

**Gemeinde  
S A M E R B E R G**

Landkreis Rosenheim



**AUSSENBEREICHSSATZUNG „BRUNN“  
2. Änderung**

DER GEMEINDE SAMERBERG

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

15.01.2024

**B E G R Ü N D U N G**

zur Außenbereichssatzung „Brunn“  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

15.01.2024

**1. Geltungsbereich**

---

Die Außenbereichssatzung „Brunn“ der Gemeinde Samerberg umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 680 (Teilfläche), 680/1 (Teilfläche), 680/2, 681, 684, 685, 686 (Teilfläche), 686/1 (Teilfläche), 690 (Teilfläche), 690/1, 690/2 (Teilfläche), 731 (Teilfläche), 758 (Teilfläche), 758/1, 759 (Teilfläche), 798 (Teilfläche), 798/1 (Teilfläche), mit insgesamt ca. 1,53 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

**2. Voraussetzungen sowie Anlass und Bedarf für die Aufstellung**

---

Die Gemeinde Samerberg ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die

Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

Für das Plangebiet gilt derzeit die Außenbereichssatzung „Brunn“ von 2005 sowie die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Brunn“ von 2014.

Es besteht nun in Brunn ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung, der nicht mit der bestehenden Außenbereichssatzung bzw. der 1. Änderung der Außenbereichssatzung übereinstimmt. Die Gemeinde Samerberg möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Zudem lässt die vorhandene Bebauung einen gewissen baulichen Zusammenhang erkennen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet.

Im Zuge der Bewertung des neu vorgetragenen Baubedarfs wurde der Siedlungsraum der bisherigen Satzung nochmals überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs im Westen und im Südosten des Plangebiets mit den Bestimmungen des § 35 Abs. 6 BauGB in Einklang steht. Eine räumliche Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich hinein ist damit nicht verbunden.

Die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Brunn“ soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit für Wohnbauvorhaben begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz.

### 3. Flächennutzungsplan

---



Auszug aus Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Samerberg weist den Bereich der Außenbereichssatzung als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im weiteren Umfeld sind Waldflächen abgebildet.

### 4. Umwelt- und Landschaftsschutz, Grünordnung und Artenschutz

---

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope kartiert.

Außerhalb im Westen des Plangebietes befindet sich das Biotop „Oberlauf des Eschbachs, Biotopteilflächen-Nr. A8239-0014-001.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Für die im Plangebiet erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Ausgleichsflächen mit grundbuchlicher Absicherung zu erbringen.

Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar, erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders verwiesen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer verfahrensfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbunden sind.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen.

Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz", LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Internetseite [www.nabu.de](http://www.nabu.de) heruntergeladen werden kann.

Es wird empfohlen, bei zukünftigen Bauvorhaben darauf zu achten, dass auf eine wirksame Eingrünung zur landschaftlichen Einbindung geachtet wird. Ferner wird empfohlen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auch einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## **5. Lage und Bestand**

---

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung umfasst den bebauten Bereich von Brunn, der im westlichen Bereich des Gemeindegebiets von Samerberg gelegen ist.

Es sind drei landwirtschaftliche Betriebe und 9 Wohngebäude vorzufinden. Insofern ist die Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs überwiegend von Wohnen geprägt.

Unmittelbar anschließend befinden sich umliegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Obstwiesen.

## **6. Planungskonzeption und**

---

Durch die vorliegende 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Brunn“ sollen beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht werden. Im Einzelnen betrifft dies die Grundstücke Fl.Nr. 680, 690, 758 und 758/1.

Da das Wohngebäude auf Fl.Nr. 758/1 noch zum bebauten Bereich von Brunn zählt, wird die Angrenzung der Außenbereichssatzung entsprechend erweitert.

In der derzeit gültigen Außenbereichssatzung ist ein Baufenster im östlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 758 auf einer Obstwiese angeordnet, die zudem ein starkes Gefälle nach Süden aufweist. Diese Baufenster entfällt und wird ersetzt durch ein Baufenster im westlichen Bereich dieses Grundstücks, der in Teilen bereits versiegelt ist und deshalb keinen so erheblichen Eingriff darstellt.

Nördlich der Ortsstraße – Hs.Nr. 8 – befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus. Diese wurde in der 1. Änderung der Außenbereichssatzung als zu entfernen dargestellt Gebäude. In der vorliegenden Planung wurde diese Darstellung zurückgenommen.

Im südwestlichen Bereich wurde, umschlossen von den Gebäuden Hs.Nr. 11, 15, 17 und 19 ein zusätzliches Baufenster für ein nicht privilegiertes Wohnbauvorhaben eingefügt.

Durch die Beschränkung der erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen. Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumliche Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert.

Die Bauvorhaben unterliegen der Genehmigungspflicht.

## **7. Erschließung und Wasserhaushalt**

---

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz ausreichend verkehrstechnisch erschlossen.

Anschlussmöglichkeiten für Strom und Wasser sind vorhanden und gesichert.

Das Oberflächenwasser wird derzeit im Bestand versickert. Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m<sup>3</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu bemessen und errichten. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der TRENGW (AllMBl. Nr.1/2009 S.4) in das Grundwasser einzuleiten.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser gibt es unter:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie\\_versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm)

Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-)Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Es wird auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist den Landratsamt Rosenheim und dem Wasserversorger anzuzeigen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ggf. durch entsprechende Boden- oder Versickerungsgutachten und wasserrechtliche Genehmigungsverfahren, für die das LRA Rosenheim zuständig ist, eine ordnungsgemäße Versickerung dem Stand der Technik entsprechend nachzuweisen.

Grundwasseraufschlüsse sind wasserrechtlich zu behandeln. Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, sind mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Rosenheim anzuzeigen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Gemeinde Samerberg zur Genehmigung vorzulegen.

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist darauf zu achten, dass die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. sollten deshalb nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt – LfU - „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

Grundsätzlich sollte aufgrund der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aus Sicht des Objektschutzes bzw. der Bauvorsorge ein ausreichender Abstand zwischen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vorgesehen werden. Zudem wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen, Öffnungen an Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die möglichen Vorsorgemaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich zu prüfen.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG).

Es liegen keine Angaben über die Grundwasserverhältnisse vor. Es wird empfohlen, vor Baubeginn die Grundwasserverhältnisse zu erkunden.

Im westlichen Teilbereich durchquert ein Graben, ein Gewässer III, von Dandlberg aus kommend, das Plangebiet in Richtung Südwesten zum Eschbach. Innerhalb des Plangebietes ist der Graben lt. dem gemeindlichen Gewässerentwicklungskonzept weitestgehend verrohrt.

Ein Überbauen des Gewässers ist nicht zulässig. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Ein Mindestabstand der Gebäude zur Böschungsoberkante der offenen Grabenabschnitte von 4 Meter ist einzuhalten.

## **8. Sonstige Belange**

---

Im Plangebiet befinden sich folgende denkmalgeschützten Bauwerke:

- Austragshaus, Brunn 8, Aktennummer D-1-87-172-11, zweigeschossiger massiver Flachsatteldachbau mit Kniestock, 1878
- Wegkreuz, Brunn 8, Aktennummer D-1-87-172-84, Holzkorpus mit Wettermantel, Mitte 19. Jh.
- Bauernhaus, Brunn 5, Aktennummer D-1-87-172-10, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockwandobergeschoss, 2. Hälfte 18. Jh. Dachstuhl bez. 1912

Mit Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Samerberg frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das LRA Rosenheim zu benachrichtigen. Der Aushub ist in dichten abgedeckten Containern zu lagern, bis die Entsorgung geklärt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine ordnungsgemäße bzw. übliche oder sachgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen temporäre Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und Geruchsbelästigungen auftreten können und zu dulden sind. Ebenso ist eine ungehinderte betriebliche Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Hinsichtlich des Einbaus von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Auf den Einbau lärmarmen Geräte ist zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu

wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Im Plangebiet befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Samerberg, den .....

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Georg Huber