

GEMEINDE SAMERBERG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN " F A D I N G "

1. ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 09.02.2024

Entwurf: 23.07.2024

Entwurfsverfasser der 1. Änderung:

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

## TEIL I. PLANUNGSBERICHT

### Grundlage der Planung

Der seit 22.08.2001 rechtskräftige Bebauungsplan "Fading" ist die Grundlage der vorliegenden ersten Bebauungsplanänderung, die auf einem aktuellen Auszug der digitalen Flurkarte mit den inzwischen errichteten Gebäuden erstellt wurde.

Abb. Bebauungsplan Fading



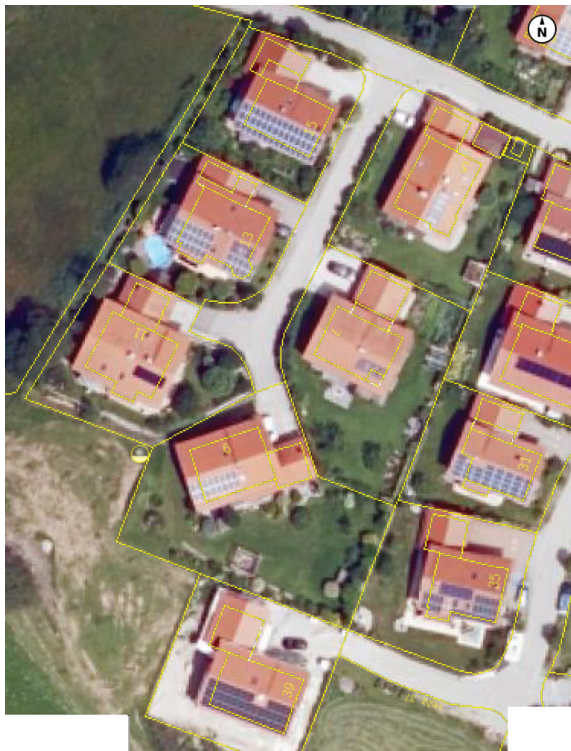
### Bestand

Das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der ersten Bebauungsplanänderung ist bereits vollständig entsprechend des Stamm-Bebauungsplanes mit Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Außenanlagen aller Grundstücke sind gärtnerisch angelegt. Die Erschließung ist vollständig vorhanden; auch sie wurde entsprechend des Stamm-Bebauungsplanes errichtet und ist voll funktionsfähig. Die Verkehrserschließung des

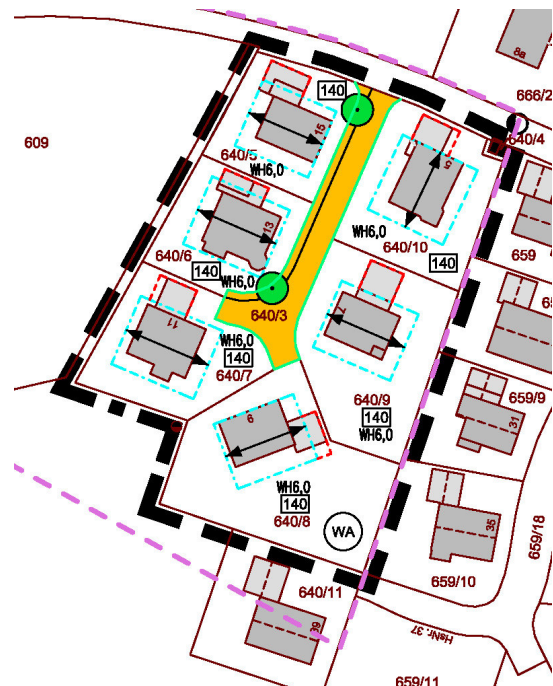
Allgemeinen Wohngebietes erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße aus über eine kleine Stichstraße mit Wendepflanze.

Im Osten sowie in Teilbereichen im Norden und im Süden wurde inzwischen ein weiteres Wohngebiet geplant und entsprechend des Bebauungsplanes "Fading 2" umgesetzt. Damit ist der Änderungsbereich nicht mehr in Ortsrandlage, sondern stellt eine innerörtliche Bebauung dar.

Abb. Luftbild 2024 [BayernAtlas]



Entwurf 1. Bebauungsplanänderung



### Grund der Änderung, Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen geringfügig erweitert (i.d.R. in zwei Richtungen um bis zu 3 m) und die maximal überbaubaren Grundflächen von 120 qm je Grundstück auf 140 qm erhöht werden. Auch im angrenzenden Bebauungsplan "Fading 2" mit seinen drei Änderungen und Erweiterungen (zuletzt aus dem Jahr 2017) sind die maximal überbaubare Grundfläche bereits größer festgesetzt (von 130 qm bis 150 qm je nach Grundstücksgröße) und die Baugrenzen großzügiger gefasst.

Für Terrassen und Balkone wird eine zusätzliche überbaubare Grundfläche von 25 qm je Grundstück festgesetzt.

Die Wandhöhe wurde von 5,1 m auf 6,0 m erhöht, um mehr Wohnraum schaffen zu können.

Die meisten weiteren Festsetzungen des Stamm-Bebauungsplanes bleiben unverändert. Abweichend zur Festsetzung durch Text C. 2.2. wurde festgesetzt, dass Dachgauben und Quergiebel bis zum 0,4-fachen der Gebäudelänge zulässig sind.

Die geringfügige Nachverdichtung des Baugebietes ist ortsplanerisch sinnvoll und entspricht den allgemeinen Planungsabsichten der Gemeinde, eine innerörtliche maßvolle Entwicklung zusätzlichen Bauraumausweisungen in Richtung Außenbereich vorzuziehen.

### **Grünordnung**

Sämtliche Grundstücke sind bereits gärtnerisch angelegt. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind deshalb weder sinnvoll, noch durchsetzbar.

Zwei bestehende Bäume an der Erschließungsstraße wurden als zu erhaltend festgesetzt.

### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Der Eingriff wurde bereits bei der Aufstellung des Stamm-Bebauungsplanes abgehandelt. Damit ist aufgrund der geringfügigen Erweiterung der innerörtlichen Bauflächen kein weiterer Ausgleich mehr notwendig.

### **Änderungsverfahren**

Da bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes die überbaubaren Grundstücksflächen betroffen sind, sind somit auch die Grundzüge der Planung betroffen. Es ist daher das sog. Regelverfahren für die Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden.

Mit dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung wurde die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt. Nach Abwägung der Stellungnahmen durch den Gemeinderat erfolgt nun die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit Veröffentlichung im Internet.

## TEIL II. UMWELTBERICHT

### 1.0. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel der Planung ist die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen. Damit ist das Baugebiet an das benachbarte Baugebiet Fading 2 angepasst, das später verwirklicht wurde, aber bereits höhere überbaubare Grundstücksflächen und großzügigere Baugrenzen enthält.

#### 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

In der ersten Bebauungsplanänderung mussten keine Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt werden, da diese bereits im Stamm-Bebauungsplan enthalten sind und die nicht geänderten Festsetzungen weiterhin gelten.

### 2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

<u>Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit</u>
Für den Menschen entstehen großzügigere Bauungsmöglichkeiten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht gegeben.
<u>Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</u>
Für Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt entstehen keine negativen Auswirkungen. Durch die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten bleiben die vorhandenen Hausgärten im Wesentlichen unverändert, zumal die Bepflanzungen meistens entlang der Grundstücksgrenzen erfolgten.
<u>Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft</u>
Durch die Änderungsplanung werden Luft, Klima und Landschaft nicht beeinflusst. Lediglich Boden wird ggf. zusätzlich, aber geringfügig versiegelt. Die Auswirkungen daraus sind jedoch gering. Ggf. wird geringfügig mehr Oberflächenwasser in den Vor-

fluter eingeleitet.
<u>Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u> Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.
<u>Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern</u> Nachdem keines der Schutzgüter wesentlich negativ beeinflusst wird, sind auch keine negativen Wechselwirkungen zwischen ihnen zu erwarten.

### **3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bestehenden Gebäude nicht geringfügig erweitert werden; der Umweltzustand bliebe gleich.

### **4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

nicht notwendig,  
entsprechende Festsetzungen des Stamm-Bebauungsplanes gelten weiter

#### **4.2. Ausgleich**

Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Nachdem es sich um geringfügige Erweiterungen von Bestandsgebäuden handelt, mussten alternative Planungsmöglichkeiten nicht gesucht werden.

## **6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.  
Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

## **7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

nicht notwendig

## **8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Aufgrund der Änderungsplanung sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird der weitere Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts ermittelt und dieser danach ggf. fortgeschrieben.

Samerberg,

Rosenheim, 23.07.2024

Georg H u b e r  
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH