

GEMEINDE SAMERBERG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "KRÄUTERSTRASSE"

3. Änderung

Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 28.04.2025

Entwurfsverfasser der 3. Änderung:

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

Bestand

Die überplante Fläche der dritten Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 345/1 und 345/4 am Kapellenweg in der Gemarkung Grainbach. Im Ortsteil Grainbach verbindet der Kapellenweg die Hochriesstraße (Kr RO 21) und die dem Bebauungsplan namensgebende Kräuterstraße. Südlich des Änderungsbereichs verläuft der Kogelgraben. Der Änderungsbereich befindet sich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 05 *Hochriesgruppe und Samerberg*.

Planung

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und seinen beiden Änderungen entwickelt, wobei ihr räumlicher Geltungsbereich vollumfänglich innerhalb der zweiten Änderung (bekannt gemacht am 14.07.2020) liegt und ca. 0,05 ha umfasst.

Mit der zweiten Bebauungsplanänderung ist festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Da jedoch bei dem Wohngebäude auf Fl.Nrn. 345/1 und 345/4 die Möglichkeit besteht, ohne zusätzliche große Baumaßnahmen, eine dritte Wohneinheit schaffen zu können, ändert die Gemeinde für die Parzelle ② den Bebauungsplan, um mehr Wohnraum zu ermöglichen. Dies ist im Sinne der Gemeindepolitik, den Innenraum zu verdichten, anstelle Bauflächen in der freien Landschaft zu entwickeln und erfüllt zudem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB.

Für die dritte Änderung werden keine neuen Bauflächen benötigt und trotzdem eine dritte Wohneinheit im bestehenden Wohngebäude ermöglicht. Stellplätze stehen ausreichend zur Verfügung.

Alle anderen Festsetzungen, wie die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO), das Maß der baulichen Nutzung und ein Leitungsrecht wurden unverändert übernommen. Baugrenze, Firsttrichtung und die Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen wurden den inzwischen errichteten Gebäuden angepasst. Auch sind die inzwischen hergestellten Flurstücksgrenzen anstelle einer bisher vorgeschlagenen Grundstücksteilung dargestellt.

Unverändert wird auf eine bestehende Wasserleitung und den 60 m Bereich zum Kogelgraben hingewiesen. Letzterer bedingt eine Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG.

Die Hinweise der zweiten Bebauungsplanänderung zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse, zum Umgang mit Niederschlagswasser und zum Denkmalschutz sind weiterhin zu beachten.

Die wesentlichen Grundzüge der Planung werden somit nicht verändert.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist kein Ausgleich erforderlich, da sie mit den Vorgaben des § 13a BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung freigestellt ist. Zu erwartende Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die vorliegende Planung wird keines der Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter negativ beeinflusst.

Rechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Samerberg hat beschlossen, die dritte Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt, da die Planung der Innenentwicklung dient, eine zulässige Grundfläche unter 20.000 qm festgesetzt wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die vorliegende Planung lässt auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)

Der Gemeinderat Samerberg hat die Aufstellung der Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB beschlossen. Damit entfallen Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Es wird davon ausgegangen, dass bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht gegen die Verbote des §§ 44 (1) BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken im Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde noch der beauftragte Planfertiger können für bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt, zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird dabei ebenfalls abgesehen.

Samerberg,

Rosenheim, 28.04.2025

Georg H u b e r

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH