



## Gemeinde Samerberg

### Erweiterung des Bebauungsplanes „Kohlgrub“

Bereich Fl. Nr. 1794/10  
Gem. Törwang

### Begründung

zum Entwurf vom 14.03.2022  
in der Fassung vom 14.05.2024

Planung  
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereiinsel 3a  
83059 Kolbermoor

## **Inhaltsverzeichnis**

01. Vorbemerkung
02. Umweltrechtliche Vorprüfung
03. Gemeindliche Ortsentwicklungsplanung
04. Kohlgrub
05. Ziele
06. Festsetzungen/ Grünordnung/ Bauvorschriften
07. Hinweise
08. Flächenbilanz
09. Berücksichtigung raumplanerischer Ziele und Grundsätze
10. Auswirkungen

Quellenverzeichnis  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Das Grundstück Fl.Nr. 1794/T der Gemarkung Törwang liegt in unmittelbarem Anschluss an den Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplanes „Kohlgrub“ aus dem Jahre 2006. Der Ortsteil ist nahezu vollständig bebaut. Für  
die gegenständliche Fläche wurde eine Bebauung mit einem Wohnhaus beantragt.

Das gemeindliche Erfordernis der gegenständlichen Planung ergibt sich aus dem Ziel der Schaffung von  
Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung und damit der Vermeidung der  
Abwanderung von Gemeindebürgern. Nach §1(3)1 BauGB kann die Aufstellung von Bauleitplänen insbe-  
sondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB zu Beginn der Planungen wurde gewählt, weil durch die  
Einbeziehung mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmetern die Zulässigkeit von Wohnnut-  
zungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, keine  
Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprü-  
fung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlie-  
gen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen  
und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begren-  
zung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu  
beachten sind ( $(125+20) < 10.000 \text{ m}^2$ / Wohnen im direkten Anschluss an bebaute Ortsteile / nicht in Anlage  
1 zur UVPG/ kein Natura 2000- Gebiet/ keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach §50 Satz 1 BImSchG).  
In der Zeit vom 07.11.2022 bis 07.12.2022 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB und die  
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB durchgeführt.  
Aufgrund eigentumsrechtlich erforderlicher Änderungen und auch aufgrund der eingegangenen Stellung-  
nahmen wurde der Entwurf vom 14.03.2022 geändert und der neue Entwurf vom Gemeinderat am  
25.07.2023 gebilligt.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht entschieden hat, dass der im Jahr 2017 eingeführte §13b  
BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne  
förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf,  
hat der Deutsche Bundestag mit der Einführung des § 215a BauGB Rechtssicherheit geschaffen. Er regelt,  
dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung  
Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprü-  
fung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht  
auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebau-  
ungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Zwischenzeitlich wurde die Planung erneut geringfügig geändert und eine umweltrechtliche Vorprüfung  
durchgeführt mit dem Ergebnis, dass alle untersuchten Schutzgüter von der Planung nur in geringem Maße  
betroffen sind und sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergeben haben (Anlage  
BA4). Somit kann auf eine vollständige Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden. Die  
Einschätzung der im Zuge der Vorprüfung beteiligten UNB wird von der Gemeinde, vom Städteplaner und  
vom Landschaftsarchitekten nicht geteilt (Siehe 02. Umweltrechtliche Vorprüfung- Landschaftsbild).

Mit Beschluss vom 14.05.2024 wird das 13b Verfahren mit dem Entwurf vom 14.03.2022 in der Fassung vom  
14.05.2024 weitergeführt. Der geänderte Entwurf wurde gleichzeitig vom Gemeinderat gebilligt.

## 02. Umweltrechtliche Vorprüfung

Die Gemeinde Samerberg kommt zur Einschätzung, dass unter Anwendung von § 215a BauGB das Projekt  
keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berück-  
sichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfä-  
higkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a (3) BauGB auszugleichen wären.

- Boden:

Bei Verwirklichung des geplanten Gebäudes mit Garage einschließlich der Zufahrt und Terrasse gehen auf  
der neu in den Bebauungsplan einzubeziehenden Grundstücksfläche bei einer Gesamtgröße von  
ca. 650 m<sup>2</sup> etwa 225 m<sup>2</sup> bisher unbebauter Bodenflächen dauerhaft verloren. Mit einer Grundflächenzahl  
von 0,35 ist die Versiegelung noch als gering einzustufen. Das Schutzgut Boden ist nur gering betroffen.

- Klima / Luft:

Die randliche Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets ist kleinflächig, so dass der Eingriff in die be-  
stehenden kleinklimatischen Funktionen der Freiflächen (Luftkühlung und Frischluftentstehung durch Ver-  
dunstung) als geringfügig anzusehen ist.

- Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebiets der Gemeinde Samerberg, die Trinkwasser-  
gewinnung wird nicht eingeschränkt. Die Versickerung von Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück  
erfolgen. Das Schutzgut Wasser ist somit nur geringfügig betroffen.

- Pflanzen, Tiere:

Auf dem Grundstück befindet sich ein ca. 10 bis 15 Jahre alter Streuobstbestand aus 15 Obstbäumen im Komplex mit einer beweideten Grünlandfläche. Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Die sechs Jungbäume, die für die Errichtung der geplanten Gebäude entfernt werden müssen, können ausgegraben und umpflanzt werden. Eingeplant werden sie auf dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 1794, hierfür besteht vom Besitzer die Erlaubnis. Hier befindet sich schon eine Streuobstwiese mit mehr als 100 Obstbäumen, deren durch Überalterung und Windwurf entstandene Lücken geschlossen werden können. Dadurch ist ein gleichwertiger Ausgleich des entstehenden Verlusts in allernächster Nähe möglich. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere kann daher als gering eingestuft werden.

- Mensch:

Die Planung hat keine negativen Einflüsse auf die Gesundheit des Menschen hinsichtlich der physikalischen (z.B. Lärm), der chemischen (z.B. Luft, Wasser, Nahrung), der naturräumlichen (z.B. visuelle Beeinträchtigung, Erholungswert) und der sozialräumlichen Determinanten (z.B. Verlust von sozialer Infrastruktur).

Das Schutzgut Mensch ist nur geringfügig betroffen.

- Landschaftsbild:

Die Erweiterung des Bebauungsplans bezieht sich auf den nordwestlichen Ortsrand der Siedlung Kohlgrub. Diese ist von zwei großen landwirtschaftlichen Höfen mit Nebengebäuden und einigen wenigen Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Mit dem geplanten zusätzlichen Einfamilienhaus verändert sich das äußere Ortsbild nur ganz geringfügig, da das Gebäude nur von Nordwesten her wahrnehmbar ist und dort die große Streuobstwiese eine massive Eingrünung des Ortsrandes erbringt. Die westliche Baumreihe auf dem überplanten Grundstück bleibt zudem stehen und ergänzt die Streuobstanlage.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist somit nur gering betroffen.

Die Einschätzung der im Zuge der Vorprüfung beteiligten UNB und der Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim, dass das Landschaftsbild als Schutzgut erheblich betroffen sei, wird von mir, von der Gemeinde und vom Städteplaner nicht geteilt.

Die bestehenden wenigen Ein- und Zweifamilienhäuser der Siedlung Kohlgrub stehen ebenfalls in der Hanglage, die Bebauung wird durch die Ergänzung eines Hauses geringfügig und organisch weitergeführt. Die dem Baugrundstück im Westen vorgelagerte Streuobstwiese bleibt bestehen und wird sogar im Zuge der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Eine erhebliche Betroffenheit des Schutzguts Landschaftsbild kann nicht abgeleitet werden.

- Kultur- und Sachgüter:

Es sind keine geschützten Objekte vorhanden, ein Eingriff in Kultur- und Sachgüter findet nicht statt. (Anlage BA5 Umweltrechtliche Vorprüfung)

### 03. Gemeindliche Ortsentwicklungsplanung

Die Gemeinde Samerberg hat eine Gemeindefläche von ca. 33,4 km<sup>2</sup> und besteht aus 78 Gemeindeteilen. Die in der Raumplanung geforderte Bindung der Ortsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche und das Anbindegebot ausschließlich an größere Siedlungseinheiten lässt aufgrund der weitläufigen Siedlungsstruktur keine sozialgerechte Bodennutzung zu. Damit auch die nachfolgende Generation Bauland erhalten kann, hat der Gemeinderat aufgrund seiner Planungshoheit in Einzelfällen städtebauliche Planungen außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche und in Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile beschlossen.

Innerhalb der umweltrechtlichen Vorprüfung werden die folgenden Schutzgüter untersucht:

### 04. Kohlgrub

Kohlgrub ist ein Weiler im Außenbereich der Gemeinde Samerberg, der im Jahre 2006 mit dem Bebauungsplan „Kohlgrub“ überplant wurde (Anlage BA2)- Flächennutzung Dorfgebiet. Alle Bauräume mit Ausnahme des Bauraums auf Fl.Nr.1804/2 sind bebaut.

Nutzungsformen sind Landwirtschaft, Beherbergung, Wohnen, Kleingewerbe (Werbeagentur, Geschäft für Heimtierbedarf, Dentallabor)

Der Weiler liegt auf einer Hügelkuppe und ist von Streuobstwiesen umgeben (Anlage BA1, BA3).

### 05. Ziele

- Festsetzung einer Baufläche für ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten und Einheimischenbindung
- Eingrünung der Baufläche mit Obstbäumen
- Umpflanzung von baubedingt zu entfernenden Obstbäumen

## 06. Festsetzungen/ / Grünordnung/ Bauvorschriften

- Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 13b BauGB wurde die bauliche Nutzung auf Wohngebäude und die dazugehörenden Gartenhäuser, Schuppen, Garagen und Stellplätze (Ergänzungsnutzungen) bei der Erweiterung des bestehenden Dorfgebiets gem. Bpl. „Kohlgrub“ beschränkt.

- Maß der baulichen Nutzung

- GR nach §19(2) BauNVO

Das Maß der Grundfläche entspricht ortsüblichen Werten für Einfamilienhäuser (Hauptbaukörper).

Eine zusätzliche Grundfläche (GR+) für Wohnterrassen und Balkone in definierter Größe wurde festgesetzt, da Terrassen und Balkone zur Hauptnutzung zählen. Dieses Zusatzkontingent soll sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien außerhalb des Gebäudes eindeutig definiert ist.

- GRZ nach §19(4) BauNVO

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Das Maß der GRZ nach §19(4) BauNVO wurde nach bürointernen Erfahrungswerten festgesetzt.

- Wandhöhe:

Da das Haus in hängigem Gelände errichtet werden soll, wurde straßenseitig nur eine Wandhöhe von 4,55 m festgesetzt, was einem Erdgeschoß mit niedrigem Dachgeschoß entspricht (E+D). Dies hat talseitig 2 Vollgeschoße mit niedrigem Dachgeschoß zur Folge, ohne größere Geländeveränderungen tätigen zu müssen. Bei der unmittelbaren Nachbarin (Schwester) beträgt die Wandhöhe 4.85m (genehmigt waren 5.10m). Die geringere Höhe ist dem Ausklingen der Bebauung im Norden von Kohlgrub geschuldet. Für die Grenzgarage war eine gesonderte Wandhöhenfestsetzung aufgrund des hängigen Geländes erforderlich.

- Höhenlage:

Die Höhenlage wurde über Normalnull festgesetzt, da ein Geländebezug der Wandhöhe, insbesondere bei stark geneigtem Gelände, nicht ausreichend konkret ist. Das Maß der Höhenlage wurde aus der Höhenlage der Erschließungsstraße entwickelt und berücksichtigt die starke Geländeneigung. Die Festsetzung zur Höhenlage wurde in einem Systemschnitt zeichnerisch erläutert (Anlage BA4).

- Wohnungen:

Die Anzahl der Wohnungen berücksichtigt ein 2- Generationenwohnen und die Formulierung des §13b BauGB nach Wohnungen.

- Baugrenzen

Die Anordnung des Bauraums wurde senkrecht zum Hang geplant, um einerseits nicht zu weit in den Außenraum vorzustoßen und andererseits auf der Südseite des Daches solare Energien nutzen zu können. Er wurde entsprechend Straßenverlauf leicht gedreht. Der durch Baugrenzen gebildete Bauraum enthält auch die Flächen für Terrasse und Balkon.

- Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Der Entwurf sieht einen Bauraum für eine Doppelgarage bzw. ein Nebengebäude vor.

Die Garage wird von der verbreiterten Erschließungsstraße angefahren. Zusätzliche offene Stellplätze sind aufgrund der vorhandenen Straßenbreite nur als Längsstellplätze möglich. Auf eine festgesetzte Lage von Längsstellplätzen wurde verzichtet.

- Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraße ist laut Urbebauungsplan mit 4 m Breite festgesetzt und in der Natur auf eine Breite von 3 m asphaltiert. Die Befestigung endet bei Beginn des Geltungsbereiches. Die Straße ist im Bereich der Garagenzufahrt zu verlängern und zu befestigen.

- Grünflächen/ Grünordnung

Die festgesetzten Grünflächen sichern bzw. ergänzen die bestehende Streuobstwiese, binden das Gebäude so in die Landschaft ein und grenzen die Bebauung von Kohlgrub nach NW ab.

Im Bereich der zulässigen Bebauung sind die betroffenen Obstbäume 4- 9 gem. Grünordnungsplan Landschaftsarchitekt Haidacher vom 28.03.2024 an die geplanten Standorte auf der Fl.Nr. 1794 zu versetzen (Anlage BA6).

Der festgesetzte Laubbaum soll den Übergang der Straße in den Weg räumlich markieren.

- Sonstige Festsetzungen  
Geltungsbereich gem. Zielvorgabe.

- Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den ortsüblichen Gestaltungsvorschriften der Gemeinde Samerberg.

Dachgauben wurden ausgeschlossen, da sie der ländlichen Dachlandschaft widersprechen und auch bei einem dachbegrenzten Obergeschoß oder beim Ausbau einzelner Räume im Dachgeschoß nicht erforderlich werden (Belichtung über Giebelseiten).

Aufgrund der Hanglage wurden Vorschriften zu Geländeänderungen definiert (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern).

## 07. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis und zum Vollzug der Änderungsplanung erforderlich bzw. zweckmäßig sind.

Ergänzt wurden Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen.

Da die festgesetzten Höhenlagen nur im Zusammenhang mit der Topographie verständlich sind, wurden im Lageplan Höhenlinien dargestellt und die Höhenlage in der Anlage BA4 zeichnerisch erläutert.

Zusätzlich wurden in den Anlagen BA1/2/3 ein Luftbild, der bestehende Bebauungsplan sowie Panoramaansichten von Westen der Begründung beigefügt.

## 08. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 409 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>
<u>Grünfläche</u>	<u>ca. 252 m<sup>2</sup></u>

Geltungsbereich	ca. 705 m <sup>2</sup>
-----------------	------------------------

## 09. Berücksichtigung raumplanerischer Ziele und Grundsätze

Das gemeindliche ortsplanerische Ziel der Schaffung von Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung und damit der Vermeidung der Abwanderung von Gemeindebürgern gerade in kleineren Siedlungseinheiten wird durch die bestehende Planung weiterverfolgt.

In anderen Ortsteilen führte diese Vorgehensweise bereits zu Erweiterungen (z.B. Schilding, Hundham, Weikersing ...).

Da Potenziale der Innenentwicklung des Weilers nicht zur Verfügung stehen, wurde die Planfläche unter Bezugnahme auf §13b BauGB an den Siedlungsrand gelegt.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, da sie im Westen und Norden von bestehenden und ergänzten Streuobstwiesen eingerahmt wird. Mit der Festsetzung einer Grünfläche wird eine weitere baulichen Erweiterung verhindert. Eine bauliche Ergänzung auf der Ostseite der Straße zur Vermeidung einer 1-seitigen, spornartigen Siedlungserweiterung scheidet wegen des fehlenden Erfordernisses und der Bereitschaft des Grundstückbesitzers aus.

Das Anbindegebot ist gewahrt. Das Anbindungsziel stellt eine wesentliche Maßnahme zur Vermeidung von Zersiedelung dar, da es Kommunen dazu zwingt, neue Siedlungsflächen unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen anzubinden und nicht fernab in der freien Landschaft zu platzieren. Grundlegend für den Erhalt des Ortsbildes sind die Gestaltung der Bebauung der angebundenen Siedlungsfläche, die Verhältnismäßigkeit der neuen Bebauung zur bestehenden Siedlung und die naturnahe Einbindung in den Landschaftsraum. Gerade die Eingrünung und Abgrenzung der neuen Siedlungsfläche trägt dazu bei. Dieser Aspekt wurde in der Bauleitplanung durch die Festsetzung der Grünflächen, der Grünordnung sowie durch die Bauvorschriften zu Geländeänderungen sichergestellt.

## 10. Auswirkungen

Im Geltungsbereich wird Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung geschaffen.

Durch die Verhältnismäßigkeit der Baumaßnahme, die unmittelbare Anbindung an die bestehende Bebauung und in Verbindung mit den grünordnerischen Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört.

Zur Erweiterung der Straße kommen auf die Gemeinde Kosten für Grunderwerb und Straßenausbau zu.

Kolbermoor, 14.05.2024,

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

## Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1975  
FNP- Süd, gescannt mit Änderungen/ Wüstinger Rickert/ 30.05.2016

Bebauungsplan „Kohlgrub“ in der Urfassung/ Planungsbüro Rudolf Walter/ 2006

Digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 14.03.2022

Digitale Höhenkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ von der Bayerischen Vermessungsverwaltung importiert am 14.03.2022

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat/ Internetabruf am 21.06.2023

Fotos Grundstückseigentümer/ erh. 14.05.2023

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe/ Gemeinde Samerberg/ 27.01.2021

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)/ Gemeinde Samerberg/ 01.11.2015

Gestaltungssatzung zu Garagen- und Nebengebäuden / Gemeinde Samerberg/ 03.06.2004

## Quellennachweis

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen liegen im Bauamt Samerberg zur Einsichtnahme auf.

## Anlagenverzeichnis

BA1 Luftbild/ Bayernatlas/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat/ Internetabruf 21.06.2023

BA2 Urbebauungsplan/ Planungsbüro Rudolf Walter/ 2006

BA3 Ansichten von Westen/ Grundstückseigentümer/ erh. 14.05.2023

BA4 Systemschnitte/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 03.05.2024

BA5 Umweltrechtliche Vorprüfung/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 28.03.2024, erg. 06.05.2024

BA6 Grünordnungsplan/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 28.03.2024