

# **Niederschrift**

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 9  
Sitzungstag: 25.11.2025  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr  
Sitzungsende: 19:55 Uhr

**Genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

**Erster Bürgermeister**

: 

**Dritter Bürgermeister**

: 

**Schriftführerin:**

: 

**Zur Kenntnis genommen**

: 

# **Tagesordnung**

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 9  
Sitzungstag: 25.11.2025  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr  
Sitzungsende: 19:55 Uhr

<b>TOP</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>SV Nr.</b>
2510901	21. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“; Billigung der überarbeiteten Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	sv25124
2510902	Rückübertragung der ÖPNV-Trägerschaft für den Rufbus Berchtesgaden an den Landkreis Berchtesgadener Land	sv25125
2510903	Bauantrag auf Abbruch einer bestehenden Lagerhütte und Errichtung eines Garagen- und Funktionsgebäudes auf Fl.-Nr. 1008/2, Gemarkung Ramsau, Rotheben 15 - Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB	sv25126
2510904	Bauantrag auf Abriss eines Nebengebäudes, diverser Umbauarbeiten mit energetischer Sanierung und einer Nutzungsänderung zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf Fl.-Nr. 70/3 und 75/2 Gemarkung Ramsau, Hochgart 3 - Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB	sv25127
2510905	Antrag auf Nachtragsgenehmigung eines zweigeschossigen Gebäudes durch Einbau einer Holzlege und eines Raums für Gartengeräte sowie Neubau einer Außentreppe auf Fl.-Nr. 175/1, Gemarkung Ramsau, Graßlergasse 1 - Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB	sv25128
2510906	1. Änderungssatzung zur Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags	sv25129
2510907	Sonstiges	sv25130

# **Teilnehmerverzeichnis**

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 9  
Sitzungstag: 25.11.2025  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr  
Sitzungsende: 19:55 Uhr

## **Stimmberechtigte Teilnehmer**

Name, Vorname	Funktion	Grund der Abwesenheit
Gschoßmann Herbert	Erster Bürgermeister	
Fendt Rudi	Zweiter Bürgermeister	entschuldigt
Graßl Richard	Dritter Bürgermeister	
Bönsch Andreas	Gemeinderatsmitglied	ab 19:40 Uhr
Graßl Josef	Gemeinderatsmitglied	
Gschoßmann Birgit	Gemeinderatsmitglied	
Grill Hannes	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Thomae Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Josef	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Maltan Richard	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Meeß Stephanie	Gemeinderatsmitglied	
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	

## **Nicht stimmberechtigte Teilnehmer**

Name, Vorname	Funktion
Radlmeier Albert	Kämmerer/Geschäftsleiter
Beer Barbara	Schriftführerin

Zuhörer: 3 + Thomas Jander (BAZ)

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 25.11.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510901**

Bezugs-Nr.: TOP  
Az.:  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Josef Brüderl  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 9  
Dokument: sv25124

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

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 09.12.2019 den Beschluss zur 1. Änderung des 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“ und zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst.

Anlass dazu war die Absicht der Betreiber des Hotels Rehlegg, zur Verbesserung des Angebots verschiedene Bereiche des Hotels umzubauen und zu ergänzen. Im Wesentlichen geht es dabei um den Bau eines überdachten Parkdecks, eine Erweiterung des Wellnessbereichs mit Saunahütten und einem Außenschwimmbecken. Auf die derzeit zulässige Erweiterung im Westen soll dagegen verzichtet werden. Die Maßnahmen sind erforderlich, um den nachhaltigen und attraktiven Hotelbetrieb langfristig zu sichern, der rechtskräftige Bebauungsplan lässt sie nicht zu.

Neben den Änderungen im Sondergebiet Hotel sollte der Bebauungsplan auch für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet geändert werden, da auch hier verschiedene Vorhaben vom Bebauungsplan abweichen. Da mit den Änderungen für das Hotel in die festgesetzten Ausgleichsflächen eingegriffen wird, sind diese neu zu regeln. Das hat zur Folge, dass als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan zu ändern ist.

Der Gemeinderat hat am 09.12.2019 die Vorentwürfe vom 29.11.2019 gebilligt. Zu diesen wurde vom 30.01.2020 bis 03.03.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.02.2020 bis 19.03.2020.

Am 05.10.2021 hat der Gemeinderat die dabei eingegangenen Stellungnahmen behandelt und beschlossen, die Verwaltung und das Planungsbüro zu beauftragen, die in dieser Sitzung beschlossenen Punkte in die Bauleitplanung einzuarbeiten und den sich hieraus ergebenden Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“ in der jeweiligen Fassung vom 05.10.2021 zu billigen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Neben einer Vielzahl von Einzelheiten gehörte zu den noch einzuarbeitenden Punkten u.a.

- ein Gutachten zum Abfluss des Oberflächenwassers,
- ein schalltechnisches Gutachten zu Gewerbe- und Parkplatzlärm,
- die Abstimmung einer Lösung zu den Biotoptflächen und den Ausgleichsflächen mit der unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage einer Vegetationskartierung,
- die Aufteilung des Plangebiets in zwei, für das Sondergebiet Hotel und das Allgemeine Wohngebiet getrennt weiterzuführende Änderungsverfahren.

Die Änderung für das Allgemeine Wohngebiet wurde in einem gesonderten Verfahren (2. Änderung und für einen Teilbereich davon die 3. Änderung) mittlerweile abgeschlossen.

Für die begrenzt auf das Sondergebiet Hotel fortzuführende 1. Änderung des Bebauungsplans wurden eine Schalltechnische Beurteilung sowie eine Vegetationskartierung erstellt und neben einer intensiven Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu den Biotopen und Ausgleichsflächen zuletzt eine Sturzflutrisikobetrachtung vorgenommen.

Zur Abstimmung der laufenden Bauleitplanung mit der inzwischen fortgeschrittenen Planung der einzelnen Vorhaben am Hotel fand am 25.01.2024 eine Besprechung im Landratsamt statt. Daraufhin wurde der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans detailliert auf den Gebäudebestand und die einzelnen Erweiterungsvorhaben abgestimmt, damit er eine zuverlässige Grundlage für die erforderlichen Genehmigungen bilden kann.

Die wesentlich veränderten Merkmale der nun vorliegenden Planung gegenüber dem Stand vom Oktober 2021 sind damit:

- Beschränkung auf das Sondergebiet Hotel,
- Abstimmung auf den Bestand sowie die kurz-, mittel- und längerfristigen Vorhaben
- Beurteilung wild abfließenden Oberflächenwassers
- Beurteilung von Gewerbe- und Verkehrslärm

Die Planung ist in der Begründung zum vorliegenden Entwurf nunmehr wie folgt beschrieben: Es sind verschiedene Maßnahmen geplant, um den Hotelbetrieb langfristig zu sichern und attraktiv zu halten. Dabei stehen Verbesserungen des Ablaufes sowie auf die Verbesserung und Erweiterung des Rahmenangebotes für die Gäste im Vordergrund. Ziel ist eine Qualitätsverbesserung und keine Erhöhung der Kapazität über den derzeit zulässigen Rahmen hinaus (180 Betten).

Auf einem Teil des bestehenden Parkplatzes ist die Errichtung eines überdachten Parkdecks, ggf. mit Lagerräumen im hinteren Bereich geplant. Dies ist besonders im Winter eine deutliche Verbesserung für die Gäste. Die öffentliche Straße wird davon nicht berührt. Der südliche Teil der Stellplätze verbleibt offen und unverändert. Das Dach des Parkdecks soll überwiegend begrünt und damit Bestandteil der Freianlagen werden. Seine Begrünung minimiert auch den Eingriff in das Landschaftsbild und verbessert das Erscheinungsbild im Vergleich zum jetzigen Parkplatz. Das Parkdeck erhält ein umlaufendes Pultdach, das auch zur Gewinnung von Solarstrom genutzt werden soll.

Das bestehende Hallenbad soll nach Osten über den Bestand hinaus erweitert werden. Das bestehende Schwimmbecken soll dabei nach außen verlängert werden und dort gleichzeitig eine Sonnenterrasse mit darunterliegenden Ruheräumen für den Wellnessbereich entstehen.

Im Hangbereich östlich des Hotels soll der Wellnessbereich um 6 kleine Einzelgebäude mit Saunen oder anderen Anwendungen ergänzt und aufgewertet werden. Diese Gebäude können jeweils eine kleine Terrasse erhalten, die einen Ausblick in die Landschaft ermöglicht. Der Zugang soll aus dem Schwimmbadbereich erfolgen. Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild ist hier auch ein begrüntes Flachdach zulässig, damit ein solches Gebäude auch teilweise in den Hang hineingebaut werden kann. In 3 Zonen für je 2 Gebäude ist für die seitliche Wandhöhe und die Höhenlage der Gebäude ein gewisser Spielraum vorgesehen, die zulässige Grundfläche ist für Gebäude und Terrasse separat festgesetzt. Die Einzelgebäude sollen zur Vermeidung einer massiven Wirkung locker im Gelände verteilt werden. Die dafür vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dafür ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

Die Festsetzungen für das zulässige Betriebsleiterwohnhaus bleiben wie bisher bestehen, es wird lediglich ein unterer Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe festgesetzt. Die Baugrenzen werden zugunsten des Wellnessbereiches verkleinert.

Die Baugrenze für das Hotel kann im Westen deutlich verkleinert werden. Der Bauraum für die nach Süden abknickende derzeit zulässige Erweiterung soll entfallen. Dort soll lediglich ein weiteres kleines Außensaunagebäude ergänzt werden.

Das Hotel hat sehr unterschiedliche Erdgeschoß-Niveaus, so dass eine Festsetzung von Wandhöhen ausgehend von verschiedensten unteren Bezugspunkten ortoplanerisch nicht zielführend ist. Entscheidend für das Erscheinungsbild der Baukörper im Ortsgefüge und in der Landschaft ist deren absolute Höhe in Verbindung mit der Dachneigung. Daher wird für den Bestand jeweils die Firsthöhe und die zulässige Dachneigung festgesetzt, um die Höhenentwicklung zu begrenzen. Über die Dachneigung ist gewährleistet, dass keine zu steilen ortsuntypischen Dächer entstehen und gleichzeitig mittelbar die Traufhöhe in einer für das Ortsbild vertretbaren Bandbreite definiert. Die Firsthöhe ist nach Bauteilen differenziert festgesetzt und dazu geeignet, nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Die Art der baulichen Nutzung soll weiterhin ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel bleiben.

Zur Überprüfung der Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser und möglicher nachteiliger Veränderungen der Abflusssituation wurde durch das Büro aquasoli mit Datum vom 30.04.2025 eine Sturzflutrisikobetrachtung vorgelegt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass Dritte von der Planung nicht nachteilig betroffen sind und die erforderlichen Schutzmaßnahmen für den Hotelbereich selbst in Eigenverantwortung durchgeführt werden können. Festsetzungen im Bebauungsplan sind dafür nicht erforderlich.

Eine Aktualisierung des bereits 2006 erstellten Schalltechnischen Gutachtens durch Steger & Partner hat ergeben, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen von der B 305 oder der St 2099 auch weiterhin nicht erforderlich sind. Weiters wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen der erweiterten Hotelanlage an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass an allen Immissionsorten, die nicht dem Betrieb der Hotelanlage zuzuordnen sind, die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten werden. Voraussetzung dafür ist, dass Anlieferungen sowie der Betrieb von Außenbereichen (Schwimmbäder, Liegewiesen, Gästeterrassen) ausschließlich tagsüber von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von ca. 0,4 ha. Dieser kann innerhalb des Geltungsbereichs, aufgeteilt auf 3 einzelne Ausgleichsflächen, erbracht werden. Die im Rahmen der Planung zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde untersuchten weiteren zwei Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs werden zusätzlich festgesetzt und sollen dem Aufbau eines privaten Ökokontos für mögliche zukünftige Vorhaben dienen.

Laut dem vorliegenden Umweltbericht kann die Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsflächen insgesamt als umweltverträglich eingestuft werden.

#### **Aussprache:**

In einer kurzen Aussprache wurde die maßvolle Gestaltung der Erweiterungspläne des Hotelbetreibers gelobt, welche sich gut in die Landschaft einfügen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt die Planung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rehlegg“ jeweils in der Fassung vom 25.11.2025 und beauftragt die Verwaltung, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 25.11.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510902**

Bezugs-Nr.: TOP  
Az.:  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Albert Radlmeier / Barbara Beer  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 9  
Dokument: sv25125

## Rückübertragung der ÖPNV-Trägerschaft für den Rufbus Berchtesgaden an den Landkreis Berchtesgadener Land

### Sachverhalt:

Am 10.07.2017 wurde durch den Gemeinderat beschlossen, dass die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden zusammen mit der Marktgemeinde Berchtesgaden sowie den Gemeinden Bischofswiesen und Schönau a. Königssee die ÖPNV-Aufgabenträgerschaft für den Rufbus Berchtesgaden übernimmt. Grund hierfür war das Ende der Trägerschaft durch den Landkreis Berchtesgadener Land zum 30.09.2017. Der Landkreis war über diesen Zeitpunkt hinaus nicht mehr bereit die Trägerschaft zu übernehmen, da eine Ungleichbehandlung mit anderen Landkreisgemeinden (Stadtbus Bad Reichenhall, Freilassing und Laufen, sowie Gemeindebus Teisendorf) bestand. Somit wurde auf Basis eines gemeinsamen Antrags gemäß Art. 9 Abs. 1 BayÖPNVG die ÖPNV-Aufgabenträgerschaft per Verordnung des Landkreises auf die 4 vom Rufbus Berchtesgaden bedienten Gemeinden übertragen.

Der Nahverkehrsplan des Landkreises Berchtesgadener Land sieht die Einrichtung eines einheitlichen und landkreisweiten Rufbussystems (On-Demand-Verkehr) vor, für welches der Landkreis die Aufgabenträgerschaft übernehmen soll. Die Umsetzung dieses Rufbussystems wurde am 25.07.2025 durch den Kreistag mit Betriebsstart in 2026 beschlossen. Deshalb ist es notwendig, die Aufgabenträgerschaft für den in das landkreisweite Rufbussystem zu integrierenden Rufbus Berchtesgaden wieder an den Landkreis Berchtesgadener Land zurück zu übertragen.

Der Beschluss ist analog in allen vier Gemeinden zu fassen. Die Rückübertragung der ÖPNV-Aufgabenträgerschaft für den Rufbus Berchtesgaden soll möglichst kurzfristig erfolgen, um die Einführung des landkreisweiten Rufbussystems, das für das 1. Quartal 2026 geplant ist, zu ermöglichen.

### Aussprache:

In einer kurzen Aussprache wurde von mehreren Gremiumsmitgliedern das im Mai 2025 im Gemeindegebiet Ramsau gestartete Pilotprojekt „WatzMobil“ (On-Demand-Verkehr) als außerordentlich positiv bewertet. Diese Schiene gilt es nun zu festigen und auszuweiten, zugleich sollten die Preise und Tarife im Blick behalten werden, so dass das ÖPNV-Angebot für den Endkunden (Einheimische sowie Gäste) attraktiv bleibt.

### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag der Verwaltung zur Kenntnis. Er stimmt in Abstimmung mit den anderen drei Gemeinden der Rückübertragung der ÖPNV-Aufgabenträgerschaft für den Rufbus Berchtesgaden an den Landkreis Berchtesgadener Land frühestens zum 01.01.2026 zu. Der 1. Bürgermeister wird, soweit erforderlich, zu abschließenden Verhandlungen und zur Umsetzung der Rückübertragung ermächtigt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 25.11.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510903**

Bezugs-Nr.: TOP  
Az.:  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Albert Radlmeier  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 9  
Dokument: sv25126

**Bauantrag auf Abbruch einer bestehenden Lagerhütte und Errichtung eines Garagen- und Funktionsgebäudes auf Fl.-Nr. 1008/2, Gemarkung Ramsau, Rotheben 15 - Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB**

**Sachverhalt:**

Im Landratsamt BGL liegt der Bauantrag auf Abbruch einer bestehenden Lagerhütte und Errichtung eines Garagen- und Funktionsgebäudes auf Fl.-Nr. 1008/2, Rotheben 15, vor. Der Antragsteller betreibt eine Forstwirtschaft mit rd. 4 ha Fläche. Das geplante Garagen und -Funktionsgebäude liegt im Außenbereich, es soll neben Stellplätzen für 2 PKW auch Flächen für Holzlagerung und Abstellflächen für forstwirtschaftliche Maschinen und Geräte beinhalten. Die Ausführung des Gebäudes besteht aus einer Stahlbetonbodenplatte, die Außenwände sind in Holzständerbau geplant und der Holzdachstuhl wird ortsüblich ausgeführt. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt rd. 110 m<sup>2</sup>. Das Bauvorhaben ist als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu prüfen; insbesondere muss das Bauvorhaben dem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, die Zufahrt muss gesichert sein und öffentliche Belange dürfen dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Das Bauvorhaben dient überwiegend der Unterbringung von forstwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften sowie der Holzlagerung. Die Zufahrt ist gesichert, ein Anschluss an die Wasserversorgung bzw. Entwässerungsanlage ist nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

Die Gemeinde Ramsau wurde vom Landratsamt aufgefordert, zu diesem Bauantrag Stellung zu nehmen und eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB zu treffen. Da von einer überwiegenden forstwirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes ausgegangen werden kann, empfiehlt die Verwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Die Gemeinde Ramsau ist als Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 952/38 und 952/42 auch aufgefordert, die nachbarschaftliche Zustimmung zu diesem Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Ramsau erteilt zum vorgestellten Bauvorhaben „Abbruch einer bestehenden Lagerhütte und Errichtung eines Garagen- und Funktionsgebäudes“ auf Fl.-Nr. 1008/2, Gemarkung Ramsau das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB. Die nachbarschaftliche Zustimmung zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

(GRin Dr. Stephanie Meeß nahm wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil)

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 25.11.2025 in 83486 Ramsau, im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510904**

Bezugs-Nr.: TOP  
Az.:  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Albert Radlmeier / Barbara Beer  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10  
Dokument: sv25127

**Bauantrag auf Abriss eines Nebengebäudes, diverser Umbauarbeiten mit energetischer Sanierung und einer Nutzungsänderung zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf Fl.-Nr. 70/3 und 75/2 Gemarkung Ramsau, Hochgart 3- Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB**

**Sachverhalt:**

Im Landratsamt BGL liegt ein Bauantrag auf Abriss eines Nebengebäudes, diverser Umbauarbeiten mit energetischer Sanierung und einer Nutzungsänderung zur Schaffung von zwei Wohneinheiten auf Fl.-Nr. 70/3 und 75/2 Gemarkung Ramsau, Hochgart 3 vor. Die Frühstücksräume und Gästezimmer der bestehenden Gästepension sollen in zwei Wohneinheiten, bestehend aus einer Wohnung im Erd- und Obergeschoss und einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss umgewandelt werden. Es soll ein Quergiebel und eine Außentreppe errichtet werden. Weiterhin sind der Neubau eines Heizraums im Erdgeschoss, der Abriss eines Nebengebäudes mit Schaffung von Kellerersatzräumen im Obergeschoss sowie der Abriss der Gartenhütte mit Neubau einer Holzlege geplant.

Die Gemeinde Ramsau wurde vom Landratsamt aufgefordert, zu diesem Bauantrag Stellung zu nehmen und eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB zu treffen. Die Verwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Die Gemeinde Ramsau ist als Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 70 Gemarkung Ramsau (Grünfläche Hochgart mit Zufahrt Hochgart) auch aufgefordert, die nachbarschaftliche Zustimmung zu diesem Bauvorhaben zu erteilen.

**Aussprache:**

In der darauffolgenden, kurzen Aussprache beantwortete Geschäftsleiter Albert Radlmeier umfassend Fragen zum Projekt. Die geplanten Umbaumaßnahmen sollen laut Bauherrn nicht alle auf einmal, sondern in einer längeren Zeitspanne umgesetzt werden. Das Gebäude liegt im Außenbereich. GRin Dr. Stephanie Meeß sprach ein mögliches Problem aufgrund der Umbaumaßnahmen in Bezug auf die langwirtschaftliche Nutzung des Nachbargrundstücks an. Laut Auskunft des 1. Bürgermeisters Herbert Gschoßmann, ist dieser Antrag jedoch davon nicht betroffen.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Ramsau erteilt zum vorgestellten Bauantrag auf „Abriss eines Nebengebäudes, diverser Umbauarbeiten mit energetischer Sanierung und einer Nutzungsänderung zur Schaffung von zwei Wohneinheiten“ auf Fl.-Nr. 70/3 und 75/2 Gemarkung Ramsau, Hochgart 3 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB. Die nachbarschaftliche Zustimmung zu diesem Bauantrag wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 25.11.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510905**

Bezugs-Nr.: TOP  
Az.:  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Albert Radlmeier  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10  
Dokument: sv25128

**Antrag auf Nachtragsgenehmigung eines zweigeschossigen Gebäudes durch Einbau einer Holzlege und eines Raums für Gartengeräte sowie Neubau einer Außentreppe auf Fl.-Nr. 175/1, Gemarkung Ramsau, Graßlergasse 1 - Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB**

**Sachverhalt:**

Im Landratsamt BGL liegt ein Bauantrag auf nachträgliche Genehmigung eines zweigeschossigen Gebäudes durch Einbau einer Holzlege und eines Raums für Gartengeräte auf Fl.-Nr. 175/1 Gemarkung Ramsau, Graßlergasse 1 vor. Das Gebäude wurde 1996 als nicht unterkellerte Doppelgarage genehmigt. Der im Schnitt des damaligen Eingabeplans ersichtliche Hohlrbaum wurde zu einem Kellerraum ausgebaut. Um diesen baulichen Zustand nun nachträglich zu genehmigen, wurde ein Bauantrag auf Einbau einer Holzlege und eines Raums für Gartengeräte sowie einer Außentreppe beim Landratsamt gestellt. Eine bestehende Stützmauer und eine Terrasse sollen zurückgebaut werden. Das Gelände soll anschließend an den neuen Baubestand angepasst werden.

Die Gemeinde Ramsau wurde vom Landratsamt aufgefordert, zu diesem Bauantrag Stellung zu nehmen und eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB zu treffen. Die Verwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Die Gemeinde Ramsau ist als Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 182 Gemarkung Ramsau (Graßlergasse) auch aufgefordert, die nachbarschaftliche Zustimmung zu diesem Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Ramsau erteilt zum vorgestellten Bauantrag auf „Nachtragsgenehmigung eines zweigeschossigen Gebäudes durch Einbau einer Holzlege und eines Raums für Gartengeräte sowie Neubau einer Außentreppe“ auf Fl.-Nr. 175/1, Gemarkung Ramsau, Graßlergasse 1 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB. Die nachbarschaftliche Zustimmung zu diesem Bauantrag wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 25.11.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2510906**

Bezugs-Nr.:

TOP

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Herbert Gschoßmann/ Barbara Beer  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 /10  
Dokument: sv25129

## **1. Änderungssatzung zur Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags**

### **Sachverhalt:**

Der 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann bezog sich auf die letzte öffentliche Sitzung am 14.10.25. In dieser Sitzung wurde der Sachverhalt nochmals eingehend diskutiert. Der Vorschlag der Verwaltung und des 1. BGMs, die Fremdenverkehrsbeitragssatzung dahingehend zu ändern, dass sie konform mit den Satzungen der vier anderen Talkesselgemeinden ist, wurde mit großer Mehrheit abgelehnt. Die weitere Bürgermeisterin Birgit Gschoßmann schlug dann vor, die Satzung zur Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags in der derzeit gültigen Form als Grundlage zu belassen und lediglich im § 5 Vorauszahlung den Absatz 3 den Pauschalierungsbetrag von 0,20 € auf 0,60 € abzuändern. Dieser Vorschlag wurde am 14.10.2025 im Gremium mit großer Mehrheit befürwortet und steht deshalb nun zur Abstimmung.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Ramsau stimmt der vorgestellten Änderung des § 5 Abs. 3 der Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags mit Wirkung zum 01.01.2026 zu.  
Die Änderungssatzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## **Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**

### **1. Änderungssatzung zur Satzung zur Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrages vom 25.11.2025**

Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erlässt auf Grund von Art. 6 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, die 1. Änderungssatzung zur Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags vom 06.11.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48 des Landkreises Berchtesgadener Land vom 27.11.2007).

#### **§1 Änderung**

Die Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags vom 06.11.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48 des Landkreises Berchtesgadener Land vom 27.11.2007) wird wie folgt geändert:

§ 5 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

Die Vorauszahlungen von Beitragsschuldnern, die Wohnungen, Zimmer oder sonstige Räume oder Grundstücke oder Grundstücksteile für Gäste gegen Entgelt zur Verfügung stellen, können abweichend von den Absätzen 1 und 2 zusammen mit der ordnungsgemäßen Abführung der Kurbeiträge verlangt werden und betragen für jede Übernachtung 0,60 €. Ist anzunehmen, dass die hierbei voraussichtlich zu entrichtenden Zahlungen die sonst nach Absatz 2 sich ergebende Höhe der Vorauszahlung nicht erreichen werden, so können darüber hinaus Vorauszahlungen bis zu dieser Höhe in entsprechender Anwendung der Abs. 1 und 2 verlangt werden.

#### **§2 Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt am 01. Januar 2026 in Kraft.

Ramsau b. Berchtesgaden, den 26.November 2025  
Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden

**Herbert Gschoßmann, Erster Bürgermeister**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden  
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau  
am 25.11.2025 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus  
TOP 2510907**

Bezugs-Nr.: TOP  
Az.:  
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer  
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend: 13 / 10  
Dokument: sv25130

**Sonstiges**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Angaben gemacht.