

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Samerberger Gemeinderates vom 17. September 2024 im Feuerwehrhaus Törwang (Schulungsraum 1. Stock)

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte.

| <u>Vorsitzender:</u> | <u>Gemeinderäte:</u> |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Bgm. Georg Huber | Auer Michael |
| | Bauer Christian |
| | Daxlberger Franz |
| | Eckert Christine |
| | Hager Simon |
| | Köppl Andreas |
| | Sattlberger Michael |
| | Schulze-Strein Irene Dr. |
| | Stuffer Johannes |
| | Ull Wolfgang |

Entschuldigt fehlten 4 Mitglieder, nämlich:

Heibler Christoph.....

Hörl Thomas Dr.

Schmid Thomas.....

Staber Christian.....

Unentschuldigt fehltenMitglieder, nämlich:

.....

.....

.....

.....

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Georg Huber

Schrifführer:

Andreas Müllinger

Die 15 gesetzesmäßigen Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind 11. Die Beschlussmäßigkeit war damit hergestellt.

I. öffentliche Sitzung

| | |
|---------------|--|
| TOP 1: | <u>Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 23.07.2024</u> |
|---------------|--|

Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 23.07.2024.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die Sitzungsniederschrift.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0

| | |
|---------------|---|
| TOP 2: | <u>Bauleitplanung der Gemeinde; Änderung Bebauungsplan Kohlgrub;</u> Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beschlussfassungen zu den Anregungen; Satzungsbeschluss |
|---------------|---|

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, teilt dem Gemeinderat mit, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kohlgrub von dem Architekturbüro Fuchs aus Kolbermoor in der Fassung vom 14.05.2024 mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Systemschnitte, umweltrechtliche Vorprüfung, Grünordnungsplan, sowie der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 04.06.2024 bis 05.07.2024 öffentlich ausgelegt wurde.

Sämtliche Behörden und Träger öffentlicher Belange, die durch die Planentwürfe berührt sind, sowie die Öffentlichkeit hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, entsprechende Stellungnahmen, Anregungen, Bedenken und dgl. abzugeben.

A) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Keine Rückmeldung erfolgte von:

Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, Rosenheim
Amt für ländliche Entwicklung, München
Bayernwerke, Kolbermoor
Deutsche Telekom
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Gemeinden Nußdorf am Inn, Rohrdorf und Aschau im Chiemgau

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:

Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, 04.07.2024
AELF Rosenheim, 18.06.2024
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 03.07.2024

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

1. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 03.07.2024:

Das Landratsamt Rosenheim -Bauleitplanung- teilt mit, das Kreisbauamt hält die Voraussetzungen für ein ergänzendes Verfahren nach § 215a BauGB zur Beendigung des nach § 13b BauGB eingeleiteten Verfahrens nicht für gegeben. Ein, in einem unzulässigen Verfahren erlassener Bebauungsplan ist fehlerhaft, was zu seiner Unwirksamkeit führt.

Inhaltlich ist die Baulandausweisung auch unabhängig vom Verfahren ortsplannerisch und bauplanungsrechtlich äußerst kritisch zu sehen. Sie dient ausschließlich der Erfüllung eines individuellen Bauinteresses ohne nachvollziehbare städtebauliche Ansatzpunkte. Die in unserer Stellungnahme vom 22.12.2022 aufgezeigten Punkte, wie die das Landschaftsbild beeinträchtigende spornartig in den freien Landschaftsraum hineinragende Bebauungsplanung sind weiterhin gegeben und abzulehnen.

Auch die vom Gemeinderat bevorzugte individuelle Baulandentwicklung in den Weilerlagen muss sich an den allgemein gültigen städtebaulichen Maßstäben orientieren.

Eine „Weiterführung des Verfahrens nach § 13b BauGB“, wie unter 01. der Begründung angegeben, ist nicht möglich, da der § 13b BauGB keine zulässige Rechtsgrundlage mehr für einen Bebauungsplan ist.

Da ein Eingriff in eine unbebaute Außenbereichsfläche erfolgt, der einen Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erforderlich macht, scheidet die entsprechende Anwendung des § 13a BauGB aus.

Der insoweit beliebige Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild hat als städteplanerische Entwicklung somit in jedem Fall Bezugswirkung, auch wenn er von der Gemeinde nur als geringfügig beurteilt wird.

Sofern die Neubebauung einen Eingriff i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes darstellt (§ 1a Abs. 3 BauGB), stellt dies eine Umweltauswirkung dar. Ist dieser Eingriff als erheblich zu bewerten, scheidet die vereinfachte Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens nach § 215a BauGB in entsprechender Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB aus (keine Ausgleichsflächenpflicht, kein Umweltbericht).

Es würde auch keine „Einbeziehung“ in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Wir empfehlen dringend, von der Anwendung eines offensichtlich angreifbaren Verfahrens abzusehen.

Würdigung:

Nach Ansicht der Gesetzesbegründung (BTDrucks. 20/9344 S. 91) soll §215a BauGB ermöglichen, „begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB in einer vor dem Inkrafttreten dieses Artikels geltenden Fassung eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen (Absatz 1)“. Dabei war es ausdrückliches Ziel des Gesetzgebers, „den Mehraufwand für die Betroffenen so gering wie nach dem Europarecht möglich zu halten“.

Die Voraussetzungen für ein ergänzendes Verfahren zur Beendigung eines nach § 13b BauGB eingeleiteten Verfahrens nach §215a BauGB waren gegeben und wurden in der Städtebaulichen Begründung erläutert. Die ebenfalls vorgenommene umweltrechtliche Vorprüfung wurde 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. Insbesondere die das Landschaftsbild beeinträchtigende Wirkung wird als nicht erheblich bewertet, da sie im Vergleich zu dem durch den Urbebauungsplan entstandenen Ortsrand und seiner Wirkung auf die Landschaft städtebaulich nur marginal ist. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch Beachtung des Anbindegebots nicht gegeben. Städtebauliche Maßstäbe wurden vom Gemeinderat dabei ebenso beachtet wie die gemeindliche Ortsentwicklungsplanung, in Einzelfällen städtebauliche Planungen außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche zu erstellen und in Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile eine sozialgerechte Bodennutzung zu ermöglichen, um Abwanderungen von Gemeindebürgern entgegenzuwirken (siehe auch Begründung). Die automatische Gesetzmäßigkeit einer daraus abgeleiteten „Bezugsfallwirkung“ ist durch die Einzelfallentscheidung nicht gegeben.

Die Formulierung „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“ ist redaktionell wie folgt zu ändern: „Mit Beschluss vom 14.05.2024 wird das begonnene 13b Verfahren mit dem Entwurf vom 14.03.2022 in der Fassung vom 14.05.2024 geordnet zu Ende geführt.“ Die Formulierung im Umweltbericht ist entsprechend anzupassen.

Die Erweiterung entspricht dem §215a und soll in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden. Eine „Einbeziehung“ in das beschleunigte Verfahren nach § 13a erfolgt nicht und wurde in der Städtebaulichen Begründung auch nicht als solche bezeichnet.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen, die redaktionelle Änderung wie vorgeschlagen zu übernehmen. Die weiteren Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgeschlagenen redaktionelle Änderungen werden übernommen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 11 |
| Ja-Stimmen: | 10 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |

Gemeinderatsmitglied Franz Daxlberger wurde wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

2. Landratsamt Rosenheim, untere Naturschutzbehörde, 01.07.2024

Die UNB teilt mit, dass Im Regionalplan Südostoberbayern der Bereich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen ist. Hier soll das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden und die Charakteristik der Landschaft sowie ihre Teilbereiche erhalten werden.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist die Erweiterung des Bebauungsplans "Kohlgrub" im beschleunigten Verfahren angedacht. Dies wird damit begründet, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen habe. Die vorgelegte Vorprüfung des Einzelfalls ist jedoch unvollständig und kommt deshalb zu diesem aus Sicht der UNB falschen Ergebnis.

Rechtsgrundlagen §215a BauGB, § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Erörterung zu Einwendungen mit rechtl. Verbindlichkeit:

Boden: Die Größenangaben zum Grundstück und zur Versiegelung von Seite 3 der Begründung stimmen nicht mit denen von S. 5 überein. Auch die GRZ ist eine andere als die im BP (0,35 statt 0,55). Ferner wird nicht auf den Aushub des Bodens und die Geländeänderungen (siehe Schnitte und Ausführungen im BP) eingegangen. --> Die Beeinträchtigungen sind somit höher als angegeben.

Wasser: Inwiefern ist eine Versickerung von Oberflächenwasser unter den geltenden Vorschriften überhaupt möglich? --> Die Beeinträchtigungen sind ggf. höher als angegeben.

Tiere, Pflanzen: In der Begründung wurde der Schwerpunkt auf sechs Obstbäume gelegt, welche verpflanzt werden sollen. Im BP sind diese Bäume hingegen als "zu rodende Gehölze" klassifiziert. Nach Auskunft des Streuobstberaters des Landkreises liegt die Wahrscheinlichkeit des Überlebens einer Verpflanzung von Jungbäumen bei 60-70% (hier also maximal 4 Bäume). Diese Wahrscheinlichkeit ist jedoch nur bei einer optimalen Pflege (d.h. nach Laubfall starkes Reduzieren des Kronenbereich, Bäume danach im Herbst umpflanzen und im nächsten Jahr sehr gut u.a. bzgl. ausmähen und viel Wässern) gegeben. Folglich liegt der Verlust an Obstbäumen eher bei 50 % oder mehr. Die Pflanzung eines Obstbaums nahe der Straße stellt hier keinen adäquaten Ersatz dar, dieser isoliert zwischen den Gebäuden und der Straße liegt. Dieser Baum ist im Dokument "BA6 Grünordnungsplan 240328.pdf" zudem nicht dargestellt. Durch eine andere Anordnung der Bauflächen könnte der Eingriff in den Baumbestand zudem minimiert werden. Die Fläche für Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen könnte in den Norden der Baugrenze und etwas weiter nach Osten gelegt werden und die Baugrenze deutlich näher an die südliche Grundstücksgrenze rutschen. Auf sämtliche anderen Aspekte bzgl. des Schutzguts "Tiere, Pflanzen", wie beispielsweise die durch Überbauung dauerhaft verlorengelassene Wiesenvegetation auf ca. 400 m²; die Bodenvegetation im Bereich der umgesetzten Obstbäume auf der FlNr. 1794, wo die Bäume z.B. zu Verschattungen und Laubeintrag führen; die vorkommenden Tierarten, geht die Vorprüfung gar nicht ein. --> Die Beeinträchtigungen sind somit deutlich höher als angegeben.

Landschaftsbild: Folgende relevante Aspekte zum Thema Landschaftsbild sind in der Vorprüfung gänzlich unbetrachtet: - Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gemäß Regionplan (siehe auch 2.2) - Gemäß der Schutzgutkarte Landschaftsbild / Landschaftserleben / Erholung des LfU (siehe https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/landschaft_bild_erleben_erholung/index.htm) ist im Bereich des Vorhabens die charakteristische landschaftliche Eigenart überwiegend hoch und die Erholungswirksamkeit hoch. - In der bisherigen Betrachtung des Orts- und Landschaftsbilds heißt es: "[...] da das Gebäude nur von Nordwesten her wahrnehmbar ist [...]" (Begründung S. 4). Auch die Fotos in der Datei "BA1-2-3 Anlagen zur Begründung 230621.pdf" auf S. 4 zeigen nur die Ansicht von Westen. Tatsächlich führt die nach Nordosten ansteigende Topographie jedoch auch zu einer sehr guten Einsehbarkeit des Vorhabens von Osten und Norden. Aufgrund der großen Höhendifferenz kann diese negativen Wirkungen in der Landschaft nicht durch Eingrünungen ausgeglichen werden. Ferner wächst die bisher nach Norden gerade abschließende Ortsrandbegrenzung mit dem Vorhaben nach Norden über die bisherige Siedlung hinaus. Hinzu kommen Geländeänderungen/Stützmauern von bis zu 75 cm. Da das Schutzgut des Landschaftsbilds maßgeblich durch den mit dem Auge des Betrachters wahrnehmbaren Zusammenhang von einzelnen Landschaftselementen bestimmt wird, ist im Umfeld der Gärtnerei eine solch reflektierende bauliche Veränderungen geeignet, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Angesichts dessen entfalten die äußerlichen Veränderungen eine erhebliche Störwirkung auf einen Durchschnittsbetrachter im vorstehenden Sinn. --> Mit dem Vorhaben wird die natürliche Eigenart der Landschaft deutlich mehr als dargestellt beeinträchtigt.

Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dargestellten Gründen im normalen Verfahren durchzuführen; ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist zu ergänzen.

Würdigung:

Nach Ansicht der Gesetzesbegründung (BTDrucks. 20/9344 S. 91) soll §215a BauGB ermöglichen, „begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB in einer vor dem Inkrafttreten dieses Artikels geltenden Fassung eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen (Absatz 1)“. Dabei war es ausdrückliches Ziel des Gesetzgebers, „den Mehraufwand für die Betroffenen so gering wie nach dem Europarecht möglich zu halten“.

Die Voraussetzungen für ein ergänzendes Verfahren zur Beendigung eines nach §13b BauGB eingeleiteten Verfahren nach §215a BauGB waren gegeben und wurden in der Städtebaulichen Begründung erläutert. Die ebenfalls vorgenommene umweltrechtliche Vorprüfung wurde 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. Insbesondere die das Landschaftsbild beeinträchtigende Wirkung wird als nicht erheblich bewertet, da sie im Vergleich zu dem durch den Urbebauungsplan entstandenen Ortsrand und seiner Wirkung auf die Landschaft städtebaulich nur marginal ist. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch Beachtung des Anbindegebots nicht gegeben. Städtebauliche Maßstäbe wurden vom Gemeinderat dabei ebenso beachtet wie die gemeindliche Ortsentwicklungsplanung, in Einzelfällen städtebauliche Planungen außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche zu erstellen und in Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile eine sozialgerechte Bodennutzung zu ermöglichen, um Abwanderungen von Gemeindebürgern entgegenzuwirken (siehe auch Begründung).

Es liegt in der Natur der Vorprüfung nach 215a BauGB, dass sie nicht die Detailschärfe einer Umweltprüfung nach §2(4) BauGB hat. Dem entsprechend wurde die Vorprüfung von der UNB am 19.04.2014 ohne Begründung auch nur mit einem Satz abgelehnt und auf Nachfrage mit einem Satz begründet. Zu der erst jetzt in der Stellungnahme erfolgten detaillierten Begründung nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

– Boden:

Während bei der Umweltrechtlichen Vorprüfung der tatsächliche Wert der Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO vom Landschaftsarchitekten ermittelt wurde, basiert die Festsetzung des Bebauungsplanes wie in der Städtebaulichen Begründung erläutert (Seite 5) auf Erfahrungswerten des Stadtplanungsbüros, wurde aber nicht an die Berechnung der Umweltrechtliche Vorprüfung angepasst. Die Diskrepanz wurde zum Anlass genommen, die Berechnung erneut vorzunehmen (Anlagen).

Die erneute Berechnung kommt zu einer GRZ nach §19(4) von 0,4. Diese wird gegenüber einer zul. GRZ eines Dorfgebiets von 0,6 + 50%, max. 0,8 (übriger Bebauungsplan) bzw. 0,55- 0,6 (üblich in Wohngebieten und bis zu 0,6 zul.) als gering gewertet.

Es wird die bisherige Einschätzung „gering betroffen“ beibehalten, jedoch ist die Städtebauliche Begründung sowie die Umweltrechtliche Vorprüfung anzupassen. Im Bebauungsplan ist die GRZ nach §19/4 BauNVO von 0,55 auf 0,4 zu berichtigen.

Der Aushub entspricht normalen Aushubbedingungen bei Häusern und den heute üblichen Flachgründungen mit tragender Bodenplatte und weicht in keiner Weise vom Normalen ab. Dies gilt auch bei hängigem Boden. Tiefergründungen, Pfahlgründungen, Injektionen, Spundungen o.ä. werden nicht erforderlich.

Geländeänderungen wurden sowohl durch die festgesetzte Höhenlage von Wohnhaus und Garage als auch durch die örtlichen Bauvorschriften auf ein Minimum beschränkt (75 cm), während beispielweise Aufschüttungen gem. BayBO gem. Art.57(1)9 bis zu einer Höhe von 2 m und einer Fläche von 500 m² bei Zulässigkeit durch einen Bebauungsplan verfahrensfrei sind. Die Lage des Gebäudes im Gelände wurde zusätzlich in Geländeschnitten dargestellt und zeigt eine durchaus behutsame Geländeeinfügung. Auch wenn bei einer naturschutzrechtlichen Vorprüfung nicht auf alle Gesichtspunkte wie bei einer Umweltprüfung nach §2(4) BauGB eingegangen wird, heißt das noch lange nicht, dass die Beeinträchtigung somit erheblich ist. Und eine Bebauung im Hang bedeutet nicht automatisch eine höhere Beeinträchtigung des Bodens wie eine Bebauung im ebenen Gelände.

– Wasser:

Es ist heutzutage umweltpolitisches und planerisches Ziel, Niederschlagswasser nach Möglichkeit über Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Auf der Fl.Nr. 1794/2 wurde bei einer hydrologischen Untersuchung eine Versickerungsmöglichkeit nachgewiesen. Wenn eine Versickerung unter Umständen lokal nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser über den bestehenden privaten Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden (siehe auch Hinweis zum Schmutzwasser) und so wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Der Entwässerungsnachweis ist mit dem Bauantrag zu führen. Eine höhere Beeinträchtigung ist damit nicht gegeben. Der Hinweis auf die Alternative ist redaktionell zu ergänzen.

– Pflanzen und Tiere

Warum der Verlust an Obstbäumen mit 50 % geschätzt wird, obwohl vorher eine Überlebenschance von 60- 70% bei guter Pflege attestiert wurde, ist nicht nachzuvollziehen. Der Beschrieb zu der Gehölzdarstellung (zu rodend) ist in „zu versetzend“ zu ändern. Bei dem festgesetzten Einzelbaum beim Hauszugang handelt es sich nicht um einen Obstbaum, sondern gem. Festsetzung um einen Laubbaum als „Hausbaum“. Eine Spiegelung der Gebäude wie vorgeschlagen bringt keinerlei Verbesserung einer Beeinträchtigung, da Abstandsflächen eingehalten werden müssen, die Vorstellfläche vor Garagen mind. 5 m betragen muss und zudem der Straßenanteil mehr als verdoppelt werden müsste. Bei der Planung wurde die geringste Beeinträchtigung gewählt. Auf die „dauerhaft verlorengewundene Wiesenvegetation auf ca. 400 m², „die Bodenvegetation im Bereich der umgesetzten Obstbäume auf der Fl.Nr. 1794, wo die Bäume z.B. zu Verschattung und Laubeintrag führen“, „die vorkommenden Tierarten“ braucht die Voruntersuchung nicht einzugehen, da es sich um gewöhnliche Vorhabensfolgen handelt und es Sinn und Zweck des § 215a ist, den Mehraufwand für die Betroffenen so gering wie nach dem Europarecht möglich zu halten.

– Landschaftsbild

Im Vergleich zu dem durch den Bebauungsplan neu geschaffenen Ortsrand im Westen von Kohlgrub mit seinen Häusern und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ist die Erweiterung um ein zusätzliches Haus in Anbindung an den Bestand nur als gering zu bewerten. Die charakteristische landschaftliche Eigenart im Bereich des Vorhabens ist hoch und wurde deshalb bei der Einfügung vorrangig berücksichtigt. Die Ausschlusswirkung der Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete entspricht einer unzulässigen Negativplanung, wenn die Ausweisung nicht dem wirklichen Willen des Planungsträgers entspricht, sondern nur vorgeschoben ist, um bestimmte Nutzungen zu verhindern. Das gesamte Gemeindegebiet von Samerberg liegt gem. RP18_Karte_BI_3.1_bis_3.1.5_im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 05, ohne dass Bebauungen ausgeschlossen werden. In Kohlgrub wurden zusätzlich Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch sorgfältige Einbettung in die Kulturlandschaft vermieden. Die Wahrnehmung des Gebäudes durch den Menschen ist von Osten und Norden von der Erschließungsstraße zweifelsohne durch die vorgelagerten und ergänzten Obstgärten

gegeben. Die Wahrnehmung von der Straße nach Sonnbach im Westen ist zwar gegeben, aber als Teil des Weilers Kohlgrub durchaus akzeptabel. Es gehört zum planerischen Selbstverständnis und zu einer Kulturlandschaft, dass sich eine Bebauung nicht immer vor einer Wahrnehmung allseitig verstecken muss. Auch wird die Wahrnehmung des Zusammenhangs mit den Landschaftselementen gerade durch Festsetzungen zur Höhenlage, Gebäudehöhe, Verbot von größeren Geländeänderungen auch bei Wahrnehmung von Westen nicht wesentlich gestört.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Vorprüfung nach Meinung der Gemeinde und der Planer nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt und damit gesetzeskonform ist.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen, die redaktionellen Änderungen wie vorgeschlagen in die Bauleitplanung und den Umweltbericht einzuarbeiten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen werden in die Bauleitplanung und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 11 |
| Ja-Stimmen: | 10 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |

Gemeinderatsmitglied Franz Daxlberger wurde wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

3. Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, 02.07.2024:

Die Regierung teilt mit:

Planung:

Die Gemeinde Samerberg im Norden von Kohlgrub auf dem Grundstück Fl.Nr. 1794, Gmkg. Törwang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. zwei Wohneinheiten und einer Garage zu schaffen. Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 705 m² groß und im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Baufläche dargestellt. Südlich schließt die Bebauung von Kohlgrub bestehend aus 12 Haupt- und diversen Nebengebäuden an. Der bauliche Bestand ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt.

Berührte Belange:

Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1.2 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 5 „Hochriesgruppe und – 2 – Samerberg“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern (RP 18 B I 3.1 Z).

Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Innen- vor Außenentwicklung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Gem. RP 18 B II 3.2 Z soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. Eine Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungstätigkeit außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche soll nur noch die Abrundung bestehender Ortsteile ermöglichen, wenn das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten und eine ausreichende Infrastruktur gesichert ist (vgl. RP 18 B II 3.3 Z). Im Sinne dieser Ziele zur Siedlungsentwicklung empfehlen wir der Gemeinde, eine weitere Siedlungsentwicklung in Kohlgrub nur noch innerhalb der bestehenden Innenentwicklungspotenziale zu realisieren bzw. grundsätzlich die zukünftige gemeindliche Siedlungsentwicklung auf die beiden Hauptorte zu konzentrieren.

Ergebnis

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Würdigung:

– Natur und Landschaft

Durch den Eingriff wurde die ökologische Bilanz nicht deutlich verschlechtert. Siehe auch Würdigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

– Innen- vor Außenentwicklung

Innenentwicklungspotenziale stehen nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Samerberg hat eine Gemeindefläche von ca. 33,4 km² und besteht aus 78 Ortsteilen. 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.

Das Verfestigen oder eine nennenswerte Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da die ehemalige Splittersiedlung Kohlgrub durch die erfolgte Bauleitplanung 2006 bereits erweitert wurde und die jetzige Bauleitplanung mit nur einer Parzelle diese Erweiterung abschließt. Eine ausreichende Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung wird durch die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung wird durch die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 11 |
| Ja-Stimmen: | 10 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |

Gemeinderatsmitglied Franz Daxlberger wurde wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

B) Beteiligung der Öffentlichkeit

Keine Stellungnahmen eingegangen.

Satzungsbeschluss:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vom Architekturbüro Fuchs aus Kolbermoor gefertigten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kohlgrub einschließlich den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Systemschnitte, umweltrechtliche Vorprüfung, Grünordnungsplan, sowie der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 11 |
| Ja-Stimmen: | 10 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |

Gemeinderatsmitglied Franz Daxlberger wurde wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

| | |
|---------------|--|
| TOP 3: | <u>Antrag FFW Törwang für Garagen-Anbau an das Feuerwehrhaus;</u> |
|---------------|--|

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, informiert den Gemeinderat über den Antrag der Freiwilligen Feuerwehr Törwang vom 04.09.2024 zum Anbau einer Garage an das bestehende Feuerwehrhaus. Die Feuerwehr Törwang würde die vollständige Kostenübernahme der Maßnahme zusichern. Das geplante Vorhaben wurde vom 1. Vorstand (Herr Josef Wimmer) und vom 2. Vorstand (Herr Wolfgang Ull) anhand der eingereichten Entwurfsplanungen erläutert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Garagen-Anbau gemäß dem Antrag vom 04.09.2024 einstimmig zu. Ebenso wird einer Abweichung von der bestehenden Garagen- und Carportsatzung hinsichtlich der Dachgestaltung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 11 |
| Ja-Stimmen: | 11 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

| | |
|---------------|--|
| TOP 4: | Brenner-Nordzulauf: Ergebnis Vorplanung, Vorstellung Erkundungsprogramm, Ausblick zur parlamentarischen Befassung zu den Anregungen, weiterführende Planungsschritte |
|---------------|--|

Die Verantwortlichen der Deutschen Bundesbahn InfraGO erläutern dem Gremium anhand eines Informationstermines den Sachstand des Bahnprojekts -Brenner-Nordzulauf-.

Demnach wurde der aktuelle Stand der Vorplanung, die parlamentarische Befassung und die notwendigen Erkundungsarbeiten im Detail vorgestellt.

Bei der Vorplanung wurde die planerische Darstellung der Varianten in Form von Lageplänen, Längs- und Querschnitten und die Zusammenführung der Fachplanungen wie Oberleitung, Signaltechnik, elektrische Energieanlagen und Telekommunikationseinrichtungen bereits erarbeitet. Die Erstellung der Kostenschätzung der durchgehenden Vorzugsvariante, sowie die Finalisierung der Terminplanung der Vorzugsvariante und die Fertigstellung des Vorplanungshefts sind noch durchzuführen.

Der sogenannte „Sattelbergtunnel“ unter dem Samerberg hat eine Länge von knapp 14 Kilometer. Die Überdeckung sei sehr hoch, so dass keine Auswirkungen auf das Gemeindegebiet zu erwarten seien, so die beiden Experten. Auch werde es keine Lüftungsbauwerke, Baustelleneinrichtungen oder ähnliches geben.

Der Tunnel bestehe aus zwei eingleisigen Tunnelröhren mit Verbindungsbauwerken (Querschläge) im Abstand von maximal 500 Metern. Der Trassenverlauf liege außerhalb der bestehenden Trinkwasserschutzgebiete.

Um die geologischen Verhältnisse allerdings genauer zu prüfen, seien 15 weitere Erkundungsbohrungen notwendig. Die Standorte befinden sich zwischen Obereck und Steinkirchen, bei Weikersing, bei Bogenhausen, nahe den Ortsteilen Essbaum, Roßholzen, Haus, Sattelberg und Sulzberg. Die Verhandlungen mit den Grundeigentümern haben bereits begonnen. Es bestehe für die betroffenen Grundanlieger eine gesetzliche Duldungspflicht für derartige Maßnahmen, in Nutzungsverträgen sollen die weiteren Details wie Zuwegung, Wiederherstellung der Fläche, Entschädigungen für Nutzungsausfälle usw. geklärt werden. Die Bohrungen liegen bei Tiefen zwischen 240 und 340 Metern und hängt von der Geländemorphologie ab. Die Erkundungsbohrungen werden voraussichtlich ab November 2024 bis Dezember 2027 stattfinden, hieß es von den Bahn-Sprechern.

Bevor sich 2025 der Deutsche Bundestag mit dem Vorhaben befasst, sind noch eine Reihe von Vorarbeiten nötig: Derzeit werden Umwelterhebungen zu Flora und Fauna entlang des Trassenverlaufs gemacht, sowie ein Scoping Verfahren nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt. Hier werde der Rahmen für die spätere Umweltverträglichkeitsprüfung gesetzt. Außerdem arbeitet die Bahn an der Bewertung der Kernforderungen aus der Region. Für die Parlamentarische Befassung gehe es auch darum, die Machbarkeit und Genehmigungsfähigkeit in den Bereichen Verkehr und Technik sowie Raum und Umwelt zu prüfen sowie die Investitionskosten zu ermitteln, erläuterten die Bahn-Fachleute.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführung aller Vertreter der Deutschen Bundesbahn -InfraGO- zur Kenntnis. Eine Abstimmung erfolgt nicht.

| | |
|---------------|--|
| TOP 5: | <u>Mitgliedschaft der Gemeinde in der Arbeitsgemeinschaft fahradfreundliche Kommunen in Bayern (AGFK):</u> Ergebnis der Vorbereitung |
|---------------|--|

Entfällt.

| | |
|---------------|---|
| TOP 6: | <u>Digitalisierung der Bauakten:</u> |
|---------------|---|

Die gesamten Bauakten werden im Rathaus der Gemeinde seit dem Jahr 1961 archiviert. Das Ablagesystem erfolgte nach dem Namen des Bauherrn. Bei einer Fortbildungsveranstaltung wurde u.a. die Digitalisierung der Bauakten präsentiert. Im Geoinformationssystem kann man sich bei einem Klick auf das jeweilige Gebäude alle baurechtlichen Vorgänge anzeigen lassen. Die Verwaltung hat sich von der Fa. BVS GmbH aus Dachau (bei dieser Fa. haben schon mehrere Gemeinde Ihre Bauakten digitalisieren lassen) ein Angebot in Höhe von 17.441, 50 € eingeholt. Im Angebot sind enthalten (Scanning Bauakten-Schriftgut und Bauakten-Pläne, Indexierung, Einrichtung im GIS usw.).

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Digitalisierung der Bauakten, unter dem Vorbehalt der finanziellen Machbarkeit, im nächsten Haushaltsjahr zu.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 11 |
| Ja-Stimmen: | 11 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| TOP 7: | <u>Bekanntgaben, Sonstiges</u> |
|---------------|---------------------------------------|

Spenden Hochwasserentschädigung Juni 2024:

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, informiert den Gemeinderat über das Ergebnis der Einrichtung eines Spendenkontos für die Hochwassergeschädigten, sowie die Abwicklung der Spendenzahlungen. Insgesamt sind 13 Spenden in Höhe von 3.200,00 € eingegangen. Der Spendenbetrag wurde durch die Paula-Schamberger-Stiftung um weitere 5.800,00 € erhöht, so dass insgesamt 9.000,00 € zu verteilen waren. Drei Antragsteller wurden mit einem Betrag von je 2.000,00 € und weitere 3 Antragsteller mit jeweils 1.000,00 € entschädigt.

Aktuelle Asylzahlen:

Das Landratsamt Rosenheim hat der Gemeinde Samerberg die aktuellen Asylzahlen (Stand 22.08.2024) wie folgt mitgeteilt:

In der Gemeinde sind aktuell 57 Personen untergebracht. Davon sind 16 privat untergebrachte ukrainische Kriegsflüchtlinge und zwei weitere in staatlichen Unterkünften. Außerdem sind 24 Asylbewerber und 15 Fehlbeleger in insgesamt 4 Wohneinheiten am Samerberg untergebracht. Die Gemeinde müsste bei Anwendung einer Quotenregelung grundsätzlich 67 Asylsuchende (also 10 weitere) aufnehmen.

Geschlossen und gefertigt:

Georg Huber
1. Bürgermeister

Andreas Müllinger
Schriftführer