

# Gemeinde Samerberg

## Einbeziehungssatzung Eßbaum - Ost

**BEGRÜNDUNG**

17.08.2021

Auftraggeber: Gemeinde Samerberg

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr.26 D-83236 Übersee T.+49-08642 / 6198  
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und Erforderlichkeit, Verfahren .....	1
2	Lage und Geltungsbereich .....	2
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
4	Naturräumliche Belange .....	4
5	Planungsziel.....	5
6	Wesentliche Auswirkungen .....	5

## 1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Der Ortsteil Eßbaum der Gemeinde Samerberg stellt sich überwiegend als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar, der dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Im Nordosten ist ein Teilgebiet mit einem Bebauungsplan überplant. Im Süden wurde über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ein Grundstück in den Innenbereich einbezogen.

Für das Grundstück Fl.Nr. 653 liegt der Gemeinde ein Bauantrag vor. Das Grundstück ist von seiner baurechtlichen Einstufung her zweigeteilt. Während der nördliche Abschnitt des Grundstücks im Bereich des Hauptgebäudes noch dem Innenbereich zuzuordnen ist, befindet sich der südliche Teil, der mit Nebengebäuden bestanden ist im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Durch den vorliegenden Bauantrag ergibt sich für die Gemeinde die **Erforderlichkeit** eine Bauleitplanung zu prüfen.

Bei dem südlichen Grundstücksteil handelt es sich um eine gärtnerische Nutzung mit Nebengebäuden, die dem Hauptgebäude zuzuordnen sind. Im Westen grenzt ebenfalls eine Wohnbebauung an, die hinsichtlich Bauflucht noch weiter im Süden situiert ist. Damit lässt sich zweifelsfrei feststellen, dass eine **Prägung durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen** vorliegt.

Aus diesem Grunde stellt die Gemeinde hiermit eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auf, um die Außenbereichsteilfläche in den angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

### **Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind gegeben:**

Die Planung ist mit einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die einzubeziehende Teilfläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt (s. Kap. 3). Durch das Gewässerbegleitgehölz des Weyerer Grabens im Süden und Osten des Grundstücks ergibt sich ein klarer Ortsrand, der auch künftig nicht überschritten werden kann. Der einzubeziehende Grundstücksteil greift darüber hinaus im Wesentlichen die Bauflucht der westlichen Bebauung auf und geht über die vorhandenen Nebengebäude nur geringfügig hinaus.

Aus den umliegenden Nutzungen, in die sich das künftige Bauvorhaben einfügen muss, lässt sich keine Nutzung ableiten, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Eine Beeinträchtigung von Natura200-Gebieten kann ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet in einer Entfernung von ca. 2 km in südlicher Richtung liegt.

Mit der Planung werden keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG begründet. Aus der Umgebungsbebauung lassen sich keine Nutzungen ableiten, die schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auslösen können.

Für die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer **Umweltprüfung** mit ihrem schriftlichem Ergebnis, dem Umweltbericht.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen **Eingriffsregelung** ist dem Kapitel 6 zu entnehmen.

Es gelten die Vorschriften über die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

## 2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Die Lage des Plangebietes befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Eßbaum, Gemeinde Samerberg.

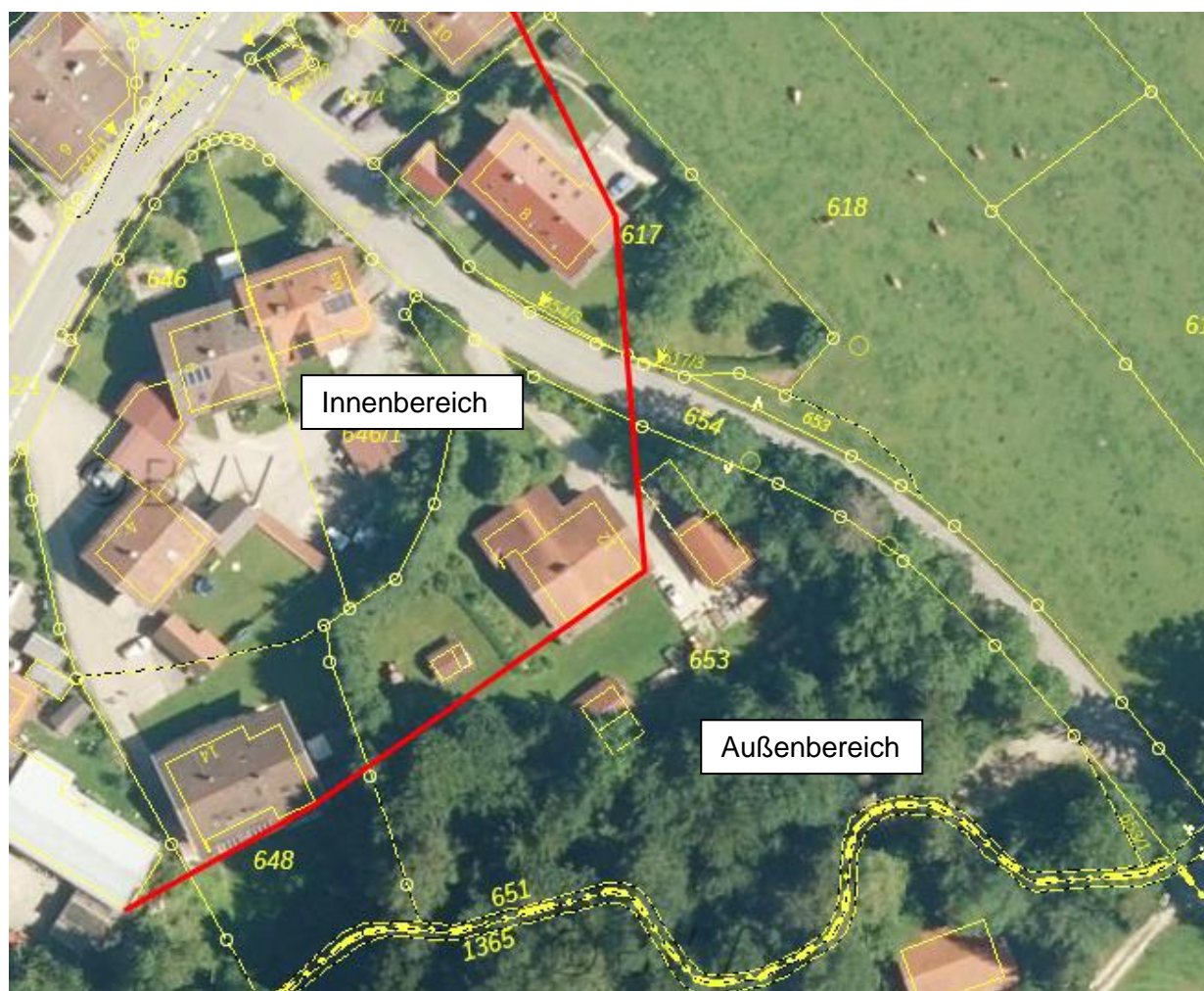


Abb. 1: Abgrenzung Innenbereich - Außenbereich (Kartengrundlage: BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich umfasst dabei die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 653, Gemarkung Steinkirchen, die sich im planungsrechtlichen Außenbereich befindet.

Das Grundstück ist aufgrund der Bestandsbebauung sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich Ver- und Entsorgungsinfrastruktur voll erschlossen. Im Falle einer Grundstücksteilung sind Fahrt- und Leitungsrechte auf dem nördlichen Grundstücksabschnitt einzuräumen.

Die im Luftbild (Befliegungsdatum 12.06.2020) noch dargestellten Gehölze im Süden sind teilweise nicht mehr vorhanden. Um den erhaltenswerten Gehölzbestand genau bestimmen zu können, wurde durch die Grossmann Bau GmbH & Co. KG, Rosenheim am 07.07.2021 ein Aufmaß des Gehölzbestandes erstellt. Dieses Aufmaß ist Grundlage für die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

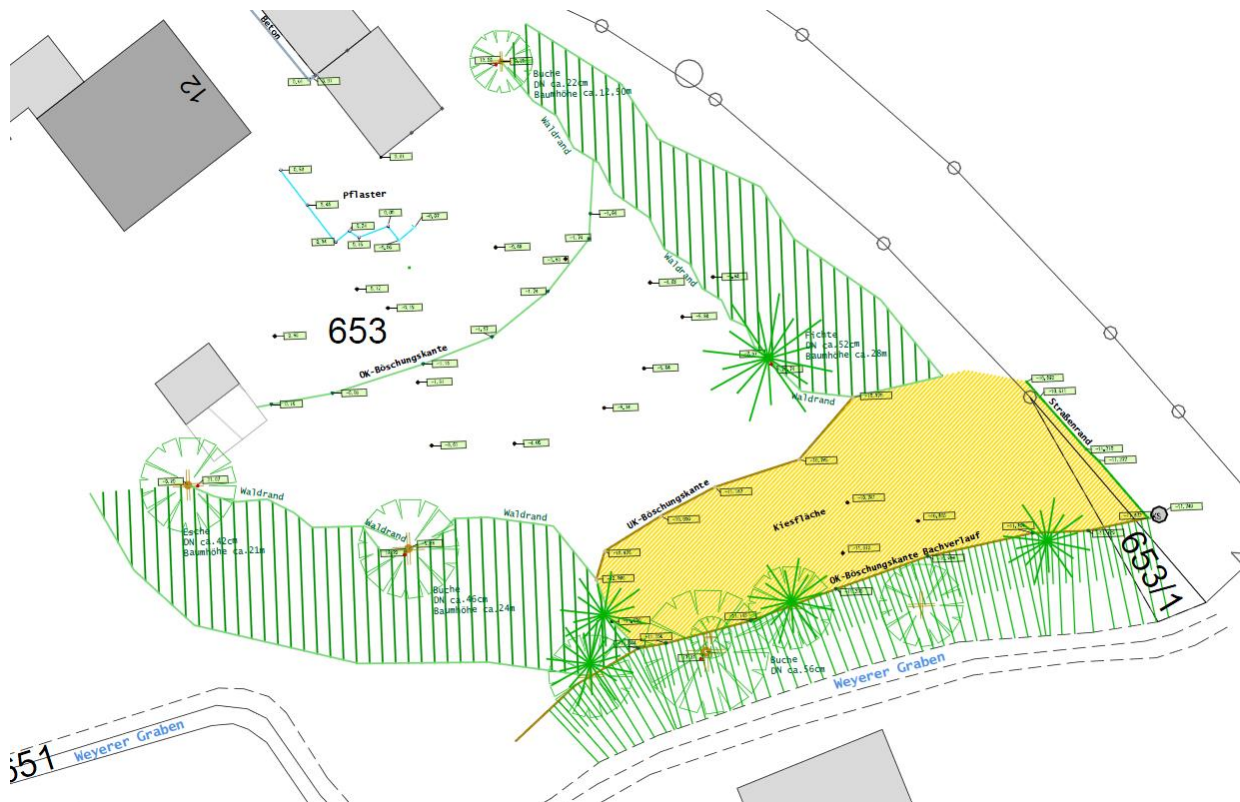


Abb. 2: Bestandsaufmaß, Grossmann Bau GmbH & Co. KG, Rosenheim v. 07.07.2021, Waldrand grün schraffiert, Kiesfläche gelb schraffiert

### 3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Samerberg in der Fassung seiner 12. Änderung ist der Geltungsbereich zu großen Teilen als Dorfgebiet dargestellt. Die Darstellung einer Baufläche stellt dabei ein hinreichendes Indiz dar, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet ist. Die Walddarstellung im Flächennutzungsplan weicht von den tatsächlichen Verhältnissen ab (s. Kap. 2).





Abb. 3: rechtskräftiger Flächennutzungsplan i. d. F. seiner 12. Änderung

## 4 NATURRÄUMLICHE BELANGE

### Boden und Fläche

- Anthropogen überprägter Boden mit gärtnerischer Nutzung;

### Wasser

- Der Weyerer Graben befindet sich im direkten südlichen Anschluss an das Grundstück. Aufgrund der Lage im 60m-Bereich entlang des Grabens ist eine wasserrechtliche Genehmigung im Rahmen der Bauvorlage für beantragte Bauvorhaben einzuholen.
- Das Gewässerbegleitgehölz wird erhalten.
- Keine Wasserschutzgebiete betroffen;
- Keine Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche betroffen;
- Keine Informationen zum Grundwasserflurabstand;

### Luft und Klima

- Keine (klein-)klimatische Bedeutung aufgrund der geringen Flächengröße und des Erhalts des vorhandenen Gewässerbegleitgehölzes;

### Arten und Lebensräume

- Gärtnerische (Rasen-)nutzung bzw. versiegelte Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung;
- Das im Süden gelegene Gewässerbegleitgehölz ist in der amtlich bayerischen Alpenbiotopkartierung erfasst (A8239-0010-006 „Bäche zwischen Hundham und Geisenkam“) und zu erhalten; Bei einer Bebauung innerhalb der Baumfallzone ist diese statisch durch eine Verstärkung des Dachstuhls zu berücksichtigen;

### Mensch

- Die geplante Nutzung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügen. Damit ist sichergestellt dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, z. B. durch Emissionen / Immissionen resultieren.

### **Landschaft**

- Ortsrandlage; die Einsehbarkeit des Grundstücks ist durch das Gewässerbegleitgehölz deutlich eingeschränkt;

### **Kultur- und Sachgüter**

- Keine Kultur- oder Sachgüter betroffen;
- In einer Entfernung von ca. 80 m in nördlicher Richtung befindet sich eine denkmalgeschützte Kapelle mit der Aktennummer D-1-87-172-18. Eine Beeinträchtigung ist durch die zwischenliegende Bebauung ausgeschlossen.

## **5 PLANUNGSZIEL**

Mit der Planung soll ein Teilgrundstück dem Innenbereich zugeordnet werden, das derzeit durch die angrenzende Bebauung mit Hauptgebäuden baulich geprägt ist. Das Grundstück selbst ist durch untergeordnete bauliche Anlagen sowie sonstige versiegelte Flächen (z. B. Zufahrten) vorbelastet.

Mit der Baurechtschaffung besteht nicht die Gefahr, dass eine Zersiedlung des Außenbereiches resultiert. Der Ortsrand ist durch das vorhandene Gewässerbegleitgehölz des Weyerer Baches eindeutig definiert.

Um sicherzustellen, dass sich künftige Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung nach den Kriterien des § 34 BauGB einfügen, wurden keine gesonderten Festlegungen getroffen.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. Hiervon wurde Gebrauch gemacht, um mögliche Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden bzw. zu minimieren. So wurde der Erhalt des Gewässerbegleitgehölzes festgesetzt und eine Bepflanzung abhängig von der Neubebauungsfläche vorgeschrieben.

## **6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Eine Beeinträchtigung von Natura200-Gebieten kann ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet in einer Entfernung von ca. 2 km in südlicher Richtung liegt.

Auswirkungen der Satzung auf den Umwelt- und Klimaschutz entstehen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht, da es sich um eine Einbeziehung von versiegelten bzw. intensiv gärtnerisch genutzten Flächen ohne Baumbewuchs in den Innenbereich handelt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) entstehen nicht, da die geplante Nutzung sich in die Art der Nutzung der Umgebungsbebauung einfügen muss. Damit resultieren auch keine negativen Auswirkungen auf Arbeitsstätten.

### Eingriffsregelung

Durch die Einbeziehung von derzeitigem Außenbereich in den Innenbereich entsteht ein Erfordernis zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe. Der Eingriff resultiert durch die Schaffung von Baurecht für Außenbereichslagen, die derzeit kein allgemeines Baurecht besitzen.

Die Eingriffe können durch den festgelegten Erhalt des Gewässerbegleitgehölzes am Weyerer Bach umfassend **vermieden** werden.

Eine weitere **Minimierung** des Eingriffs erfolgt durch die festgelegte Baumpflanzung basierend auf der Fläche der Neubebauung.

Durch die Planung verbleibt eine Fläche von ca. 750 m<sup>2</sup>, die für eine Bebauung geeignet ist. Davon sind bereits ca. 200 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen, Zufahrten usw. versiegelt. Ca. 550 m<sup>2</sup> sind intensiv gärtnerisch als Scherrasen genutzt und haben keine besondere Bedeutung für den Natur- oder Artenschutz. Durch die geltenden Regelungen des § 34 BauGB ist es nicht möglich die Fläche von 550 m<sup>2</sup> vollständig zu versiegeln – es ist nur eine Bebauung zulässig, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung entstehen mit der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** die einen gesonderten Ausgleich erfordern.

**Planfertiger**

Übersee, den 17.08.2021



---

Bernhard Hohmann  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

**Gemeinde Samerberg**

Törwang, den

---

Georg Huber  
1. Bürgermeister