

**GEMEINDE SAMERBERG**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG MITTERHOF**

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 16.03.2018

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

## **1. Planungsrechtliche Grundlage**

Die betroffenen Flächen sind die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 725, 727, 730, 730/1, 731, 740, 740/2, 729, 726, 714, 712, 716, 943/1, 942, 944, 712/1 und 716/1, Gemarkung Steinkirchen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungsbereich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße.

## **2. Anlass der Planung**

Die Ausweisung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Mitterhof wurde beschlossen, um eine ortsplanerisch geordnete Siedlungsentwicklung (Füllung von Baulücken und Umnutzungen von Gebäuden) zu erreichen.

Nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Samerberg ist der Bereich Mitterhof Außenbereich. Deshalb sind nur bauliche Maßnahmen im Sinne des § 35 BauGB zulässig.

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt werden.

Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden, was ortsplanerisch dringend erforderlich ist, um den Verfall von Gebäuden zu verhindern. Diesen Vorhaben kann im räumlichen Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Durch die Außenbereichssatzung kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass durch eine Begrenzung des Maßes der Nutzung das Orts- und Landschaftsbild nicht übermäßig belastet wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

### **3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der etwa 0,84 ha große räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich ca. 2 km südwestlich des Ortes Grainbach und direkt an einer Gemeindestraße von Grainbach nach Eßbaum.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Mitterhof ergibt sich aus dem Satzungsdokument. Im Süden, Norden, Osten und Westen orientiert sich die Grenze an der vorhandenen Bebauung, um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich zu verhindern.

### **4. Rechtliche Voraussetzungen**

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen, wie z.B. Landwirtschaft, widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im räumlichen Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeitigen Wohngebäude bzw. Wohnteile größerer Gebäude, wie z.B. Landwirtschaft. Sie verfügen über ein ortsplanerisches Gewicht. Die Ansiedlung entspricht der für das Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

## **5. Planinhalt**

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung und Erhaltung zugeführt und die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden. Mit der Satzung kann Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Siedlungsfläche im bisherigen Außenbereich ausweisen zu müssen.

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

## **6. Erschließung**

Der Bereich Mitterhof liegt direkt an der Gemeindestraße von Grainbach in Richtung Eßbaum und ist durch sie erschlossen.

Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

## **7. Ökologische Belange / Artenschutz**

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Von ökologischer Bedeutung sind jedoch die Gehölzbestände.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Kompensationsverordnung (BayKompV) geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

### Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im räumlichen Geltungsbereich nicht bekannt.

### Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete.

### Amtliche Biotopkartierung Bayern

Der räumliche Geltungsbereich berührt keine Biotope.

### Artenschutz

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft.

## **8. Denkmalschutz**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung und in seiner Umgebung befinden sich laut Denkmalliste keine Bodendenkmäler.

Dennoch wird auf Art. 8 DSchG und seine Beachtung hingewiesen:

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) <sup>1</sup>Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup>Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. <sup>3</sup>Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup>Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Innerhalb des Satzungsgebiets befinden sich zwei Baudenkmäler

- D-1-87-172-43, Mitterhof 13, Wohnstallstadelhaus
- D-1-87-172-42, Mitterhof 7, Wohnstallstadelhaus

Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern unterbrochen.

Samerberg,

Rosenheim, 16.03.2018

Georg Huber  
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH