

Gemeinde Ramerberg

Landkreis Rosenheim



Außenbereichssatzung „Loh“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 06.07.2021
redaktionell geändert: 07.09.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	2
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	2
3. Bestehende Verhältnisse.....	3
4. Planung und Verfahrenswahl	4
5. Erschließung	5
6. Umweltbelange	5

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Ramerberg hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 06.04.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Loh“ beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Mit der vorliegenden Planung für den Ortsteil Loh möchte die Gemeinde Vorhaben ermöglichen, die dem Wohnen und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Es handelt sich hier beispielsweise um die Aufstockung vorhandener Wohngebäude, um Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen und die Umnutzung eines ehemaligen Landwirtschaftsgebäudes für eine Schreinerei.

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich und umfasst derzeit vier Anwesen, sämtliche mit nicht landwirtschaftlichen Wohnhäuser bebaut. Daher liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 des BauGB vor.

Der Geltungsbereich der Satzung ist eng um die Bestandsgebäude gezogen, um keine Erweiterungen des bebauten Bereiches in den Außenbereich zuzulassen. Im Baugenehmigungsverfahren wird auf eine flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende und den Außenbereich schonende Bauweise geachtet sowie auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich im Falle flächenverändernder Eingriffe.

Durch die Satzung schafft die Gemeinde Voraussetzungen für den Verbleib und die Weiterentwicklung einheimischer Familien und Kleinbetriebe, ohne zusätzliche Flächen zu beanspruchen und trägt damit zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Ramerberg, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt auf der Westseite des Inns, etwa 20 km nördlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 8,1 km², aufgeteilt in 21 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von etwa 1.400¹, die in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich um rund 6 %² wachsen wird.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, [Einwohnerzahlen der Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke 3. Vierteljahr 2020](#) (abgerufen am 26.05.2021)

² Bayerisches Landesamt für Statistik, [Demographiespiegel für bayerische Gemeinden](#) (abgerufen am 26.05.2021)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt³, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet⁴, und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung.

Im seit 1995 gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramerberg⁵ ist der Geltungsbereich als „Wiese, Weide, Acker“ dargestellt (siehe Abbildung 1). Der Geltungsbereich, für den auch keine städtebauliche Satzung besteht, ist daher als Außenbereich einzustufen.

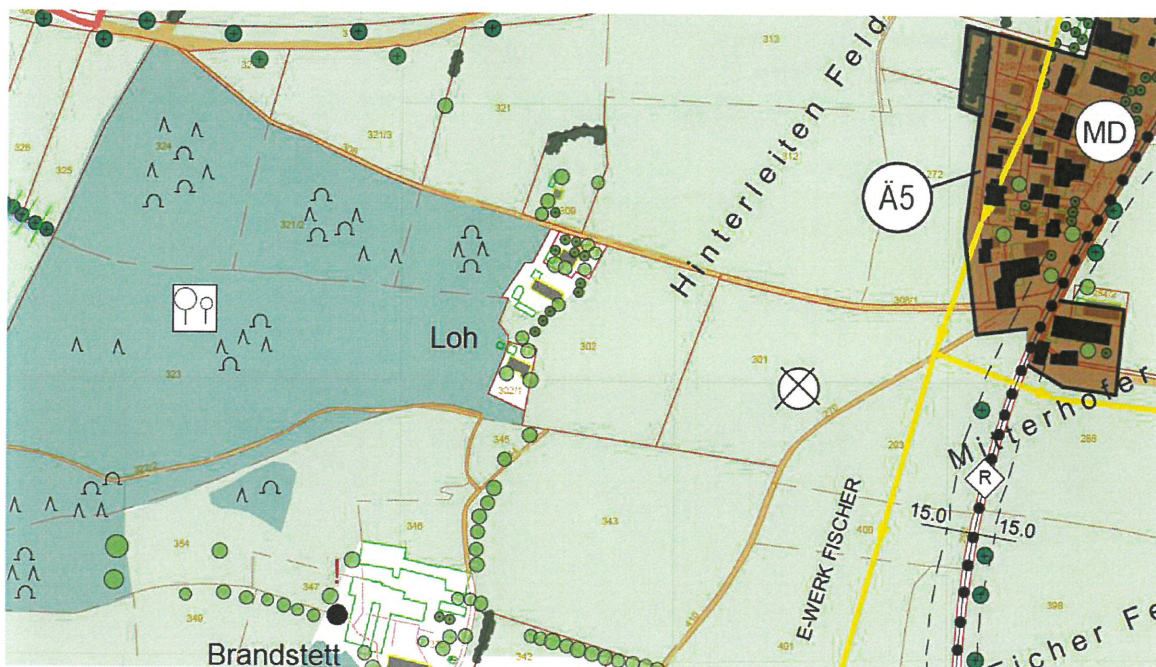


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramerberg

3. Bestehende Verhältnisse

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Loh, etwa einen Kilometer westlich der Ortsmitte Ramerbergs (siehe Abbildung 2) auf den Flurstücknummern 302, 302/1, 302/2, 308 und 309 der Gemarkung Ramerberg. Loh umfasst vier Anwesen bzw. Wohngebäude mit Garagen sowie anderen Nebengebäuden (siehe Abbildung 3), eines davon wird von einem Schreiner teilweise gewerblich genutzt (Lagerflächen). Somit liegt ein Übergewicht an nicht landwirtschaftlichen Wohnhäusern vor.

Westlich des Ortsteils breitet sich eine Waldfläche aus, in den anderen Richtungen landwirtschaftliche Flächen.

³ Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

⁴ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

⁵ [Flächennutzungsplan Ramerberg](#) (Stand 1995)

Außenbereichssatzung „Loh“

Begründung, Fassung vom 6. Juli 2021, redaktionell geändert am 7. September 2021

handelt sich hier beispielsweise um die Aufstockung vorhandener Wohngebäude, um Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen und die Umnutzung eines ehemaligen Landwirtschaftsgebäudes für eine Schreinerei.

Der Geltungsbereich der Satzung ist eng um die Bestandsgebäude gezogen, um den baulichen Zusammenhang korrekt darzustellen und um keine Erweiterungen des bebauten Bereiches in den Außenbereich zuzulassen. In der Satzung wird erwähnt, dass nicht entgegenhalten werden kann, dass Vorhaben, die Wohnzwecken im Sinne des § 35 Abs. 2 des BauGB sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Da die Außenbereichssatzung kein Baurecht erlässt, sind Bauanträge gemäß § 35 Abs. 2 vom Bauherrn einzureichen und vom Landratsamt als Einzelfall-Zulassung zu prüfen. Dabei hat der Bauherr nachzuweisen, dass „eine flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende und den Außenbereich schonende Bauweise“ genutzt wird. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder Geldzahlungen im Falle flächenverändernder Eingriffe.

Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind nach § 35 Absatz 6 des BauGB, dass der Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und dass das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt und keine schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erwartet werden. Diese Voraussetzungen sind in der vorliegenden Planung erfüllt (siehe Kapitel 3 und 6).

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt wie bisher über die Flur-Nr. 308/0 der Gemarkung Ramerberg, im Besitz der Gemeinde Ramerberg, auf die Kreisstraße RO34. Die Energie- und Kommunikationsversorgung wird wie bisher durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt. Die Trink- und Löschwasserversorgung wird wie bisher durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über private Kleinkläranlagen.

6. Umweltbelange

Die geplanten Vorhaben, die dem Wohnen bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und stehen nicht im Verdacht schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu verursachen. Der Geltungsbereich berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet; die zwei letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete (siehe Abbildung 4).

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen erfolgt in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder Geldzahlungen.

Außenbereichssatzung „Loh“

Begründung, Fassung vom 6. Juli 2021, redaktionell geändert am 7. September 2021

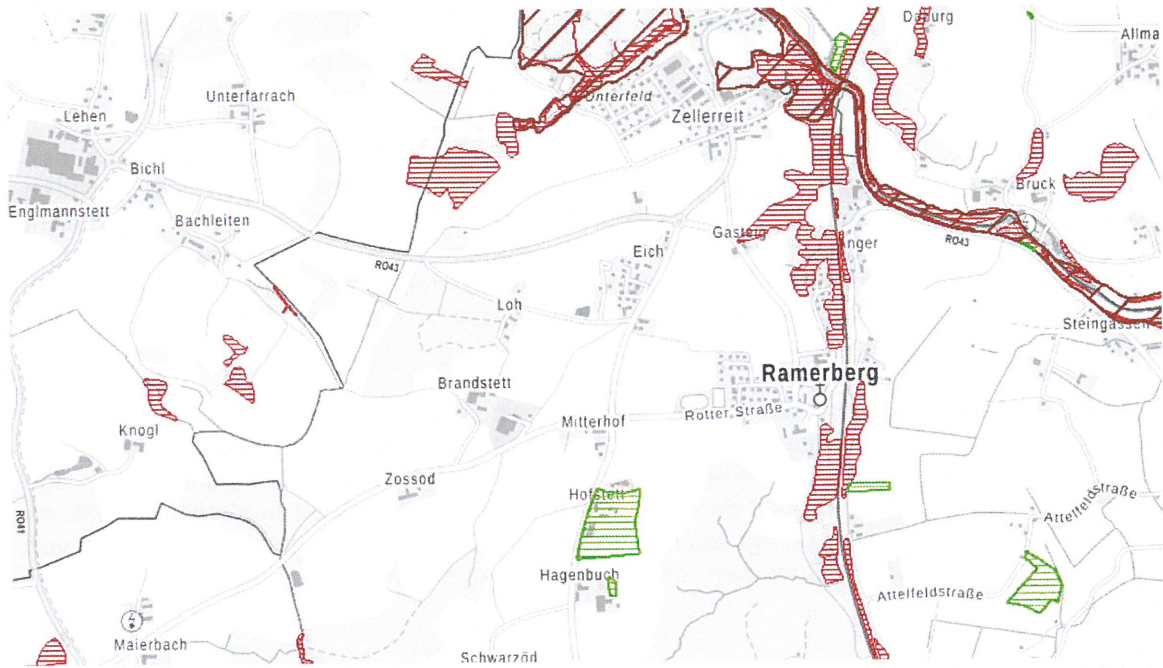


Abbildung 4 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; die Einbeziehungsfläche berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die zwei letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 26.05.2021)

Aufgestellt:

Gemeinde Ramerberg, den 09. SEP. 2021

Manfred Reithmeier
1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier