstall erweitert werden und eine Außenliegende geschaffen werden.

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.

Die Zufahrt zum Bauvorhaben ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Auf der Reiten). Schutz- oder Gefahrengelände liegen am Bauort (Naturschutz oder Georisiken) nicht vor. Das Niederschlags-/Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

Der Anschluss des Grundstücks an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt, da vom Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung ausgegangen wird, zum Vorhaben „Anbau eines Rinderlaufstalles mit Auslauf an bestehendes Stallgebäude sowie Errichtung einer überdachten Außenliegende; Auf der Reiten 18, Fl.Nr. 376 Gemarkung Ramsau“ das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**(persönliche Beteiligung Gemeinderat Thomae als Antragsteller)**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510207**

Bezugs-Nr.:  
Az.: 6102  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13/12  
Dokument: sv25019

**3. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg, Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie aus der öffentlichen Auslegung, Billigungsbeschluss der Planunterlagen und Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Die Gemeinde Ramsau hat ein Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes Nr. 8 Rehlegg begonnen. Grund dafür war, dass im südlichen Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg Korrekturen notwendig sind.

Im Einzelnen ist die Änderung des Bebauungsplanes aufgrund folgender Anforderungen notwendig:

- die Baufenster für Garagen auf den Bauparzellen Fl.Nr. 457/18 und Fl.Nr. 457/14 (Holzengasse 19) müssen geringfügig verändert werden,
- das Baufenster für das Wohngebäude auf der Bauparzelle Fl.Nr. 457/7, Holzengasse 21, muss angepasst werden, da ein um das Gebäude umlaufender Balkon, die Dachüberstände, ein wasserdurchlässig zu erstellender Gehweg (ostseitig an Garage und südseitig am Haus) und eine überdachte Terrasse innerhalb der Baugrenzen liegen sollen,
- Klarstellung, dass die Abgrabung an Westseite vor dem Keller- bzw. Untergeschosses, die als Terrasse ausgebildet wird, laut Nr. 2.1 der geltenden textlichen Festsetzungen zulässig sein soll,
- zwei Stützmauern aus Beton auf der Westseite des Gebäudes/Grundstückes sollen zugelassen werden bzw. im Baufenster liegen, auf einer dieser Stützmauern soll der Stellplatz für eine Wärmepumpe festgelegt werden,
- der Steinsatz (einreihige Natursteinmauer) an der südlichen Grundstücksgrenze, auf der ein Holzzaun errichtet werden soll, soll nahe der Hangkante zulässig sein.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Maßnahmen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg wurde in der Sitzung vom 18.10.2023 ausführlich beraten. Am 24.10.2023 fand zudem ein Ortstermin auf dem Grundstück Holzengasse 21 betreffend die Änderungswünsche bzw. Änderungsbedarfe statt. In der Gemeinderatssitzung vom 15.11.2023 wurde ein Änderungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung erstellt und der Änderungsbedarf des Planes wurde festgelegt. In der Sitzung am 06.08.2024 wurde der Änderungsbedarf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg final festgelegt, der Aufstellungsbeschluss bestätigt, die vorliegenden Planunterlagen gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der

Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht.

Die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben/Mail vom 16.09.2024 zur Stellungnahme aufgefordert; vom 24.09.2024 bis einschließlich 30.10.2024 lagen die Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus bzw. waren auf der gemeindlichen Homepage einsehbar.

Die Ergebnisse der Auslegung der Unterlagen und der Beteiligung der Behörden werden gemäß einer ausführlichen vorgetragenen **Abwägungstabelle, die als Anlage diesem Tagesordnungspunkt beigefügt wird**, beraten und beschlossen.

**Zusammenfassung:**

Nachdem die Belange der eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen bearbeitet wurden, kann festgestellt werden, dass keine Änderungen in die Plan- sowie weiteren Unterlagen einzuarbeiten sind. Es gelten weiterhin die Unterlagen vom 24.07.2024 (Plan- und sonstige Unterlagen).

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass die Plan- sowie alle weiteren Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg gemäß der erfolgten Bearbeitung nicht mehr anzupassen sind. Es gelten weiterhin die Unterlagen vom 24.07.2024 (Plan- und sonstige Unterlagen). Der Gemeinderat beschließt hiermit die 3. Änderung des Bebauungsplans Rehlegg aufgrund der Unterlagen i. d. Fassung vom 24.07.2024 als Satzung gemäß § 10 BauGB. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg ist bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

**Bebauungsplan Rehlegg – 3. Änderung  
Zusammenstellung der Bearbeitung der Äußerungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

Anlage zum entsprechenden  
TOP vom 18.02.2025

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
1	Bayer. Landesamt für Umwelt	07.10.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- das LFU hatte am 23.01.2023 bereits Stellung genommen</li> <li>- besonderes Augenmerk soll auf die Hangstabilität gelegt werden</li> <li>- die geotechnische Beurteilung von Dr. Kellerbauer diskutiert die Gefahrenpunkte ausführlich</li> <li>- die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen erscheinen sinnvoll, die geplanten Maßnahmen sind zu begründen und sollen ausgeführt werden</li> </ul>	<p>Die Vorschläge von Dr. Kellerbauer aus dem angesprochenen Gutachten sind in der Planung zu berücksichtigen. Dem Gutachten von Herrn Dr. Kellerbauer vom 31.05.2024 sind folgende eindeutige Aussagen zu entnehmen: Durch die Errichtung der Stützmauer und des Podestes für die Luftwärmepumpe sowie durch die Errichtung der niederen einreihigen Stützmauer bzw. des Steinsatzes erfolgt keine Verschlechterung der Hangstabilität.</p> <p>Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg ist aus geologischer Sicht insbesondere betreffend die Hangstabilität durchaus realisierbar.</p> <p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
2	Bundeswehr	17.09.2024	keine Einwände	<p>Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
3	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	29.10.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt,</li> <li>- weitere Erkenntnisse liegen nicht vor, daher keine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes erforderlich.</li> </ul>	<p>Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt	Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
4	Regierung von Oberbayern	26.10.2024		hat bereits mehrfach Stellung genommen (das Plangebiet war Teil der 2. Änderung), die Regierung hat vor allem auf die zu berücksichtigenden raumordnerischen Belange des Starkregenschutzes hingewiesen, im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung wurden ein geotechnisches sowie ein hydrologisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet, eine abschließende Bewertung, ob durch die Plananpassungen den Belangen des Starkregenschutzes ausreichend Rechnung getragen wird, obliegt den Fachstellen. Erfordernisse der Raumordnung stehen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 (Rehlegg) in der Fassung vom 24.07.2024 nicht entgegen.	Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>					<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt	Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
5	Landratsamt Berchtesgadener Land	17.10.2024		keine Einwände, es ergingen sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen ...  <b>AB 321 Immissionsschutz</b> Die gegenständliche 3. Änderung umfasst den südlichen Teilbereich der gültigen 2. Änderung. Im Rahmen der 2. Änderung wurden u.a. auch aufgrund des Gewerbelärms vom Hotelbetrieb Festsetzungen zum Immissionsschutz an den Baugrenzen im WA auf Fl.-Nr. 457/18 getroffen. Nach dem Anschreiben der Gemeinde Ramsau zur Beteiligung der TÖB v. 16.09.2024 betrifft die Planänderung für die Fl.Nr. 457/18 nur das Baufenster einer Garage und in der Begründung zum der Änderungsplan wurde dargestellt, dass dieser die Festsetzungen zum Schallschutz aus der 2. Änderung übernimmt ... Vor diesem Hintergrund sind Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Rehlegg“ der Gemeinde Ramsau offenbar nicht betroffen – eine weitergehende diesbezügliche Prüfung erübrigt sich daher. Es wird in diesem Zusammenhang aber nochmals auf die Stellungnahme im Rahmen der erneuten förmlichen	Die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Teil Immissionsschutz) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg vom 04.11.2022 war eine sonstige fachliche Information und Empfehlung und stellte keinen Einwand dar.  Diese Stellungnahme wurde bereits im Zuge der Abwägung zur 2. Änderung vom Gemeinderat bearbeitet und beschlossen. Neuen Erkenntnisse haben sich hieraus nicht ergeben. Daher wird auf die damalige Abwägung verwiesen.

		<p>Behörde Beteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplans zum Belang Immissionsschutz hingewiesen. Unterlagen für eine weitergehende Bewertung der nun weiterhin übernommenen Festsetzungen durch Text (jetzt Ziff. 3 –Schallschutz), wie bspw. eine schalltechnische Untersuchung oder Stellungnahme des Gutachters, wurde bisher nicht vorgelegt bzw. liegt den vorgelegten Unterlagen auch weiterhin nicht bei.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b></p> <p><b>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</b></p> <p>Es sollte genauer dargelegt werden, dass bzw. warum die Planung aufgrund städtebaulicher Gründe angepasst wird und sie keine Gefälligkeitsplanung darstellt.</p> <p>Ist beabsichtigt, dass es sich lediglich um einen einfachen B-Plan handelt (z.B. fehlende festgesetzte örtliche Verkehrsfläche und bis auf Festsetzung zum Vollgeschoss, fehlende Angaben zum Maß der baulichen Nutzung)?</p>		<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>	
<p><b>Abstimmungsergebnis: 11 : 1</b></p>		<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>	

		<p><b>FB 33 Naturschutz</b> Im Zeitraum der Beteiligung ist keine Stellungnahme abgegeben worden</p>	<p>Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>			
		<p><b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b></p> <p><b>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten</b> Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.  Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Mit den Ausführungen im Bebauungsplan besteht insoweit Einverständnis. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen</p>	<p>Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>			
		<p><b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b></p> <p><b>FB 23 Straßenverkehrswesen</b> Zuständige Straßenverkehrsbehörde für die Holzengasse ist die Gemeinde Ramsau. Die Holzengasse ist über die Staatsstraße 2099 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. In der Begründung wird nicht darauf eingegangen wieviel zusätzlicher Verkehr durch die Bebauung entstehen wird. Die Fachstelle bittet um Rückmeldung dazu.</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Planänderung. Durch diese Planänderung wird in erster Linie die Lage von Nebengebäuden und die Festsetzung von Nebenanlagen (Terrassen mit Überdachungen, Mauern usw.) geändert bzw. festgesetzt. Es entsteht kein zusätzliches Gebäude, welches ein höheres Verkehrsaufkommen verursachen könnte.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>			
		<p><b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b></p> <p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b> Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen werden von Seiten der Unteren Denkmalschutz keine Bedenken im Verfahren erhoben</p>	<p>Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>			

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt	Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
6	bayernwerk netz	19.09.2024	keine Einwendungen, wenn durch die Planung weder der Bestand noch die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der bayernwerk netz beeinträchtigt werden		Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>					<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung	
7	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	19.09.2024	an der geplanten Stelle sind keine Bodendenkmäler bekannt, sofern Bodendenkmäler aufgefunden würden ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (Standardstellungnahme)	Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.	
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>					<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung	
8	Energienetze Bayern	23.10.2024	keine Einwände	Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.	
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>					<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung	
9	Gemeinde Bischofswiesen	01.10.2024	keine Einwendungen	Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.	
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>					<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt	Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
10	Gemeinde Schönau	17.09.2024	Belange nicht berührt		Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen. <b>Beschlussvorschlag:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>					

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
11	Kreisbrandinspektion	22.09.2024	<p>bei den Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten</p> <p>die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten.</p> <p>Soll die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr erfolgen, so ist zu beachten, dass ein Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist zur Verfügung steht. Die zum Anleitern notwendigen Brüstungen dürfen somit nicht höher als 8 m über dem Gelände an der jeweiligen Stelle liegen. Zum Aufrichten von tragbaren Leitern soll ein ca. 3 m langer und ca. 2 m breiter ebener Geländestreifen, mittig senkrecht vor der jeweiligen Stelle freigehalten werden.</p> <p>Sofern die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.</p>	Die Vorgaben werden in der jeweiligen Planung (z.B. Erschließungsplanung) berücksichtigt.
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				
<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.				

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
12	Markt Berchtesgaden	17.09.2024	Belange nicht berührt	Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen. <b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt (Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten)	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
13	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein Bereich Landwirtschaft	01.10.2024	Grundsätzlich bestehen gegenüber dem geplanten Vorhaben aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht keine Einwände. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rehlegg“ vom 18.01.2023 (AZ: AELF-TS-L2.2-4612-30-8-2) und bitten darum die textlichen Hinweise entsprechend zu ergänzen.	Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg liegen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein - Bereich Landwirtschaft eine Stellungnahme vom 12.10.2022, in der weder Einwände noch sonstige fachliche Informationen oder Empfehlungen geäußert wurden und die Stellungnahme vom 18.01.2023 vor.  Diese letztgenannte Stellungnahme enthielt den Hinweis, dass sich im Anschluss an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Zur Vermeidung möglicher Konflikte wurde damals vorgeschlagen, folgenden Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen: „Von den Weidetieren ist entsprechend Abstand zu halten, Hunde sind an der Leine zu führen.“  Dieser Hinweis hat schon damals für Verwunderung gesorgt und es wurde festgestellt, dass die Aufnahme von Verhaltensregeln gegenüber Weidetieren den Rahmen der Möglichkeiten, die in einem Bebauungsplan fixiert werden können, sprengt.  Der weitere Hinweis, der auf die möglichen Auswirkungen von den landwirtschaftlichen Flächen hinweist, ist eine sinnvolle Ergänzung angesehen worden und sollte daher in den textlichen Hinweisen aufgenommen werden.  <b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
14	Nationalparkverwaltung Berchtesgaden	17.09.2024	Aus Sicht der Nationalparkverwaltung liegt hier keine Betroffenheit vor.	Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.  <b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
15	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten	12.11.2024	keine Einwände	Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.  <b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt (Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten)	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
16	Gemeinde Schneizreuth	17.09.2024	keine Einwände	Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.
<p style="text-align: center;"><b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b></p>				<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
17	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	13.11.2024	<p>Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein war bereits an der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rehlegg“ der Gemeinde Ramsau beteiligt. Zuletzt wurde dazu mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Ram-818/2023 vom 24.01.2023 sowie Az.: 3-4622-BGL Ram-23220/2022 vom 03.11.2022 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.</p> <p>4.2.1 Starkniederschläge</p> <p>Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.</p> <p>Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.</p> <p>In der Begründung wird bereits auf die Thematik Starkniederschläge/wild abfließendes Oberflächenwasser eingegangen und auf das hydrotechnische Gutachten Sturzflutrisikobetrachtung mit Datum vom 13.07.2022 - in Verbindung mit der Stellungnahme hydraulische Untersuchung, Holzengasse 21, Ramsau vom 06.06.2024, ebenfalls durch das IB aquasoli - hingewiesen. Ob die in unserer früheren Stellungnahme vom 03.11.2022 (Seite 3, erster Absatz) genannte Überprüfung bestimmter Eingangsdaten zwischenzeitlich durchgeführt wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Unsere Ausführungen im nachfolgenden Absatz gehen daher davon aus, dass diese Überprüfung und ggf. entsprechende Berücksichtigung stattgefunden hat und die Aussagen der hydraulischen Betrachtung vom 13.07.2022 durch das IB aquasoli offensichtlich weiterhin zutreffend sind.</p>	<p>Die in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 03.11.2022 angeregte Überprüfung der Eingangsdaten hat stattgefunden. Das Gutachten, welches der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes zugrundeliegende liegt, wurde gem. der Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes angepasst. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine neue Betroffenheit Dritter verursacht wird. Die im Gutachten genannten Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und stellen damit eine verbindliche Vorgabe für die jeweiligen Grundstückseigentümer dar.</p> <p>Laut der Stellungnahme zu einer hydraulischen Untersuchung des Büros aquasoli vom 06.06.2024 wird insbesondere durch das geplante Vorhaben auf der Fl.Nr. 457/7 Gemarkung Ramsau durch die Veränderung des Geländes eine Veränderung der maßgeblichen Fließstiefen festgestellt, aber dadurch ergeben sich keine relevanten Veränderungen auf den Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser in Vergleich zur Bestandssituation vor Umsetzung des Bauvorhabens.</p> <p>Laut o.g. Stellungnahme des Büros aquasoli ist, um eine Erosion im Hangbereich (betrifft den südwestlichen Hang) zu vermeiden, im Zuge der Bautätigkeit die Herstellung eines Steinsatzes im Betonbett im weiterführenden Hangbereich im Anschluss an die Mulde dringend erforderlich.</p> <p>Die Herstellung des Steinsatzes zur Sicherung vor Erosion wurde bereits im Zuge eines Ortstermins mit dem Bauherrn abgestimmt und im Rahmen der weiterführenden Arbeiten vorgesehen.</p>

			<p>Laut den genannten hydraulischen Gutachten, entstehen durch wild abfließendes Wasser im Zusammenhang mit Änderungen in der Bauausführung keine neue Betroffenheit für Dritte. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die in diesen Schreiben empfohlenen Maßnahmen umzusetzen und auch entsprechend rechtlich (baurechtlich und bzw. oder wasserrechtlich) zu sichern. Wir verweisen darüber hinaus auf § 37 WHG.</p> <p>...die weiteren Themen wie Ab- und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasser und dessen Versickerung sowie Altlasten und Bodenschutz sind durch Standardstellungen bearbeitet</p>	<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
18	vodafone	17.10.2024	Eine Ausbaurechtsentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Für die Bebauungsplanänderung nicht relevant.
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
19	IHK	29.10.2024	Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 "Rehlegg" Einverständnis.	Zu dieser Stellungnahme ist nichts zu veranlassen.
<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>				<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>

Nr.	Behörde/Stelle	Datum	Inhalt der Stellungnahme, ggf. in Stichpunkten	Würdigung der Stellungnahme/Abwägung
20	Veronika Lenz	29.10.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- es ist bereits ein Schreiben vom 29.09.2022 vorhanden</li> <li>- der Wasserabfluss aus den Mulden der Parzellen 3 und 4 ist weiterhin über ihr Grundstück Fl.Nr 454 vorgesehen, sie wehrt sich gegen den Wasserabfluss aus den betroffenen Grundstücken über ihren empfindlichen Steilhang,</li> <li>- die Maßnahmen aus dem hydrotechnischen Gutachten vom 13.07.2022 sind einzuhalten</li> <li>- Gestaltung der Stellplätze der Parzellen 1-4 nur mit versickerungsfähigem Material und keine Versiegelung der Flächen</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme vom 29.09.2022 wurde bereits vom Gemeinderat abgewogen. Auf der Grundlage des hydraulischen Gutachtens ergibt sich keine Verschlechterung der bestehenden Situation. Dennoch hatte der Gemeinderat beschlossen, dass zur Minimierung der möglichen Risiken für die Unterlieger eine Abführung des Oberflächenwassers aus den Mulden über eine Rohrleitung erfolgen soll. Hierzu haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, so dass auf den damaligen Beschluss verwiesen werden kann.</p> <p>Zusätzlich wird zur aktuellen Änderung des Bebauungsplanes auf die Stellungnahme zu einer hydraulischen Untersuchung des Büros aquasoli vom 06.06.2024 hingewiesen. Nach dieser Stellungnahme ergeben sich auch durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg keine relevanten Veränderungen auf den Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser in Vergleich zur Bestandssituation vor Umsetzung des Bauvorhabens.</p>
			<b>Abstimmungsergebnis: 12 : 0</b>	<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat schließt sich der Würdigung der Stellungnahme an.</p>

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510208**

Bezugs-Nr.:  
Az.: 610  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 12  
Dokument: sv25020

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Holzengasse 21,  
Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36  
BauGB**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Holzengasse 21 ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 457/7 Gemarkung Ramsau. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein Wohnhaus und eine Garage im Bau, für die bereits eine Teilbaugenehmigung erteilt wurde.

Der Bauantrag nun beinhaltet den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; inklusive der bisher nicht genehmigten Anteile (Natursteinmauer, befestigte Terrassen im Westen und im Süden mit Stellplatz für Wärmepumpe, umlaufender Balkon und Dachüberständen), die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Rehlegg berücksichtigt wurden.

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Rehlegg); es ist daher zulässig, wenn es die Festsetzungen dieses Planes einhält. Der genannte Bebauungsplan wurde beschlossen; siehe vorhergehender Tagesordnungspunkt. Nach § 33 Abs. 1 BauGB sind auch Bauvorhaben während der Planaufstellung unter bestimmten Voraussetzungen, bei gewisser Planreife möglich. Vorliegend wurde der entsprechende Bebauungsplan bereits als Satzung beschlossen. Es fehlt lediglich die Bekanntmachung dieses Beschlusses.

Das Vorhaben hält nun die Vorgaben des Bebauungsplanes ein.

Die weiteren Belange betreffend den Immissionsschutz, das Wasserrecht (Ramsauer Ache in ca. 30m Entfernung) und die Staatsstraße in der Ortsdurchfahrt werden durch Beteiligung der betroffenen Abteilungen und Behörden im Verfahren durch das Landratsamt berücksichtigt und bearbeitet.

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg – Holzengasse). Der Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Trennsystem der Gemeinde Ramsau liegen vor. Die Stellplatzerfordernis wird durch diesen Antrag nicht verändert bzw. durch Doppelgarage erfüllt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt zum Vorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“, Holzengasse 21, Ramsau, das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510209**

Bezugs-Nr.:  
Az.: 610  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Gabriela Rasp  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 12  
Dokument: sv25021

**Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Gigabitbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ - Gigabit-Richtlinie des Bundes 2.0 (Gigabit-RL 2.0) - Bonitätsnachweis auf Basis des Bescheids des Bundes in vorläufiger Höhe sowie der Bestätigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn für die Kofinanzierung Bayern durch das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**

**Sachverhalt und rechtliche Würdigung:**

Die Entscheidung über die Durchführung der Markterkundung und den Branchendialog gemäß der Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Gigabitbaus der Telekommunikationsnetze“ zur Breitbanderschließung von noch förderfähigen Bereichen in der Gemeinde Ramsau hat der Gemeinderat Anfang des Jahres 2024 (06.02.2024) beschlossen.

Es liegt nun der Bescheid über eine Zuwendung in vorläufiger Höhe des Bundes (Bewilligungsbehörde/Projektträger - PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) zur Förderung des o.g. Gigabitbaus in der Gemeinde Ramsau vor. Von folgenden Summen wurde im Bescheid ausgegangen:

Gesamtausgaben	756.000,00 Euro
Bundesförderung prozentual (Förderquote)	50,00 %
Bundesförderung Summe	378.000,00 Euro

(126 förderfähige Adressen mit geförderten Kosten von je 6.000 Euro)

In dem o.g. Bescheid ist eine Nebenbestimmung zum Thema „Bonität“ enthalten. Danach soll ein Bonitätsnachweis zur Gesamtfinanzierung der Maßnahme durch die Kommune bis zum 31.03.2025 vorgelegt werden.

Zur Gesamtfinanzierung muss aber erwähnt werden, dass inzwischen auch der vorläufige Bescheid über die sog. Kofinanzierung des Freistaates Bayern (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) für diese Maßnahme vorliegt. Folgender Satz ist im Bescheid enthalten:

„Wir möchten Sie informieren, dass eine Bewilligung der Kofinanzierung durch den Freistaat Bayern, entsprechend Nr. 4.1 der KofGibitR 2.0, erst nach Erlass des Zuwendungsbescheides des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr oder des von ihm beauftragten Projektträgers in endgültiger Höhe erfolgen kann. Entsprechend Nr. 4.2 der KofGibitR 2.0, gilt die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn als erteilt.“

Folgende (vorläufige) Gesamtberechnung ergibt sich daraus:

Zuwendung der Bundesrepublik Deutschland	378.000,00 €
Zuwendung des Freistaates Bayern	302.400,00 €
Finanzierungsbeiträge Dritter	0,00 €
Infrakredit Breitband der LfA	0,00 €
<b>Eigenmittel der Gemeinde</b>	<b>75.600,00 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>756.000,00 €</b>

Wichtig ist auch zu bedenken, dass die Gesamtausgaben sich auf die zum Zeitpunkt der Antragseinreichung beziehen. Die Höhe der tatsächlichen Gesamtausgaben und des daraus resultierenden finanziellen Eigenmittels werden durch die Ausschreibung und das noch durchzuführende Auswahlverfahren ermittelt. Dieses Ergebnis wird dem Gemeinderat letztlich zur Prüfung und zum Beschluss vorgelegt werden. Einen Zwang zur Durchführung der Maßnahme, wenn z.B. die eingeplanten und verfügbaren Mittel nicht vorhanden sind, gibt es nicht. Die Gemeinde könnte theoretisch bis zur konkreten Auftragsvergabe jederzeit das Verfahren beenden.

Auf Nachfrage aus dem Gemeinderat wird bestätigt, dass zur Bestätigung der Bonität der Gemeinde die Finanzierung der notwendigen Eigenmittel der Gemeinde gefordert ist.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat bestätigt auf Basis der beschiedenen Gesamtausgaben, dass das Vorhaben nach § 44 BHO gesichert ist und die daraus resultierenden finanziellen Eigenmittel der Gemeinde im jeweiligen Haushaltsplan berücksichtigt sind bzw. berücksichtigt werden.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510210**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Herbert Gschoßmann/ Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 12

Dokument: sv25022

## **Pilotprojekt On Demand Verkehr – Bestätigung der Gemeinde Ramsau**

### **Sachverhalt:**

Der 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann gab bekannt, dass der Gemeinderat Ramsau im Dezember 2024 beschlossen hat, sich um das Pilotprojekt „On Demand Verkehr“ zu bewerben, vorbehaltlich dessen, dass die zu gegebener Zeit zu verhandelnden Rahmenbedingungen passen und dieses Projekt auch von Seiten des Zweckverbands Bergerlebnis beschlossen wird. Zum Zeitpunkt der „Bewerbung“ war ebenso noch nicht final klar, ob die Gemeinde Ramsau eine Kostenbeteiligung in der Höhe wie in 2024 im Haushalt veranschlagen kann. Insgesamt gab es also sehr viele Unklarheiten, so dass dieser Tagesordnungspunkt damals nicht im öffentlichen Teil behandelt wurde. Der Beschluss des Zweckverbands Bergerlebnis wurde am 23.01.2025 gefasst. Dieser Beschluss stellt rein förmlich das Angebot an die Gemeinde Ramsau dar, welches formell durch den Beschluss des Gemeinderat Ramsau anzunehmen ist.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Ramsau spricht sich für das Pilotprojekt „On Demand“ wie in der Bürgerversammlung am 06.02.2025 durch Robert Seibold, „Bergerlebnis Berchtesgaden“, vorgestellt, aus.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 18.02.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP2510211**

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 12

Dokument: sv25023

## **Sonstiges**

### **1. Temporäre Einbahnregelung Bereich Hintersee**

GR Richard Maltan erkundigte sich, ob es bereits Rückmeldungen seitens des Landratsamts zu seinem Vorschlag aus der vergangenen Sitzung gäbe, im Bereich Hintersee eine temporäre Einbahnregelung in Stoßzeiten einzuführen. Der 1. BGM Herbert Gschoßmann verneinte dies und versprach, deswegen nochmals nachzuhaken.

### **2. Umgestaltung Bereich Klausbachhaus/ Nationalpark**

GR Richard Maltan bezog sich auf die Vorstellung des Projekts „Umgestaltung Klausbachhaus & Umgriff“ im Rahmen der Veranstaltung „Der Nationalpark informiert“ des Nationalparks Berchtesgaden vom 13.02.25. Er kritisierte, dass in den Planungen keine Wendemöglichkeit für Reisebusse oder größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) vorgesehen sei. Diese müssten rückwärts in den Parkbereich zurückstoßen – dies sei sehr problematisch und gefährlich wegen dem hohen Publikumsverkehr in den Sommermonaten. Ebenfalls kritisierte Maltan, dass die Gemeinde Ramsau aufgrund der Umgestaltung ihr Toilettengebäude umbauen müsse. Maltan regte an, dass sich hier der Nationalpark Berchtesgaden finanziell beteiligen solle.

### **3. Rastbank am Wanderweg „Bartler“**

GRin Dr. Stephanie Meeß berichtete, dass laut Aussage eines Gemeindegängers die Rastbank am Fußweg „Bartler“, am Ende des Feldes beim Bartlerlehen, in sehr schlechtem Zustand sei und wollte wissen, ob die Gemeinde diese Bank errichtet hat und ob diese wieder saniert bzw. erneuert werden könne.

### **4. Zustand der Bundesstraße B305 am Wachterl**

GR Franz Schwab gab zu Bedenken, dass sich laut seiner Beobachtung die Bundesstraße B305 im Bereich Wachterl in Teilen absenkt und der Teer aufbricht. Dies könnte in naher Zukunft weitere Sperrungen und Einschränkungen für den Verkehr zur Folge haben.