

**Rita Poser, Bund Naturschutz, Kreisgruppe Berchtesgadener Land, Poststr. 23,
83435 Bad Reichenhall**

(Postanschrift: Rita Poser, Hochmoorweg 5, 83483 Bischofswiesen)

**Bayerischer Landtag
Maximilianeum
81627 München**

30. April 2012

Petition

Geplanter Bau eines privilegierten Austragshauses für Nebenerwerbslandwirtschaft abseits des bestehenden Anwesens in 83471 Schönau Ortsteil Königssee (Holzlehen) schafft neuen Siedlungsansatz im Außenbereich und deshalb ist die Genehmigung zu versagen

Sollte dies nicht mehr möglich sein, ist das Landratsamt darüber aufzuklären, dass diese Art der Baugenehmigungspraxis nicht mit den Initiativen zum Flächensparen und den Restriktionen zur Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich vereinbar ist

Begründung:

Seitens der Staatsregierung gibt es vielfältige Initiativen zur Verminderung des Flächenverbrauchs und der weiteren Ausbreitung neuer Splittersiedlungen. Der Bau von privilegierten Austragshäusern ist an strenge Auflagen geknüpft, die vom Amt für Landwirtschaft geprüft werden, aber letztendlich erfolgt die Genehmigung durch das Landratsamt. Im vorliegenden Fall sind im Umgriff des bestehenden Anwesens ausreichend Flächen vorhanden, die die Antragstellerin jedoch nicht nutzen möchte, sondern über zwei weitere fremde Anwesen hinweg, soll auf einer bisher un bebauten Wiese das Austragshaus (AH) für die 51 Jahre alte Eigentümerin der Nebenerwerbslandwirtschaft und Vermieterin der Ferienwohnung, Frau Partholl, errichtet werden.

Bei Betrachtung der örtlichen Situation wird sofort klar, dass nur durch ein privilegiertes Vorhaben die Wiese im Außenbereich bebaut werden kann. Berücksichtigt man das Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs zu Ofterschwang (Entscheidung vom 31. Mai 2006, Az: Vf. 1-VII-05 Verf BY Art 118 Abs 1, Verf BY Art 141 Abs 1 S 4, BauGB § 1 Abs 7, BauGB § 1 Abs 8) weiß man, dass damit ein neuer Siedlungsansatz geschaffen werden soll, der in der Folge die Neuausweisung weiterer Bauflächen deutlich erleichtert.

Sowohl östlich als auch südlich des bestehenden Anwesens ist die Möglichkeit zum Bau des AH gegeben. Östlich schließt sich in direkter Nachbarschaft eine Wiese an, südlich ist ein ca. 1500qm großer Obstanger mit 10 alten Obstbäumen.

Für den Bau des AH würde davon eine Grundfläche von max. 200qm benötigt, so dass eine genügend große Restfläche für den Obstanger verbleibt. Auch die Hangneigung ist für eine Gebirgsregion mehr als moderat und in anderen exponierten Lagen (Beispiel Bischofswiesen Guggenbichl) spielt dies für das Landratsamt BGL keine Rolle, weil der Antragsteller die hervorgehobene Lage ausdrücklich einfordert. Allerdings schafft er sich damit ebenfalls neue Flächen, die mit der Begründung einer Ortsabrundung später als neue Bauplätze ausgewiesen werden können.

Es geht also nicht darum, den Bau eines Austragshauses zu verhindern, sondern einen neuen Siedlungsansatz im Sinne des Ofterschwang- Urteils. Nach dem Bau des neuen Siedlungsansatzes wäre es dem Bund Naturschutz nicht mehr möglich, gegen die Ausweisung weiterer Bauplätze z. B. auf dem Weg einer Popularklage vorzugehen. Hinzu kommt, dass die übliche Beschränkung (Austragshausdienstbarkeit) des Freistaates Bayern, dass das Austragshaus nur für Personen des landwirtschaftlichen Betriebs oder die hauptberuflich im landwirtschaftlichen Betrieb des Bestimmungsberechtigten tätig sind, wegfällt, sobald das Austragshaus nicht mehr im Außenbereich liegt.

Aus Gesprächen mit den zuständigen Bearbeitern bei der Gemeinde, dem Landratsamt und dem Amt für Landwirtschaft ergaben sich folgende Aussagen:

Herr Gruber, Bauamt Gemeinde Schönau a. K. 10.08.2011

Der Bauausschuss (BA) hat zum Austragshaus Holzlehen sein ortsplanerisches Einvernehmen erklärt, aber er hatte Zweifel am Standort wegen Entfernung zum Hof; Die Antragstellerin erklärte, dass Herr Spranger, vom LRA den Standort empfohlen habe, weil ansonsten der Obstanger betroffen wäre oder der östl. Standort wegen Hangneigung und Zufahrtsproblemen nicht geeignet ist. Außerdem wären zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen am Standort in der neuen Wiese kürzer. Der BA bat Spranger, den Standort östl. sich noch einmal genauer anzuschauen, da das Argument der Hangneigung nicht so plausibel erschien. Alle waren erstaunt, dass vor der Antragstellung in der Gemeinde schon das LRA eingeschaltet war.

Herr LOR Kaiser AELF, Traunstein 29.07.2011

Es muss ein landw. Betrieb mit generationenübergreifender /gegenseitiger Hilfe sein, wenn Flächen verpachtet sind, ist er es nicht.

Räuml. funktionaler Zusammenhang, bis 100 m von der Hofstelle

Prüfliste -3 Kriterien

- Gibt es bereits eine Wohnung?
- Kann sie im bestehenden Haus / Gebäude integriert werden?
- Frei entstehendes neues Haus

Die Frage der Nebenerwerbslandwirtschaft wurde nicht vertieft.

LRA BGL, Bauberatung, Herr Spranger Gespräch 25.10.2011

Austragshaus Holzlehen Richard-Voss-Straße 55, 83471 Schönau

Mehrere Standorte wurden geprüft siehe Karte S. 3

- 1 auf bisher unverbauter Wiese – beste und kostengünstigste Lösung für die Bauwerberin, da Kanal direkt angeschlossen werden kann und nur kurzer

Fahrweg zur Garage; eine Gefahr, damit ein Tor für weitere Bauanträge auf der Wiese zu eröffnen, wird nicht gesehen.

Aber: auf Grund jahrelanger BN- Erfahrungen ist genau davon auszugehen.

- **2** an den bestehenden Gebäuden angrenzend – der Obstgarten würde zerstört, außerdem müsste Kanal verlegt und der Fahrweg verlängert werden.
Aber: Wenn von dem 1500qm großen Obstanger 200qm für das Austragshaus mit Garage genutzt werden, verbleiben noch 1300 qm, es kann also nicht von einer Zerstörung gesprochen werden, zumal in östlicher Richtung auf der Wiese der Baumbestand leicht nachgepflanzt werden kann

- **3** oberhalb des vorderen Gebäudes – eine neue Baureihe würde eröffnet, außerdem sind Stützmauern erforderlich; hohe Wahrscheinlichkeit, dass zwei weitere Bauplätze beantragt werden, Beeinträchtigung bei der Bearbeitung der Wiese durch Hausbau.

*Aber: Das gilt auf der anderen Seite genauso, bzw. würden erheblich mehr als zwei weitere Bauplätze beantragt werden können - dieser Standort wurde auch vom BA der Gemeinde empfohlen. **Überraschend ist, dass das LRA an diesem Standort trotz Stützmauern die Gefahr weiterer Bauanträge sieht, auf der Wiese Standort 1 aber nicht, obwohl dort nach Meinung des LRA alles viel günstiger zu bauen ist.***

Die Frage der Stützmauern wird vom LRA überwertet, das ist in Gebirgsregionen unvermeidbar.

Im Anschluss an die bestehende Bebauung wird eine Beeinträchtigung bei der Bearbeitung der Wiese erkannt, auf der bisher unbebauten Fläche spielt dies wiederum keine Rolle.

Unter diesen Gesichtspunkten erscheint die Abwägung zur Bebauung widersprüchlich, fehlerhaft und willkürlich zu Lasten bisher unverbauter Landschaftsteile, zumal es sich um eine Nebenerwerbslandwirtschaft handelt. Mit dem neuen Siedlungsansatz würde der weiteren Verbauung weitab vom Siedlungskern ganz offenkundig das Tor geöffnet.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Richard-Voss-Str., 83471 Schönau OT Königssee

