

Entwurf

Begründung zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Winkllehen/Krennlehen“

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönau a. Königssee hat in seiner Sitzung vom 16.06.2020 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung "Winkllehen/Krennlehen" beschlossen. Mit der Änderung sollen die textlichen Festsetzungen der Außenbereichssatzung "Winkllehen/Krennlehen" überarbeitet bzw. gestalterische Festsetzungen entfernt werden; eine Anpassung der Grenzen der bestehenden Außenbereichssatzung erfolgt aber nicht.

1. Aufstellungsgründe

Die Gemeinde Schönau a. Königssee ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer Umgang mit Boden unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur angestrebt. Aufgrund des Wohnraumbedarfes der Bevölkerung soll für das Gebiet an der Krennstraße bzw. Winklweg die Nachverdichtung und Schaffung weiteren Wohnraumes ermöglicht werden. Von einem Grundstückseigentümer wurde der Wunsch auf bauliche Erweiterung bzw. Nutzungsänderung der bestehenden Struktur an die Gemeinde gerichtet.

2. Plangebiet



Das Plangebiet umfasst die Bebauung eines Teils der Krennstraße und die Bebauung am Winklweg und liegt ca. 300 Meter vom Ortszentrum Unterstein entfernt auf einer Hochfläche, die von landwirtschaftlichen genutzten Flächen umgeben ist; östlich ist das Plangebiet durch einen Hang begrenzt. Die Außenbereichssatzung wurde ursprünglich 1997 mit einer Größe von ca. 1,37 ha aufgestellt. Zwischenzeitlich hat sich die Splittersiedlung durch die Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben weitgehend zu einem Wohnstandort gewandelt, so dass die ursprüngliche landwirtschaftliche Prägung entfallen ist. Aus dem Lageplan ist ersichtlich, dass es sich um einen bereits kompakten bebauten Bereich

handelt. Im Planungsgebiet sind derzeit 13 Wohngebäude, teils mit fluktuierender Beherbergungsnutzung, vorhanden.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht einer Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht entgegen.

4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die gemeindliche Krennstraße. Die Erschließung der Grundstücke am Winklweg ist über einen beschränkt-öffentlichen Weg sichergestellt.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist durch die bestehenden gemeindlichen Anlagen gesichert. Die Müllbeseitigung erfolgt über den Landkreis Berchtesgadener Land. Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke sichergestellt.

5. Grundlagen und Regelungen der Änderung

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

Eine Außenbereichssatzung schafft kein grundsätzliches Baurecht, sondern ermöglicht die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen. So kommt eine Außenbereichssatzung 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. 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 lassen. Weiterhin kann sich eine Außenbereichssatzung auch auf Vorhaben erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dient. Es erfolgt hier lediglich eine Klarstellung, da in der Satzung von 1997 lediglich Wohngebäude (einschließlich Ferienwohnungen) zulässig waren. Mit der 1. Änderung von 2005 wurde die Zulässigkeit auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen, erweitert. Durch die Zusammenführung unter "1. Planungsrechtliche Zulässigkeit" wird dies klargestellt.

Wohneinheiten:

Um Nachnutzungen im Bestand zu ermöglichen bzw. Baulücken zu schließen, soll die Möglichkeit einer dritten Wohneinheit innerhalb des gegebenen baulichen Zusammenhangs geschaffen werden. Dieses Planungsziel wurde bereits bei der Außenbereichssatzung „Löslerstraße“ verfolgt, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen sicherzustellen. Fluktuierend-touristische Nutzungen sollen bei Berechnung der Wohneinheiten nicht mitangerechnet werden, da die Gemeinde stark durch den Tourismus geprägt ist und diese Nutzung ebenfalls weiterhin möglich sein soll.

Streichung der bisherigen textlichen Festsetzungen:

Eine Außenbereichssatzung vermag nur die beiden öffentlichen Belange „Flächennutzungsplan“ und „Splittersiedlung“ auszublenden. Darüber hinausreichende Regelungen wie Gestaltung der Baukörper, Wohnungsanzahlbeschränkung, Dachneigung oder Einfriedungen scheiden damit grundsätzlich aus. Die Außenbereichssatzung wird auf die planungsrechtliche Zulässigkeit zurückgenommen. Einige Regelungen im bebauten Bereich sind teilweise schon obsolet (z.B. höhere Dachneigung bei Gebäudebestand). Trotz Streichung der textlichen Festsetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren weiterhin eine außenbereichsverträgliche Bauweise einzuhalten.

Grenzen des Geltungsbereichs:

Eine Änderung der Grenzen der Außenbereichssatzung erfolgt nicht. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus wird somit verhindert. Eine Verfestigung innerhalb der Grenzen des bestehenden baulichen Zusammenhangs wird ermöglicht.

6. Verfahren

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Satzungen 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 nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange sind nicht beeinträchtigt.

7. Auswirkungen

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich bzw. näheren Umgriff befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler.

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Satzungsgebiet bzw. näheren Umgriff nicht bekannt.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete, Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Naturschutz

Durch die Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Kompensationspflichten nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erbringen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.06.2020 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung "Winkllehen/Krennlehen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.20 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Außenbereichssatzung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Schönau a. Königssee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung der Außenbereichssatzung als Satzung beschlossen.

Schönau a. Königssee, den

.....

Hannes Rasp, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Schönau a. Königssee, den

.....

Hannes Rasp, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schönau a. Königssee, den

.....

Hannes Rasp, Erster Bürgermeister

Gemeinde Schönau a. Königssee

Aufgestellt am 12.02.21