

Gemeinde Samerberg - Erweiterung des Bebauungsplanes „Kohlgrub“

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 berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a (3) BauGB auszugleichen wären. Auf einen Umweltbericht kann daher verzichtet werden.

Gründe: Das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB wurde am 26.04./28.06.2022 begonnen und mit der 1. Auslegung vom 07.11. bis 07.12.2022 förmlich eingeleitet. § 215a ist daher einschlägig.

Das Plangebiet ist kleiner als 10.000 m², es kann gemäß § 13b BauGB als Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) einbezogen werden.

Umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls

Innerhalb der umweltrechtlichen Vorprüfung werden die folgenden Schutzgüter untersucht:

- **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 m² etwa 225 m² 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 bestehenden kleinklimatischen Funktionen der Freiflächen (Luftkühlung und Frischluftentstehung durch Verdunstung) als geringfügig anzusehen ist.

- **Wasser:**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebiets der Gemeinde Samerberg, die Trinkwassergewinnung 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 umgepflanzt werden. Eingepflanzt

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.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass alle untersuchten Schutzgüter von der Planung nur in geringem Maße betroffen sind. Die umweltrechtliche Vorprüfung ergibt keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen. Somit kann auf eine vollständige Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden.

Aufgestellt: Rosenheim, 28.03.2024, ergänzt 06.05.2024

R. Haidacher

ROBERT HAIDACHER
LANDSCHAFTSARCHITEKT

DIPL.-ING. UNIV. LANDESPFLEGE
CHIEMSEESTR. 20
83022 ROSENHEIM
TEL. 08031-83220
FAX 08031-83335
MOBIL 0174-8055527
haidacher-landschaftsarchitekt@cablenet.de



Anlage: Grünordnungsplan – Bestand und Planung, Entwurf vom 28.03.2024