



## I. öffentliche Sitzung

---

<b>TOP 3:</b>	<b>Bauleitplanung der Gemeinde; Änderung der Außenbereichssatzung Brunn;</b> Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Beschlussfassungen zu den Anregungen; Satzungsbeschluss
---------------	---

### A. Vorgeschichte:

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, teilt dem Gemeinderat mit, dass der Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichssatzung vom Architekten/Stadtplaner Feierer-Kornprobst aus Stephanskirchen in der Fassung vom 15.01.2024 mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.10.2024 bis 21.11.2024 öffentlich ausgelegt wurde.

Sämtliche Behörden und Träger öffentlicher Belange, die durch die Planentwürfe berührt sind, sowie die Öffentlichkeit hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, entsprechende Stellungnahmen, Anregungen, Bedenken und dgl. abzugeben.

### B. Stellungnahmen:

#### 1. Keine Rückmeldung haben abgegeben.

- 1.1 Abwasserverband Prien-Achental
- 1.2 Amt für ländliche Entwicklung
- 1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.4 Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 1.5 Bayernwerk Netz GmbH
- 1.6 Bayernwerk München
- 1.7 Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Rosenheim
- 1.8 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 1.9 Katholische Kirchenstiftung
- 1.10 Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde
- 1.11 Landratsamt Rosenheim, Staatliches Gesundheitsamt
- 1.12 Landratsamt Rosenheim, Wasser- und Bodenschutz
- 1.13 Landratsamt Rosenheim, Untere Immissionsschutzbehörde
- 1.14 Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde
- 1.15 Landratsamt Rosenheim, Kreisheimatpfleger
- 1.16 Landratsamt Rosenheim, Brandschutzdienststelle
- 1.17 Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- 1.18 Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung
- 1.19 Regionaler Planungsverband Region Südostoberbayern



## **2. Keine Einwände / Bedenken haben vorgetragen:**

- 2.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim, Schreiben vom 21.10.2024
- 2.2 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Rosenheim, Schreiben vom 30.10.2024
- 2.3 Bayerischer Bauernverband, Ortsobmann Griebel, Schreiben vom 30.10.2024
- 2.4 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 22.10.2024
- 2.5 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 21.11.2024
- 2.6 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 31.10.2024
- 2.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 15.11.2024
- 2.8 Landratsamt Rosenheim, Kreistiefbauverwaltung, Schreiben vom 07.11.2024
- 2.9 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Schreiben vom 21.11.2024
- 2.10 Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz, München, Schreiben vom 05.11.2024

## **3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

- 3.1 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim, 30.10.2024
- 3.2 Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Schreiben vom 20.11.2024
- 3.3 Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.11.2024
- 3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 21.10.2024
- 3.5 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 28.10.2024

## **C. Behandlung der Stellungnahmen:**

### **3.1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 30.10.2024**

#### Vortrag:

Südöstlich wie auch westlich des Planungsbereiches stockt Wald. Durch das geplante Vorhaben ist deshalb Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) indirekt betroffen. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume auf vergleichbaren Standorten Baumhöhen von über 25 m. Innerhalb dieser einfachen Baumfallzone besteht im Laufe eines Bestandslebens grundsätzlich ein allgemeines Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte.

Die Flurstücke 690/2 und 758/1 reichen teilweise in diese Baumfallzone. Somit ist eine Gefährdung gegeben. Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Dem oben genannten Gefahrenpotential sollte aber bei der Dachstuhlkonstruktion eines Wohngebäudes Rechnung getragen werden.

#### Behandlungsvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt und in der Begründung ein entsprechender Hinweis auf den Wald und die Baumfallzone sowie das Gefahrenpotential ergänzt.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags zum Thema Bauen am Waldrand redaktionell ergänzt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags zum Thema Bauen am Waldrand redaktionell ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**3.2 Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Schreiben vom 20.11.2024**

---

Vortrag:

bauplanungsrechtlich folgende redaktionelle Anmerkung zum Entwurf:

Die §§ 5 und 6 sind keine Bestimmungen einer Außenbereichssatzung; es sind Hinweise auf den Satzungsvollzug, die nicht zum Regelungsteil der Satzung (§§) gehören.

Behandlungsvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Die beiden Hinweise hinsichtlich des Nachweises der Ausgleichsflächen (§ 5) sowie den Zulässigkeitsbestimmungen (§6) werden aus dem Satzungstext gestrichen und als redaktionelle Ergänzung in die Begründung übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die §§ 5 und 6 Werden aus dem Satzungstext gestrichen und in die Begründung als redaktionelle Ergänzung übernommen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die §§ 5 und 6 Werden aus dem Satzungstext gestrichen und in die Begründung als redaktionelle Ergänzung übernommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0



### 3.3 Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.11.2024

#### Vortrag:

Nach dem im Auftrag des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen erstellten Ringler-Gutachtens „Beschreibung, Beurteilung und Empfindlichkeit der landschaftsökonomischen Einheiten“ handelt es sich bei dem Gebiet des Samerbergs um eine „Kulturlandschaft von herausragender Schönheit und Einheitlichkeit“. Sie gilt als das „landwirtschaftliche Aushängeschild des Landkreises Rosenheim“ und hat große Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung.

Das Freihalten eines unbebauten Bereichs in der „Mitte“ von Brunn ist landschaftlich und ökologisch sinnvoll und wird begrüßt.

Grundsätzlich sollte der Geltungsbereich enger gefasst bleiben, dies ist nochmal zu prüfen und abzuwägen; die bereits erbaute Stützmauer auf Flurnummer 680/1 wird durch die Einbeziehungssatzung umfasst, die könnte und sollte so belassen bleiben.

#### Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen zu dem Ringler-Gutachten werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich nicht um eine Einbeziehungssatzung, sondern um eine Außenbereichssatzung handelt.

Der im Plan dargestellte Geltungsbereich umgrenzt den Siedlungsraum von Brunn und orientiert sich eng an der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Hauptgebäude können nur innerhalb der eng gefassten Baufenster im Sinne einer Lückenfüllung errichtet werden. Der Geltungsbereich könnte nur in Teilbereichen geringfügig enger gefasst werden, dies hätte aber keinen Einfluss auf die Gestaltung und Anordnung der Baufenster. Insofern ist eine Reduzierung des Geltungsbereichs nicht zielführend.

Entgegen den Ausführungen in der Begründung ist eine unregelmäßige Häuserreihe bei Flurnummer 690 positiv für das Landschaftsbild, sollte hier dennoch ein Baufenster bleiben, so Streuobstbestände sollten Streuobstpflanzungen dies in die Landschaft einbinden (s.u.).

Flurnummer 680/2 ist bereits in der bestehenden Satzung mit einem Baufenster eingepplant, jedoch wird darauf hingewiesen, dass dieses Bauvorhaben eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild haben wird.

#### Behandlungsvorschlag:

Mit der Außenbereichssatzung soll es von Seiten des Gesetzgebers der Gemeinde ermöglicht werden, die planungsrechtliche Zulässigkeit von nicht privilegierten Vorhaben im Außenbereich maßvoll zu erweitern. Mit der vorliegenden Planung wird diesem Aspekt Rechnung getragen. Es ist nicht in Abrede zu stellen, dass das zukünftig mögliche Gebäude eine Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben wird. Allerdings sind die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung soweit möglich zu vermeiden, zu minimieren bzw. zu kompensieren. In Abwägung der unterschiedlichen Interessen, der Schaffung von Wohnraum in eng begrenzten Rahmen für die örtliche Bevölkerung einerseits und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes andererseits erscheint die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vertretbar und verträglich.

Zur Klarstellung wird eine entsprechende Formulierung in die Begründung als redaktionelle Ergänzung eingefügt.



§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Verfahren zu Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB § 35 Abs. 6 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht vor. Die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Maßnahmen sind bei der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens nach der Bayer. Kompensationsverordnung abzuarbeiten. Im Rahmen der jeweiligen Einzelbaugenehmigungen ist die Untere Naturschutzbehörde erneut zu beteiligen. Hier ist dann ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, in dem zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt die Eingrünung des Ortsrandes, der Schutz der vorhandenen orts- und landschaftsbildprägenden Gehölze und ein Ausgleich festzusetzen sind.

Behandlungsvorschlag:

In der Begründung sind bereits entsprechende Hinweise enthalten. Zur Klarstellung wird noch ergänzt, dass der Nachweis der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen hat.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zum Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs redaktionell ergänzt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zum Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs redaktionell ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

---

### **3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 21.10.2024**

Vortrag:

aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte der (verrohrte) Grabenverlauf im Planungsreich dargestellt werden. Weitere Anmerkungen unsererseits gibt es hierzu nicht.

Behandlungsvorschlag:

Die Anregungen wird berücksichtigt und der Grabenverlauf in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Grabenverlauf wird in der Planzeichnung als redaktionelle Ergänzung eingetragen.



**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Grabenverlauf wird in der Planzeichnung als redaktionelle Ergänzung eingetragen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 10  
Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0

**3.5 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 28.10.2024**

Vortrag:

wie am 24.10.2024 mit Ihnen besprochen, beantrage ich die Änderung der Außenbereichssatzung Brunn, Fl.Nr. 690.

Ich beantrage die Verschiebung des Baufensters an die Außengrenze der Baulinie und zum Grundstücksnachbar unter Einhaltung des Mindestabstandes.

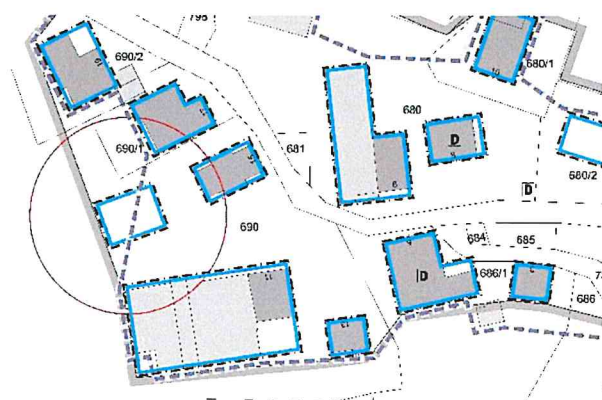
In beigefügtem Plan vom 15.01.2024 habe ich das Baufenster, wie von mir beantragt, rot



eingezeichnet.

Behandlungsvorschlag:

Das in der Außenbereichssatzung neu geplante Baufenster entspricht weitestgehend dem mit dem Kreisbaumeister abgestimmten Planungsvorschlag mit der eindeutigen Abgrenzung zum Außenbereich. Der nun vorgelegte Vorschlag sieht innerhalb des Geltungsbereichs eine Verschiebung des Baufensters nach Westen sowie nach Norden vor.



fenster

Vorschlag Verschiebung Bau-

Diese relative geringfügige Verschiebung kann insgesamt noch als vertretbar angesehen werden, da dadurch die Abgrenzung zum nicht bebaubaren Außenbereich berücksichtigt wird. Diese Verschiebung kann als redaktionelle Änderung durchgeführt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das neu geplante Baufenster auf Fl.Nr. 690 wird gemäß Planungsvorschlag (siehe Behandlungsvorschlag) im Sinne einer redaktionellen Anpassung verschoben.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das neu geplante Baufenster auf Fl.Nr. 690 wird gemäß Planungsvorschlag (siehe Behandlungsvorschlag) im Sinne einer redaktionellen Anpassung verschoben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### Satzungsbeschluss:

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den vom Architekten/Stadtplaner Feirer-Kornprobst aus Stephanskirchen gefertigten Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Brunn“ einschließlich den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, sowie Begründung in der Fassung vom 15.01.2024 und den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) als Satzung.



**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 10

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

Persönlich beteiligt: 0