

## Begründung zur Außenbereichssatzung

### „Gmachlmühle“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden fasste in seiner Sitzung am 9.12.2019 den Beschluss zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Gmachlmühle“.

#### 1. Plangebiet

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt auf einer Insel zwischen dem Mühlbach und der Ramsauer Ache in der Nähe der Grundschule und des Kindergartens. Er umfasst Teilbereiche der bebauten Grundstücke mit den Flurnummern 942/4, 942/2 und 942/1 Gemarkung Ramsau. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 450 m<sup>2</sup>.



#### 2. Anlass und Ziel der Außenbereichs Satzung

Im Bereich „Gmachlmühle“ existiert auf den Grundstücken mit den Flurnummern 942/4, 942/2 und 942/1 jeweils Gemarkung Ramsau eine kompakte Bebauung von einigem Gewicht. Der

Gebäudebestand auf den Flurnummern 942/2 und 942/1 wurde bisher als Schreinerwerkstatt genutzt. Die Weiternutzung als Werkstatt ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht mehr wirtschaftlich. Der Eigentümer der Flurnummer 942/1 hat den Wunsch an die Gemeinde gerichtet, dieses Gebäude zu Wohnzwecken um zu nutzen. Das Gebäude soll im Wesentlichen im Bestand saniert werden, es sind lediglich geringe Anbauten (Balkone) geplant.

Der Eigentümer der Flurnummer 942/4 beabsichtigt im vorhandenen Baubestand den Einbau einer Einliegerwohnung.

In diesem Bereich können weitere, nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Diese eingeschränkte Zulässigkeit erlaubt im vorliegenden Fall keine allgemeine Wohnnutzung, da im Wesentlichen eine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange vorliegt:

- Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan Bachaue/Schluchtwald
- Verfestigung einer Splittersiedlung

Die geplante Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da mit der Umnutzung der gewerblichen Einheiten zu Wohnzwecken bzw. Errichtung einer weiteren Wohneinheit im Bestand, wesentliche Eingriffe in die Natur durch Umwandlung des bestehenden Gebäudebestand vermieden werden können. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude, die Festlegung der seitlichen Wandhöhe und den kompakten Bereich der Satzung beschränkt. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Die vorhandene Bebauung soll zu einem Wohnstandort umgewandelt bzw. dauerhaft erhalten bleiben. Durch die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird dies grundsätzlich ermöglicht.

### 3. Bestandssituation

Der vorhandene Gebäudebestand besteht im Wesentlichen aus einem Wohnhaus auf der Flurnummer 942/4 und einem zusammen gebauten Werkstattgebäude auf den Flurnummern 942/2 und 942/1.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Bachaue/Schluchtwald ausgewiesen.

### 4. Grundlagen und Regelungen der Außenbereichssatzungen

Eine Außenbereichssatzung schafft kein grundsätzliches Planrecht, wie es bei einem Bebauungsplan der Fall wäre, sondern ermöglicht die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen. So kommt eine Satzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB nur für bebaute Bereiche im Außenbereich in Betracht, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist auch, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden ist aufgrund seiner topographischen Verhältnisse in seinen baulichen Entwicklungen extrem begrenzt. Als 1. Bergsteigerdorf Deutschlands hat sich die Gemeinde auch verpflichtet, mit der Ressource Boden äußerst behutsam umzugehen. Dies hat zur Konsequenz, dass möglichst keine weiteren neuen Baugebiete im Randbereich ausgewiesen werden und alle Möglichkeiten genutzt werden, im Zentrumsbereich Baulücken moderat zu schließen und Nachnutzungen von nicht mehr genutzten gewerblichen Immobilien zu ermöglichen. Aufgrund der besonderen Lage des Geltungsbereichs der Satzung, die Insellage zwischen der Ramsauer Ache und dem Mühlbach, und der Kleingliedrigkeit der Besiedelung eines Alpendorfes kann die Vorgabe des § 36 Abs. 6 BauGB, dass Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht, nur bedingt eingehalten werden. Festzustellen ist jedoch, dass hier ein kompakter baulicher Zusammenhang der einzelnen Objekte vorhanden ist, der eine Unterbringung von bis zu 3 weiteren Wohneinheiten im Bestand ermöglicht. Dies entspricht einer zukunftsweisenden und bodenschonenden Siedlungspolitik.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinaus greift, sondern lediglich die in der Öffentlichkeit ablesbare Struktur wiedergibt.

Mittels der Außenbereichssatzung werden keine Baurechte geschaffen, ein Bauvorhaben unterliegt immer noch eine Einzelfallprüfung. Es wird lediglich bestimmt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen oder von Wald im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Dadurch können im Außenbereich vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet oder umgenutzt werden. Für den Geltungsbereich liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichs Satzung vor.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist demnach nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange sind nicht beeinträchtigt. Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

## 5. Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch das kommunale Wasserwerk sichergestellt. Schmutzwasser wird durch den bestehenden Kanal der Gemeinde entsorgt. Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke sichergestellt. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Ortsstraße „Am Mühlbach“ im westlichen Bereich. Im weiteren Bereich liegen dingliche Sicherungen über die Befahrbarkeit der Flurnummer 939 und 948/5 vor. Auf der Insel liegen gegenseitige Geh und Fahrtrechte vor.

## 6. Auswirkungen

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB) zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Für jedes neu hinzutretende geringfügige Bauvorhaben, muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten, Erweiterungsbauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

### Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

### Schutzgebiete

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete

### Artenschutz

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft.

Ramsau b. Berchtesgaden, den 15.6.2020

Gschoßmann, Erster Bürgermeister