

Niederschrift

Gremium:	Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung:	Öffentliche Sitzung Nr. 4
Sitzungstag:	09.06.2026
Sitzungsort:	Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum:	Sitzungssaal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:35 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Erster Bürgermeister

:



Zweiter Bürgermeister

:



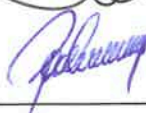
Schriftführerin:

:



Zur Kenntnis genommen

:



Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 4
Sitzungstag: 09.06.2026
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 19:35 Uhr

<i>TOP</i>	<i>Gegenstand</i>	<i>SV Nr.</i>
2610401	Vorbescheid zum Gebäudeabtrag und Wiederaufbau eines Wohnhauses nach Brandfall, Lehenmühlweg 13, Ramsau. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB	sv26056
2610402	Sonstiges	sv26057
2610303	Ehrung von langjährigen Gemeinderatsmitgliedern	sv26058

Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 4
Sitzungstag: 09.06.2026
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2
Sitzungsraum: Sitzungssaal
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 19:35 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion	Grund der Abwesenheit
Graßl Richard	Erster Bürgermeister	
Maltan Josef	Zweiter Bürgermeister	
Maltan Richard	Dritter Bürgermeister	
Bönsch Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	
Fendt Rudi	Gemeinderatsmitglied	
Graßl Josef	Gemeinderatsmitglied	
Gschoßmann Thomas	Gemeinderatsmitglied	
Dieterich Korbinian	Gemeinderatsmitglied	
Bartels Wolfgang	Gemeinderatsmitglied	ab 19:30 Uhr
Sunkler Stephan	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Graßl Johann	Gemeinderatsmitglied	

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer

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

Zuhörer: 7 + Lisa Schuhegger (BAZ)

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 09.06.2026 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2610401

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:

Zahl d. Mitglieder d. Gemeinderats / anwesend:

Dokument:

610

Gabriela Rasp / Barbara Beer

13 / 11

sv26056

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides: Gebäudeabtrag und Wiederaufbau eines Wohnhauses nach einem Brandereignis; Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB (Lehenmühlweg)

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Es geht bei diesem Tagesordnungspunkt um den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zum Gebäudeabtrag nach einem Brandereignis und den Wiederaufbau des betroffenen Wohnhauses. Das Haus bzw. die jetzt vorhandene Brandruine befindet sich auf der Fl.Nr. 473/1, Gemarkung Ramsau. Dort steht bzw. stand ein Wohngebäude, welches einem Brand zum Opfer gefallen ist. Der Auslöser des Brandes war anscheinend ein technischer Defekt.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Bauvorhaben im Außenbereich können nur unter besonderen Voraussetzungen, die in § 35 BauGB geregelt sind, realisiert werden. Das Bauvorhaben ist allerdings kein privilegiertes, sondern ein sog. sonstiges Vorhaben. Ein sonstiges Vorhaben, wie es hier vorliegt, kann nur nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden und wenn es keinem öffentlichen Belang nach § 35 Abs. 3 BauGB widerspricht. Das würde hier vorliegen. Laut § 35 Abs. 4 BauGB kann dem Bauvorhaben aber nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Außerdem gelten derartige Bauvorhaben als außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB, sofern die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle erfolgt.

Der Eigentümer des betroffenen Hauses beabsichtigt, das abgebrannte Haus komplett abzutragen und soweit möglich, baugleich wieder aufzubauen. Zu dem Vorhaben bzw. zuerst dem Abtrag des Gebäudes mit anschließendem Wiederaufbau, müssen alle Wohnräume in diesem Gebäude geräumt werden. Ein Bewohner des Hauses, im ersten OG, weigert sich jedoch die Wohnung zu räumen (im Sinne von Ausräumen). Eine Möglichkeit zum Ausräumen der Wohnung hat der Eigentümer derzeit nur über eine Räumungsklage, die allerdings einige Zeit in Anspruch nehmen wird, die derzeit nicht absehbar ist.

Bei einem Wiederaufbau des Hauses wird von der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Berchtesgadener Land) neben anderen Voraussetzungen, eben gerade der zeitliche Zusammenhang zwischen Zerstörung und Wiederaufbau geprüft. Eine Frist ist im Gesetz dazu nicht explizit geregelt, augenscheinlich ist es für den Eigentümer sinnvoll, eine schriftliche Aussage zu seinem Vorhaben zu erhalten.

Der Eigentümer des durch Brand zerstörten Anwesen hat eine Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) im Sinne des Art. 71 BayBO gestellt. Bei Anträgen auf Vorbescheid beantwortet das Landratsamt gewisse konkrete Fragen zum geplanten Vorhaben, an die sie später gebunden ist. Zudem gilt ein schriftlicher Vorbescheid vier Jahre.

Die Frage des Grundstückseigentümers beläuft sich darauf, ob er das Haus nach den alten Plänen wieder aufbauen darf; er wird für den neuen Bau neue Pläne, die dem Umfang des alten Hauses entsprechen, einreichen.

Die Gemeinde wird an dem Verfahren nach § 36 Abs. 1 BauGB beteiligt; sie hat die Möglichkeit ihr Einvernehmen zu dem Verfahren zu erteilen oder bei entsprechend gesetzlich fixierten Gründen das Einvernehmen zu verweigern.

Die Gemeinde teilt im Rahmen der Erteilung des Einvernehmens in diesem Fall mit, dass sie den Abtrag des zerstörten Gebäudes und einen raschen Wiederaufbau sehr begrüßt und nach ihren Möglichkeiten unterstützen wird. Die Gemeinde würde es zudem sehr begrüßen, wenn eine schnelle Umsetzung der Maßnahmen erfolgen wird, soweit das in diesem Fall möglich ist (privat-rechtliche Auseinandersetzung).

Die Zufahrt zum Bauvorhaben ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Alpenstraße und Lehenmühlweg). Schutz- oder Gefahrengelände (Naturschutz oder Georisiken) liegen 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.

Aussprache:

Der 1. Bürgermeister Richard Graßl betonte, dass es ein großes Anliegen der Gemeinde sei, die Brandruine so schnell wie möglich abzutragen, da hier u.a. auch schädliche Gewässer in den Boden eindringen. Auf Nachfrage aus dem Gremium wurde von der Verwaltung bestätigt, dass der Antragsteller auch zugleich der Eigentümer des Gebäudes ist. Der 3. BGM Richard Maltan erkundigte sich nach dem Wiederaufbau des Gebäudes. Dazu wurde angemerkt, dass das Gebäude so wie es war wieder errichtet werden müsse evtl. mit leichten, kleineren Abweichungen. In beiden Fällen muss jedoch ein Bauantrag mit konkreten Plänen vorgelegt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zum Vorhaben „Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides: Gebäudeabtrag und Wiederaufbau eines Wohnhauses nach einem Brandereignis“ am Lehenmühlweg, insbesondere zu der Frage, ob das abgebrannte Haus nach den alten Plänen wieder aufgebaut werden darf, das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Die Gemeinde teilt im Rahmen der Erteilung des Einvernehmens in diesem Fall mit, dass sie den Abtrag des zerstörten Gebäudes und einen raschen Wiederaufbau sehr begrüßt und nach ihren Möglichkeiten unterstützen wird. Die Gemeinde würde es sehr begrüßen, wenn eine schnelle Umsetzung der Maßnahmen erfolgen wird, soweit das in diesem Fall möglich ist (privat-rechtliche Auseinandersetzung).

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 09.06.2026 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2610402

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl d. Mitglieder d. Gemeinderats / anwesend: 13 / 11

Dokument: sv26057

Sonstiges

1. Parkplatzsituation im Bereich Hintersee

Der 1. Bürgermeister Richard Graßl ging auf einen Leserbrief eines Ramsauer Bürgers im Berchtesgadener Anzeiger zum Thema Parkplätze im Bereich Hintersee ein. In diesem wurde die Erweiterung des Parkplatzes Seeklause im Speziellen und auch generell Lösungen für die überfüllten Parkplätze und das hohe Verkehrsaufkommen an besucherstarken Tagen gefordert. Die Erweiterung des Parkplatzes Seeklause wurde jedoch bereits vor einigen Jahren mit dem Eigentümer (Nationalpark BGD) geprüft und von diesem abgelehnt. Graßl befürchtet, dass dieses Problem nicht so leicht in den Griff zu bekommen sei; er sieht jedoch auch Chancen für verschiedene Lösungen, die zu einer Entspannung der Situation beitragen könnten. Dies werde auf alle Fälle weiterverfolgt, so Graßl. GR Rudi Fendt stimmte zu, dass die Situation am Hintersee sehr unbefriedigend sei. Er erinnerte daran, dass die in kurzen Abständen errichteten Pfosten, die vom Straßenbauamt entlang der St2099 aufgestellt wurden, keine Entscheidung der Gemeinde waren, aber – trotz aller Kritik – auch ihren Zweck erfüllen, weil die Anwohner größtenteils damit zufrieden seien, so Fendt. Fendt wünschte sich die Fortführung des Arbeitskreises Mobilität, um weiter nach praktikablen Lösungen zu suchen.

2. Sperrung Felsentor

GR Franz Schwab kritisierte die aktuellen Absperrungen am Felsentor durch das staatl. Bauamt stark. Die Durchfahrzeit sei so gering eingestellt, er habe beispielsweise eine Beinahekollision eines Radfahrers mit einem Bus beobachtet. Der 1. Bürgermeister Richard Graßl entgegnete, dass er hierzu in gutem Kontakt mit dem staatl. Bauamt und dem Landratsamt sei. Man war sich einig, dass die nutzbare Fahrbahnbreite für große Fahrzeuge sehr gering ist – damit wolle man jedoch ein Überholen von Fahrradfahrern im gesperrten Bereich verhindern. Es gibt bei dieser Sperrmaßnahme definitiv Interessenskonflikte. Die Möglichkeiten der Einflussnahme von Seiten der Gemeinde sind in dieser Sache sehr gering, da die Entscheidungen zuständigkeitshalber beim staatl. Bauamt und dem Landratsamt liegen, so Graßl. Der 3. Bürgermeister Richard Maltan regte an, im gesperrten Bereich einen Radweg auszuweisen und freizugeben.

3. Dank an den ehemaligen 2. Bürgermeister Rudi Fendt

Der 2. Bürgermeister Josef Maltan richtete seinen Dank an seinen Vorgänger im Amt des 2. Bürgermeisters, Rudi Fendt. Er habe den ehemaligen 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann und die Gemeinde Ramsau im Allgemeinen stets hervorragend vertreten.

4. Baumfällungen

GR Dr. Mathias Irlinger sprach an, dass in der letzten Zeit einige Bäume an besonderen Bereichen im Ort aus Sicherheitsgründen gefällt werden mussten. Dies sei auch so in Ordnung – er regte jedoch nun die Ersatzpflanzung an diesen Stellen an, da sich Bäume und Schatten im Allgemeinen sehr positiv aufs Ortsbild auswirken würden. Die Verwaltung sicherte zu, dies zu prüfen.

Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau
am 09.06.2026 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus
TOP 2610403

Bezugs-Nr.:

Az.:

Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer: Barbara Beer

Zahl d. Mitglieder d. Gemeinderats / anwesend: 13 / 12

Dokument: sv26058

Ehrung von langjährigen Gemeinderatsmitgliedern

Der 1. Bürgermeister Richard Graßl freute sich, im Rahmen des letzten Tagesordnungspunktes der öffentlichen Sitzung vier ehemalige Gemeinderatsmitglieder - Birgit Gschoßmann, Dr. Stephanie Meeß, Andreas Thomae und Hannes Grill - zu ehren. Man habe sich bewusst für einen separaten Termin entschieden, so dass diese Ehrung die gerechte Würdigung erfahren soll. Der 1. Bürgermeister Graßl bedankte sich mit persönlichen Worten bei jedem einzelnen dieser vier ehemaligen Mitglieder und überreichte als Zeichen des Dankes und der Anerkennung für den vollen Einsatz für die Ramsau jedem ein personalisiertes holzgeschnittes Wappen der Gemeinde. Graßl begrüßte es zudem, dass sich Dr. Stephanie Meeß dazu bereit erklärt hat, die Aufgabe der Seniorenbeauftragten der Gemeinde zu übernehmen.

Der 1. Bürgermeister Richard Graßl merkte zuletzt noch an, dass es eine separate Ehrung vom ehemaligen 1. Bürgermeister Herbert Gschoßmann geben wird, da dieser sich momentan noch im Urlaub befindet.

Anschließend lud der 1. Bürgermeister die Geehrten, Zuhörer, Verwaltung und Gemeinderäte zu einem kleinen Umtrunk ein.