

Gemeinde Samerberg

Einbeziehungssatzung Eßbaum - Ost

BEGRÜNDUNG

17.08.2021
22.02.2022

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 | 6 |

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 auf Fl.Nr. 648 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 sowie der Hangleite südlich der Satzungsgrenze 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 und oberhalb der Böschungskante befindet. Die Hangflächen selbst befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

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.

Um die topographische Situation genau bestimmen zu können, wurde durch die Grossmann Bau GmbH & Co. KG, Rosenheim am 07.07.2021 ein Aufmaß erstellt. Die im Aufmaß festgestellte Böschungsoberkante ist Grundlage für die Festsetzung des Geltungsbereiches.

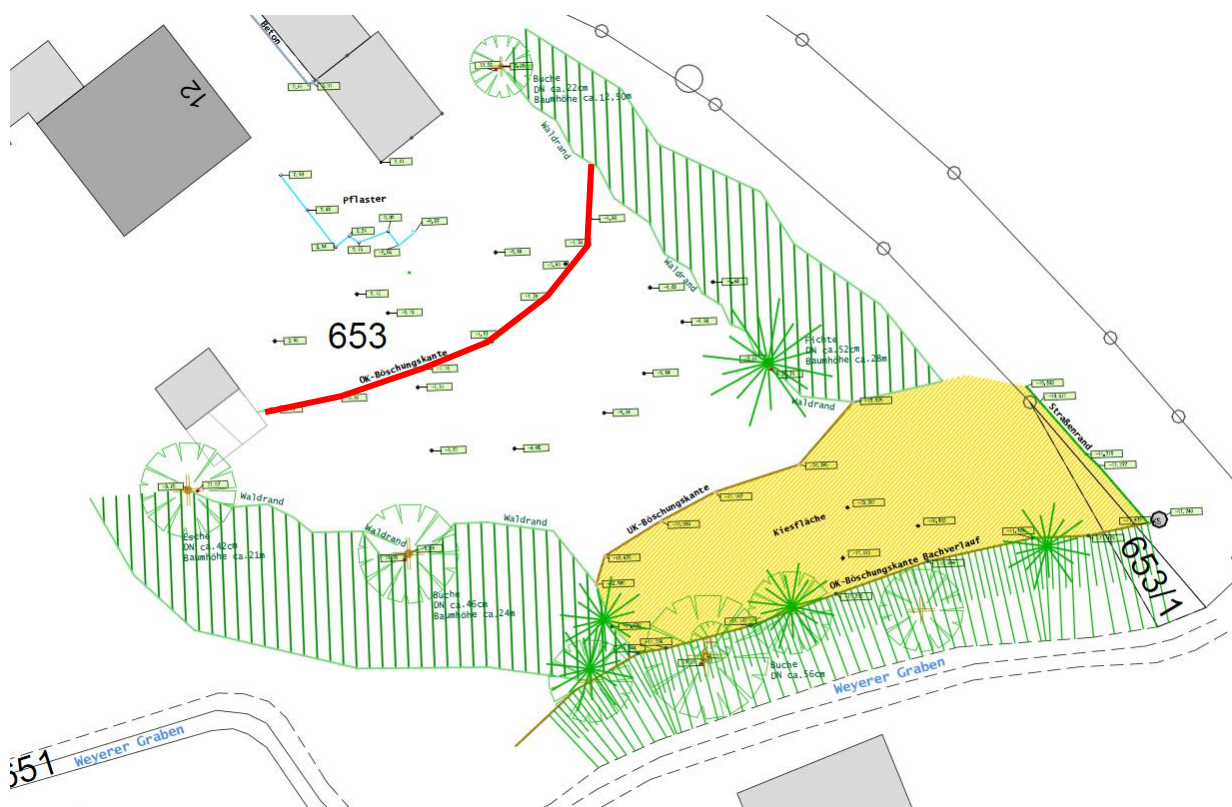


Abb. 2: Bestandsaufmaß, Grossmann Bau GmbH & Co. KG, Rosenheim v. 07.07.2021, Waldrand grün schraffiert, Böschungsoberkante rot hervorgehoben

Die Ermittlung des Gehölzrandes ist für die Festlegung der Lage der Ausgleichsfläche (Waldrandvorpflanzung) erforderlich.

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 zum Teil von den tatsächlichen Verhältnissen ab (s. Kap. 2).



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

Die festgelegte Satzungsgrenze und damit der bebaubare Bereich entsprechen weitgehend der FNP-Darstellung und wurden nur durch die durchgeführte Vermessung konkretisiert.

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 – dieser wird aufgrund der angrenzenden Hanglage als „hoch“ angenommen;

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. Im Satzungsgebiet liegt eine sehr spezielle topografische und naturräumliche Situation vor: Die Satzungsgrenze ist so festgelegt, dass diese der Böschungsoberkante (gemäß der Vermessung Grossmann Bau GmbH & Co. KG, Rosenheim v. 07.07.2021) entspricht. Jenseits der Satzungsgrenze liegt eine steile Hangleite, die zum Weyerer Graben um mehr als 10 m abfällt. Die Hangleite ist zudem mit einem Gewässerbegleitgehölz bestanden. So liegt ein städtebaulich nachvollziehbarer und vertretbarer Abschluss der Ortsrandausdehnung vor. Ein „Überspringen“ der Hangkante erfolgt nicht. Die Satzungsgrenze entspricht dabei auch im Wesentlichen der Darstellung im Flächennutzungsplan.

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.

Festgelegt wird zum einen die maximale Wandhöhe von Haupt- und Nebenkörper. Die festgelegten 6,2 m Wandhöhe für den Hauptkörper entsprechen einer üblichen Einzelhausbebauung, wie diese durch die Bebauung in der näheren Umgebung vorgegeben ist. Dies trifft ebenfalls für die Höhe von 3,0m für Garagen und Nebenanlagen zu. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist in m. ü. NN definiert. Gewählt wurde hier die aufgemessene Höhe der nördlich angrenzenden Bebauung auf dem gleichen Grundstück, die ebenfalls auf dem weitgehend ebenen Plateau oberhalb der Böschung liegt.

Die festgesetzte Grundfläche für Hauptkörper im Satzungsgebiet entspricht mit 130 m² der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung.

Zusammen mit den weiteren Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB (z. B. Bauweise, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes) ist sichergestellt, dass sich das geplante Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt und das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt.

Ferner wurde eine Bepflanzung abhängig von der Neubebauungsfläche vorgeschrieben und der naturschutzfachliche Ausgleich definiert.

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. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist auf die Einbeziehungssatzung der § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden, was dieser Systematik entspricht.

Die Eingriffe können durch den festgelegten Erhalt des Gewässerbegleitgehölzes am Weyerer Bach (außerhalb Geltungsbereich) sowie die Geltungsbereichsgrenze der Einbeziehungssatzung, die entlang der vermessenen Böschungsoberkante verläuft, umfassend **vermieden** werden.

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

Durch die Planung wird eine Bebauung durch einen Hauptbaukörper mit einer Grundfläche von max. 130 m² innerhalb der Satzungsgrenzen ermöglicht. Für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf die Grundfläche um 50 % überschritten werden. Die maximal überbaubare Fläche liegt somit bei 195 m², gerundet 200 m². Damit kann die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise bei Bauvorhaben im Außenbereich gemäß Arbeitshilfe zur BayKompV geprüft werden:

| | |
|--|---|
| <p>Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Baubereich liegen ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (bereits versiegelte Flächen, intensiv genutzte Acker- oder Grünlandfläche). • Regelungen in Schutzgebieten im Sinne des Kapitels 4 BNatSchG und nach Europarecht geschützte Arten sind nicht betroffen. | <p><input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p><input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> |
| <p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niedermoorboden bzw. anmooriger Boden ist von der Baumaßnahme nicht betroffen. | <p><input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> |
| <p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. • Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. • Regenwasser wird weitgehend flächig versickert; | <p><input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p><input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p><input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> |
| <p>Schutzgut Luft/ Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. | <p><input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> |
| <p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb exponierter Lagen oder außerhalb von Gebieten mit besonderer Bedeutung für die naturgebundene Erholung. • Das Bauvorhaben fügt sich gut in die Umgebung ein. | <p><input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p><input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> |

Anmerkungen

- **Arten- und Lebensräume:** betroffen sind nur bereits versiegelte Flächen (bauliche Anlagen, Zufahrten) sowie intensiv gärtnerisch als Scherrasen genutzte Flächen außerhalb von Schutzgebieten des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. amtlich kartierten Biotopen.
- **Boden:** betroffen ist gem. Übersichtsbodenkarte Bayern: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Braunerde-Pararendzina und Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm
- **Wasser:** Der Weyrer Graben liegt ca. 10 m unter der Höhenlage des Geltungsbereichs der Satzung. Hoch anstehendes Grundwasser kann faktisch ausgeschlossen werden. Auen oder Hangquelle o.ä. sind nicht betroffen, in den Hang wird nicht eingegriffen. Das Regenwasser wird flächig versickert.
- **Luft/Klima:** Der Weyerer Graben mit seiner Aue fungiert als Frischluftschneise. In diese wird nicht eingegriffen. Ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet ist nicht betroffen.
- **Landschaftsbild:** Das Bauvorhaben kann nur im baulich geprägten Bereich oberhalb der Böschungskante errichtet werden und ist als Teil des Ortsteils Eßbaum wahrnehmbar. Durch die festgesetzte GR und Wandhöhe sowie der geltenden Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB ist sichergestellt, dass sich das künftige Bauvorhaben in die Umgebung einfügt.

=> Alle Fragen können mit „ja“ beantwortet werden, die vereinfachte Vorgehensweise kann angewendet werden.

Berechnung Kompensationsbedarf:

| | |
|------------------------------------|---|
| Überbaute Fläche (gerundet, s.o.): | 200 m ² |
| Ausgangszustand: | versiegelte Fläche und intensiv genutzter Rasen |
| 30 % der überbauten Fläche: | 200 m ² * 0,30 = 60 m ² |

Ausgleichsmaßnahme:

Im direkten Anschluss an das Gewässerbegleitgehölz des Weyerer Grabens wird eine Waldrandvorpflanzung gemäß der Festsetzungen mit einer Fläche von 75 m² angelegt (Tiefe 5,0 m).

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Planfertiger

Übersee, den 22.02.2022



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde Samerberg

Törwang, den

Georg Huber
1. Bürgermeister

