

# Niederschrift

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 8
Sitzungstag:	14.10.2025
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:05 Uhr
Sitzungsende:	20:15 Uhr

## Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

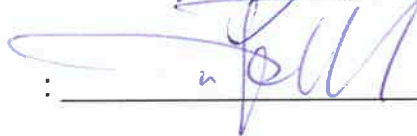
Erster Bürgermeister

:



Zweiter Bürgermeister

:



Schriftführerin:

:



Zur Kenntnis genommen

:



# Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 8  
Sitzungstag: 14.10.2025  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr  
Sitzungsende: 20:15 Uhr

<b>TOP</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>SV Nr.</b>
2510801	21. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“; Billigung der überarbeiteten Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	sv25083
2510802	Änderung der Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags	sv25084
2510803	Satzungsbeschluss zur Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)	sv25085
2510804	Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden (BGS/EWS)	sv25086
2510805	Bauantrag für die teilweise Erneuerung des bestehenden Obergeschosses; Erneuerung der schadhaften Dachkonstruktion mit Aufbringen einer Aufdachdämmung; Umbauarbeiten in den bestehenden Wohneinheiten auf Fl.-Nr. 965 Gemarkung Ramsau, Schapbachweg 8 - Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB	sv25087
2510806	Sonstiges	sv25088

# Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 8  
Sitzungstag: 14.10.2025  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr  
Sitzungsende: 20:15 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	entschuldigt
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
Link Markus	Technischer Leiter
Beer Barbara	Schriftführerin

Zuhörer: 3 + Thomas Jander (BAZ)

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden  
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau  
am 14.10.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus  
TOP 2510801**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Barbara Beer
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13/ 10
Dokument:	sv25083

**21. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 8 „Rehlegg“; Billigung der überarbeiteten Planung und Beschluss zur  
öffentlichen Auslegung**

Der 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann erklärte, dass dieser Punkt von der Tagesordnung genommen wurde. Aufgrund des krankheitsbedingten Ausfalls im Bauamt wurde die Bearbeitung von Bebauungsplänen an ein externes Büro vergeben. Um zu vermeiden, in dieser Angelegenheit einen Verfahrensfehler zu begehen, wurde dieser Punkt nun von der Tagesordnung genommen, da in der Kürze der Zeit wichtige Unterlagen nicht mehr rechtzeitig bearbeitet werden konnten.

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 14.10.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510802**

Bezugs-Nr.:

TOP

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Herbert Gschoßmann / Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

13/ 10

Dokument:

sv25084

## **Änderung der Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags**

### **Sachverhalt:**

Der 1. BGM Herbert Gschoßmann erläuterte die Sachlage: die Gemeinde Ramsau erhebt, wie die meisten Fremdenverkehrsgemeinden und auch alle Nachbargemeinden, gemäß Art. 6 Kommunalabgabengesetz (KAG) einen Fremdenverkehrsbeitrag und hat hierzu eine Fremdenverkehrsbeitragssatzung erlassen. Den Fremdenverkehrsbeitrag haben alle selbständig tätigen natürlichen und juristischen Personen zu zahlen, denen durch den Fremdenverkehr im Gemeindegebiet unmittelbar oder mittelbar Vorteile erwachsen. Davon betroffen sind selbstverständlich auch alle Gästevermieter.

Der Beitrag wird nach dem Gewinn berechnet, soweit sich nicht auf Grundlage des Umsatzes ein höherer Beitrag ergibt. Der Beitrag nach dem Gewinn errechnet sich, indem der Gewinn mit dem Vorteilssatz und dem Beitragssatz multipliziert wird. Der Beitragssatz nach dem steuerbaren Umsatz errechnet sich, indem der steuerbare Umsatz mit dem Vorteilssatz und mit dem Mindestbeitragssatz multipliziert wird.

In den Fremdenverkehrsbeitragssatzungen aller Talkesselgemeinden ist bzw. war geregelt, dass bei Gästevermietern eine Beitragspauschalierung, auch „Bettenzehner!“ genannt, möglich ist. Diese Pauschalierung betrug von 1997 - 2001 0,40 DM je Übernachtung und beträgt seit dem Jahr 2002 wegen der Euromstellung 0,20 € je Übernachtung. Sie ist somit seit dem Jahr 1997 unverändert, eine Anpassung an die gestiegenen Übernachtungspreise fand bisher nicht statt.

Die pauschalierten Fremdenverkehrsbeiträge werden, zusammen mit dem Kurbeitrag, vom Zweckverband Bergerlebnis Berchtesgaden den Vermietern in Rechnung gestellt, an die Gemeinden ausbezahlt und dienen vor allem der Vereinfachung.

Der Kommunale Prüfungsverband (BKPv) hat die Höhe der Pauschalierung bei den Nachbargemeinden beanstandet und gefordert, eine Anpassung vorzunehmen, weil im Vergleich zu Vermieterbetrieben, die über den Gewinn oder Umsatz veranlagt werden, die Pauschalisierten einen viel zu niedrigen Beitrag leisten. Anders ausgedrückt, es liegt eine z. T. krasse Ungleichbehandlung vor, der zu begegnen ist. Vorgeschlagen wurde eine deutliche Erhöhung verbunden mit dem Hinweis einer Staffelung im Falle der Pauschalierung, die sich nach der Höhe der Übernachtungspreise richtet.

Weil, wie bereits erwähnt, diese Problematik auch bei den anderen Talkesselgemeinden besteht, wurde nach einer Lösungsmöglichkeit gesucht, die für alle Talkesselgemeinden eine einheitliche Vorgehensweise zum Ziel hat und gleichzeitig eine Gleichbehandlung aller Vermieterbetriebe mit sich bringt.

Eine Besprechung auf Bürgermeisterebene unter Hinzuziehung der Kämmerer ergab, dass eine Gleichbehandlung aller Vermieterbetriebe nur zu erreichen ist, wenn alle

Vermieterbetriebe nach dem tatsächlichen Umsatz bzw. Gewinn veranlagt werden und damit künftig auf Pauschalierungen verzichtet wird. Der zusätzliche Aufwand für die gemeindlichen Steuerämter ist gerechtfertigt, wenn damit eine Gleichbehandlung aller Gästevermieter erzielt wird. Man könnte auch anders sagen: ein zusätzlicher Aufwand ist kein Grund, von einer Gleichbehandlung der Beitragszahler abzusehen.

Die Änderung soll, bei gleichbleibendem Beitragssatz in Höhe von 5 %, zum 01.01.2026 beschlossen werden. Diese Umstellung bedeutet für die Gemeinde Ramsau, dass bisher 215 Pauschalierungsfälle jährlich zusätzlich zu veranlagten sind. Hierzu müssen auch diesen Betrieben Erklärungsdrucke zugesandt werden, in denen der Umsatz und der Gewinn des jeweiligen Jahres vom Vermieter einzutragen und zu bestätigen sind.

Es ist damit zu rechnen, dass in vielen Fällen die Umsätze und Gewinne des Jahres 2026 erst Ende 2027 bzw. im Jahr 2028 gemeldet werden können. Bis zu diesem Zeitpunkt werden sich die Vorauszahlungen, mit Fälligkeit zum 01.07., nach den bisherigen Pauschalierungen richten. Diese Vorauszahlungen werden bei den Veranlagungen dann angerechnet.

Kurz zusammengefasst:

Es geht um Gleichbehandlung in verschiedener Hinsicht:

- a) die einen (Pauschalisierten) werden auf Basis einer Grundlage aus dem Jahr 1997 veranlagt, bei den anderen (veranlagt auf Basis Gewinn oder Umsatz) werden die über fast 3 Jahrzehnte veränderten Preise berücksichtigt
- b) innerhalb der Pauschalisierten findet keine Differenzierung der Grundlage statt. Für den Übernachtungspreis von z. B. € 35,-- wird der gleiche Fremdenverkehrsbeitrag erhoben wie für den Übernachtungspreis von z. B. € 70,--. In beiden Fällen € 0,20.

Diese Ungleichbehandlung gilt es zu korrigieren. Deshalb wird vorgeschlagen, aus den §§ 5 und 6 der aktuellen Fremdenverkehrsbeitragssatzung jeweils die Absätze 3 zu streichen und somit keine Pauschalierung mehr zu ermöglichen und eine einheitliche Veranlagung zu etablieren.

### **Aussprache:**

Die weitere Bürgermeisterin Birgit Gschoßmann eröffnete die Aussprache und stellte fest, dass die bestehende Satzung eine gewisse Ungleichheit mit sich tragen würde, jedoch die Gemeinde Ramsau die Satzungshoheit besäße und aufgrund ihrer Struktur mehr Kleinvermieter als Hotels habe. Sie argumentierte, dass der Wegfall der Pauschalierung sehr viel mehr Aufwand für die Gemeindeverwaltung und auch für die Kleinvermieter selbst mit sich bringen würde, dieser sei nicht zu stemmen. Sie schlug vor, das bisherige System zu belassen und das „Bettenzehner!“ von 0,20 € auf 0,60 € anzuheben. GR Richard Maltan pflichtete ihr bei und betonte, dass diese Umstellung die Kleinvermieter unter 10 Betten am meisten treffen würde – angefangen vom Hinzuziehen eines kostenaufwendigen Steuerberaters bis hin zum Belege sammeln für sämtliche Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen. Maltan befürchtet, dass viele Betriebe aufhören werden und sich der bereits vorhandene Bettenschwund im Talkessel somit noch mehr verschärfen wird. Er plädierte für den Vorschlag von Birgit Gschoßmann oder eine Veranlagung der Kleinvermieter anhand des Umsatzes. Der 2. Bürgermeister Rudi Fendt gab zu bedenken, dass es auch in den anderen Talkesselgemeinden Kleinvermieter gäbe und erinnerte an den Ausgangsgedanken, soviel Gerechtigkeit unter allen Vermietern des Talkessels herzustellen wie möglich. Die Ramsau habe vieles zu bieten, jedoch ist sie auch in der Gemeinschaft des Zweckverbandes Bergerlebnis eingebunden – ein Ausscheren bei dieser Gemeinschaftslösung hält er für das falsche Signal. GRin Dr. Stephanie Meeß führte aus, dass der Fremdenverkehrsbeitrag eine kommunale Abgabe sei, die von der Gemeinde erhoben und zweckgebunden verwendet wird. Sie sieht den Aufwand für die Kleinvermieter bei einer Umstellung ebenfalls als unverhältnismäßig hoch an und wunderte sich, dass es in den anderen 4 Gemeinden keine

größeren öffentlichen Diskussionen dazu gab. Zum Ende der Aussprache wurde aus dem Gremium nach dem zukünftigen Arbeitsaufwand beider Varianten gefragt. Geschäftsleiter Albert Radlmeier erläuterte, dass bei beiden Varianten mit einem erhöhten Arbeitsaufwand für die Mitarbeiter zu rechnen sei.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Ramsau beschließt die Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags wie vorgestellt zu ändern.

Satzung zur Änderung der Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags vom 14.10.2025:

Aufgrund von Art. 6 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. April 1993 (GVBl. BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), erlässt die Gemeinde Ramsau folgende

#### **Satzung**

##### **§ 1**

Die Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags vom 06.11.2007 wird wie folgt geändert:

§ 5 Absatz 3 wird gestrichen

§ 6 Absatz 3 wird gestrichen

##### **§ 2**

Die Satzung tritt am 01. Januar 2026 in Kraft.

#### **Abstimmungsergebnis: 2 : 8 (abgelehnt)**

Der 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann nahm diesen Beschluss zur Kenntnis und stellte fest, dass der Gemeinderat mehrheitlich dazu tendiert, an der aktuellen Satzung festzuhalten und darin nur den Pauschalierungsbetrag von derzeit 0,20 € pro Nacht auf 0,60 € pro Nacht abzuändern. Damit wird die Ungleichbehandlung von nicht Pauschalisierten und Pauschalisierten reduziert, vielleicht sogar ausgeglichen, die Ungleichbehandlung innerhalb der Gruppe der Pauschalisierten bleibt jedoch. Gschoßmann formulierte sodann folgenden Beschlussvorschlag.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Ramsau beschließt, die Verwaltung zu beauftragen,

- a.) für die nächste öffentliche Sitzung einen neuen Satzungsentwurf für die Fremdenverkehrsbeitragssatzung mit einem Pauschalierungsbetrag von 0,60 € anzufertigen und
- b.) folgende Prüfungen durchzuführen:
  - ob mit 0,60 € pauschal die Ungleichbehandlung zwischen Pauschalisierten und nicht Pauschalisierten annähernd zu beseitigen ist
  - in welchen Zeitabständen und nach welchen Kriterien künftig eine Anpassung des Pauschalbetrages erfolgen soll
  - wie mit der unveränderten Ungleichbehandlung innerhalb der Gruppe „Pauschalisierte“ zu verfahren ist bzw. wie diese beseitigt werden kann
  - wie bzw. durch wen die Erhebung erfolgt (Zweckverband Bergerlebnis Berchtesgaden oder Gemeinde Ramsau)

#### **Abstimmungsergebnis: 8 : 2**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 14.10.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510803**

Bezugs-Nr.:

TOP

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

13/ 10

Dokument:

sv25085

## **Satzungsbeschluss zur Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

### **Sachverhalt:**

Der 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann berichtete, dass im Zuge einer sog. „Entbürokratisierung und Verwaltungsvereinfachung“ der bayerische Landesgesetzgeber zum 01.10.2025 die bisher in der Bayerischen Bauordnung enthaltenen Regelungen zur Errichtung von Stellplätzen (Stellplatzpflicht) entfallen lässt (Erstes Modernisierungsgesetz Bayern). In der Folge sind nun die mehr als 2.000 bayerischen Kommunen gehalten, eine eigene Stellplatzsatzung zu erlassen. Ab dem 01.10.2025 besteht also bei Bauvorhaben eine Stellplatzpflicht nur noch, wenn dies von der jeweiligen Gemeinde per Satzung angeordnet wurde. Der Bayerische Gemeindetag hat für seine Gemeinden hierfür eine „Muster-Stellplatzsatzung“ herausgegeben, an der sich die Kommunen orientieren können. Die Mustersatzung lässt allerdings –innerhalb des vom Gesetzgeber gezogenen Rahmens- auch noch Raum für eigene, individuell auf die Bedürfnisse der einzelnen Gemeinden zugeschnittene Regelungen zu. So können z.B. die Stellplatzanforderungen in Städten, oder in dicht bebauten Altstadt-Kernzonen anders ausfallen als im ländlichen Raum.

Die Anforderungen an die Stellplatzanzahl zu den verschiedensten baulichen Einrichtungen – vom einzelnen Wohngebäude, über gewerbliche Betriebe/Gastronomie bis hin zu großen Einrichtungen wie Krankenhäusern, Schulen usw. sind in einer Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV dargestellt. Der Bayerische Gemeindetag orientiert sich in seiner Mustersatzung im Wesentlichen ebenfalls an den in der Anlage zur neuen GaStellV (nach dem 1. Modernisierungsgesetz, gültig ab 01.10.2025) genannten Stellplatzzahlen, bzw. empfiehlt deren Übernahme als eigene Anlage zu einer künftigen gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Gerade aber bei den Stellplatzanforderungen für Gebäude mit Wohnungen, das in der Praxis den häufigsten Fall darstellen dürfte, ergibt sich jedoch künftig ein Spielraum für die Gemeinden, wobei die in der Anlage zur neuen GaStellV genannten Stellplatzanforderungen nicht überschritten werden dürfen („weniger“ ist zulässig).

So kann die Gemeinde z. B. je Wohnung 2 Stellplätze festlegen, wobei aber das sog. Übermaßverbot zu beachten ist. In der Praxis bedeutet dies, dass man etwa bei sehr kleinen Wohnungen („Single-Wohnungen“) nicht pauschal 2 Stellplätze verlangen kann, wenn dies ganz offensichtlich über den tatsächlichen Bedarf hinausgeht. Gleiches gilt bei Ferienwohnungen, die im Regelfall von einer Familie genutzt werden (nur 1 Fahrzeug).

Die Verwaltung empfiehlt, bei Wohnungen bis zu einer Größe von 70 qm 1 Stellplatz zu fordern, bei einer Größe von mehr als 70 qm dann allerdings 2 Stellplätze festzusetzen. Bei Ferienwohnungen wird in aller Regel 1 Stellplatz ausreichend sein. Die Stellplatzanforderungen bei den übrigen in der Anlage zur GaStellV genannten Einrichtungen könnten dagegen unverändert übernommen werden.



Bezüglich der Festlegung einer Stellplatzabläse hatte die Verwaltung Vergleichsbeträge aus Stellplatzsatzungen verschiedenster Gemeinden und kleinerer Städte ermittelt. Hierbei ergab sich eine Spanne von 8.000,-- € (ländliche Gemeinden) bis zum Teil 15.000,-- € (innerstädtische Kernbereiche).

Die Verwaltung empfiehlt hierzu, eine Stellplatzabläse in Höhe von 10.000, -- € festzulegen.

Es wird also empfohlen, die Stellplatzsatzung in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

**Aussprache:**

In der darauffolgenden, kurzen Aussprache wurde noch eine Frage zu den Stellplatzvorgaben von „Single-Wohnungen“ beantwortet.

**Beschluss:**

1. Die vorliegende Fassung der „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung“) wird als Satzung beschlossen.
2. Die Satzung ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## **Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**

### **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2025 (GVBl. S. 215) folgende

#### **Satzung:**

#### **§ 1**

##### **Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Ramsau b. Berchtesgaden. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

#### **§ 2**

##### **Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen**

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach **Anlage 1** zur Satzung. Die **Anlage 1** ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

#### **§ 3**

##### **Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösebetrag beträgt je Stellplatz 10.000,-- Euro.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

#### **§ 4**

##### **Anforderungen an die Herstellung**

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Garagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass vor ihnen der notwendige Stauraum von mindestens 3 m, bei Anlage zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m Tiefe frei bleibt.
- (4) Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei

Einfamilienhäusern kann mit Zustimmung der Gemeinde hiervon abgewichen werden.

- (5) Für die Stellplatzflächen und Garagen ist eine Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

#### **§ 5 Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

#### **§ 6 Schlussbestimmungen**

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Ramsau, den 15. Oktober 2025  
Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden

**Herbert Gschoßmann**, Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung

Nr.	Verkehr quelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	Für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 70 qm je 1 Stellplatz  Für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 70 qm je 2 Stellplätze  Für eine Ferienwohnung je 1 Stellplatz,  bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze je Wohnung	
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	7 5
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	1 0
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u.ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	1 0
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	5 0
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	1 0
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup>	2 0
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	7 5
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	7 5
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	7 5
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	9 0
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	9 0
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	9 0
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	—
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	—
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	—
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	—
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	—
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen, o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—

5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	—
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	—
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	—
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	—
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	—
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	—
8.4	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	—
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	—
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	—
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	—
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	—
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>2)</sup>	—
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	—
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	—

1) **[Amtl. Anm.:]** NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277 Teil 2

2) **[Amtl. Anm.:]** Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 14.10.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510804**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Herbert Gschoßmann / Barbara Beer
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13/ 10
Dokument:	sv25086

**Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden (BGS/EWS)**

**Sachverhalt:**

Der 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann berichtete, dass die aktuelle Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden (BGS/EWS) in den letzten Jahren immer wieder bei bestimmten Konstellationen zu Komplikationen und Irritationen geführt habe, die am Ende immer wieder mit Ärger und manchmal auch mit falschen Verdächtigungen verbunden waren. Die bestimmten Konstellationen waren immer gleich:

- Personen mit gemeldetem festem Wohnsitz
- Gästevermietung
- Landwirtschaft mit Viehhaltung, ggf. mit Almwirtschaft

Gschoßmann führte weiter aus, dass die aktuelle Satzung als Grundlage und diese Konstellation manchmal zu Verbrauchsmengen führte, die sich niemand erklären konnte. So wurden in diesem Jahr mit verschiedenen Abnehmern Gespräche geführt, die diese nicht erklärbaren Ergebnisse hatten. Am Ende dieser Gespräche stand die Erkenntnis, dass es hauptsächlich Handlungsbedarf an der Satzung (§10 Abs. 5) gäbe, so Gschoßmann. Eine Satzung müsse so einfach wie möglich das wiedergeben, was relevant ist, für den „Normalbürger“ verständlich sein und Gleichbehandlung so weit wie möglich gewährleisten, so Gschoßmann weiter. Er nannte das Beispiel, dass für Urlaubsgäste und für fest gemeldete Personen bei diesen Konstellationen ein völlig unterschiedlicher Wasserverbrauch pro Tag angenommen wurde. Deshalb muss nun der § 10 reformiert werden – dort sollen die Absätze 2 und 3 zusammengefasst werden, der Absatz 5 soll entfallen. Zudem wird die Wassermenge je Großvieheinheit von 17m³ pro Jahr auf 20m³ pro Jahr geändert – eine Anpassung an die Nachbargemeinden Schönau am Königssee und Bischofswiesen, die beide in der Satzung 20 m³ je Großvieheinheit haben und damit für den Gebührenzahler günstigeren Ansatz. Die vorgestellte Änderungssatzung ist diesem Tagesordnungspunkt als Anhang beigelegt.

**Aussprache:**

GRin Dr. Stephanie Meeß fragt nach, ob zukünftig der Wasserverbrauch von Urlaubsgästen und fest gemeldeten Personen gleich angesetzt werde. Dies konnte von der Verwaltung bejaht werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Ramsau stimmt der Änderung des § 10 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden (BGS/EWS) wie vorgestellt zu. Die Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft. Mögliche „Unschärfe“ aus der Anwendung bzw. Interpretation des § 10 in der bisherigen Version findet Anwendung bis 31.12.2025 in Anlehnung dessen, wie seit Jahren praktiziert.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

# Wasserverbrauchsabrechnung nach BGS/EWS bezüglich GVE für Michael Votz, Leyerer

Abrechnungsjahr: 2024

Jahresverbrauch: 596 m³

Verbrauch Vermietung: 1769 194 L / Tag  
Jährliche Übernachtungen geteilt durch 180 (lt. Satzung) 344,05 m³ Wasserbedarf

Anzahl der Personen mit festem Wohnsitz: 365  
365 174,846  
365 1.825  
95,89 L

Berechnung:	Jahresverbrauch	596,00 m³
./. Vermietungsverbrauch	344,05 m³	
./. Haushaltsverbrauch	175,00 m³	
Restverbrauch für Stall	76,95 m³	

Restverbrauch für Stall in GVE: 76,95 m³ : 17 m³ pro GVE = 4,53 GVE

## **Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**

### **2. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Ramsau bei Berchtesgaden -BGS/EWS- vom 31.03.2021**

Auf Grund von Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes erlässt die Gemeinde Ramsau bei Berchtesgaden folgende

#### **2. Änderungssatzung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Ramsau bei Berchtesgaden vom 31. März 2021 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 14 vom 6. April 2021)**

### **§ 1 Änderung**

Der § 10 „Einleitungsgebühr“ erhält folgende Fassung:

- (1) Die Einleitungsgebühr wird nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze nach der Menge der Abwässer berechnet, die der Entwässerungseinrichtung von den angeschlossenen Grundstücken zugeführt werden.

Die Gebühr beträgt 3,51 € pro Kubikmeter Abwasser.

- (2) Als Abwassermenge gelten die dem Grundstück aus der Wasserversorgungseinrichtung und aus der Eigengewinnungsanlage zugeführten Wassermengen abzüglich der nachweislich auf dem Grundstück verbrauchten oder zurückgehaltenen Wassermengen, soweit der Abzug nicht nach Abs. 3 ausgeschlossen ist. Der Nachweis der verbrauchten und zurückgehaltenen Wassermengen obliegt dem Gebührenpflichtigen. Bei landwirtschaftlichen Betrieben mit Großviehhaltung gilt für jedes Stück Großvieh eine Wassermenge von 20m<sup>3</sup>/Jahr als nachgewiesen. Maßgebend ist die im Vorjahr durchschnittlich gehaltene Viehzahl. Die Wassermengen werden durch Wasserzähler ermittelt. Sie sind von der Gemeinde zu schätzen, wenn
1. ein Wasserzähler nicht vorhanden ist, oder
  2. der Zutritt zum Wasserzähler oder dessen Ablesung nicht ermöglicht wird, oder
  3. sich konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Wasserzähler den wirklichen Wasserverbrauch nicht angibt.
- (3) Vom Abzug nach Abs. 2 sind ausgeschlossen:
1. Wassermengen bis zu 12 m<sup>3</sup> jährlich,
  2. Das hauswirtschaftlich genutzte Wasser,
  3. Das zur Speisung von Heizungsanlagen verbrauchte Wasser

### **§ 2 Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Ramsau b. Berchtesgaden, den 15.10.2025

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden  
**Herbert Gschoßmann**, Erster Bürgermeister



**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 14.10.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510805**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Albert Radlmeier
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13/ 10
Dokument:	sv25087

**Bauantrag - Teilweise Erneuerung des bestehenden Obergeschosses; Erneuerung der schadhaften Dachkonstruktion einschließlich Aufbringen einer Aufdachdämmung; Umbauarbeiten in den bestehenden Wohneinheiten auf Flur-Nr. 965 Gemarkung Ramsau, Schapbachweg 8 - Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB**

**Sachverhalt:**

Das Landratsamt Berchtesgadener Land hat mit Schreiben vom 26.09.2025 die Gemeinde Ramsau zur Stellungnahme und zur Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB zu oben genanntem Bauvorhaben aufgefordert. Es handelt sich um die teilweise Erneuerung des bestehenden Obergeschosses, die Erneuerung der schadhaften Dachkonstruktion einschließlich Aufbringen einer Aufdachdämmung sowie Umbauarbeiten in den bestehenden Wohneinheiten. Das Gebäude soll vom Eigentümer und dessen Familie bewohnt werden. Die geplanten Maßnahmen setzen notwendige Sanierungen am Gebäude um; die örtlichen Gegebenheiten sollen an die künftige Nutzung durch zwei Familien angepasst werden.

Weitere öffentliche Belange wie Zufahrt, Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Anschluss an die Entwässerungsanlage der Gemeinde Ramsau sind nicht berührt.

Die Verwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Ramsau erteilt zum vorgestellten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 14.10.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510806**

Bezugs-Nr.:

TOP

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Barbara Beer

Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:

13/ 10

Dokument:

sv25088

## **Sonstiges**

### **1. Ehrung Rudi Fendt**

Der 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann berichtete, dass der 2. Bürgermeister Rudi Fendt vor Kurzem für seinen jahrzehntelangen Einsatz rund um seine Heimatgemeinde Ramsau mit der Medaille für besondere Verdienste um die kommunale Selbstverwaltung in Bronze geehrt worden ist. Landrat Bernhard Kern überreichte ihm die Auszeichnung im Namen des Bayerischen Staatsministers des Innern, für Sport und Integration, Joachim Herrmann, bei einer Feierstunde im Landratsamt Berchtesgadener Land. Seit 1990 ist Fendt ehrenamtlich Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden und übernimmt zusätzlich seit 1996 (mit Unterbrechung) die Aufgaben als 2. Bürgermeister. Herbert Gschoßmann bedankte sich bei Rudi Fendt im Namen des Gemeinderats für sein jahrzehntelanges Engagement.

### **2. Jahrestagung der Bergsteigerdörfer im Gschnitztal**

Der 2. Bürgermeister Rudi Fendt informierte das Gremium von der Jahrestagung der Bergsteigerdörfer mit dem Thema „Zeitgemäßes Bergsteigen“ im Gschnitztal/Österreich. Auch der Klimawandel und dessen Folgen war ein großes Thema. Das Programm beinhaltete interessante Vorträge, Exkursionen, verschiedene Workshops und es fand ein wertvoller Austausch zwischen den unterschiedlichen Gemeinden statt.

### **3. Förderverein Schule/Kindergarten Ramsau**

GR Dr. Mathias Irlinger sprach an, dass am heutigen Tag ein neuer Verein gegründet werden wird – der Förderverein Kindergarten und Grundschule Ramsau. Dieser soll zukünftig durch regelmäßige Förderbeiträge finanzielle Mittel generieren. Es wurden auch gleich Beitrittserklärungen im Gremium verteilt.

### **4. Festwochenende Partnergemeinde Bohinj**

Der 2. BGM Rudi Fendt wies auf die bevorstehenden Feierlichkeiten zum 25-jährigem Jubiläum der Partnerschaft Ramsau/Bohinj hin. Diese finden am 25./26.10.2025 mit einem vielseitigem Programm in Ramsau statt.