



Gemeinde Samerberg

**Bebauungsplan Nr. 69
„Grainbach Feichteckstraße“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

zum Entwurf vom 05.05.2016
in der Fassung vom 25.07.2017

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3A
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele des Umweltschutzes
05. Berührte Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen/ Grünordnung/ Örtliche Bauvorschriften
09. Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Umweltbericht
12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
13. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Samerberg hat in seinen Sitzungen vom 03.06.2014, 14.06.2016 und 26.07.2016 die Änderung des Flächennutzungsplanes (18. Änderung) für den Bereich Grainbach Feichteckstraße, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grainbach – Feichteckstraße“ beschlossen. Der Gemeinderat möchte mit der Baulandausweisung insbesondere Bauland für Einheimische schaffen. Im Vorgriff auf einen Ausbau der Feichteckstraße N-S wurde eine Anliegerversammlung abgehalten, Ausbaustandards diskutiert und eine 1.Kostenschätzung vom Ingenieurbüro Infra erstellt.

Das Erfordernis einer Bauleitplanung ergibt sich:
aus dem Bedarf nach Wohnraum im Gemeindegebiet Samerberg,
aus dem Bedarf nach Bauland für Einheimische,
aus der vorausschauenden städtebaulichen Gestaltung von bisher vorhandenen Baurechten nach § 34 BauGB auf Teilflächen,
aus dem Bedarf einer rechtlichen Grundlage für den Straßenausbau.

Das Verfahren nach § 3.1 und § 4.1 BauGB wurde vom 19.09.2016- 19.10.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 13.12.2016 in öffentlicher Sitzung gewürdigt. In seiner Sitzung am 25.07.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Samerberg dann die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Grainbach – Feichteckstraße“ beschlossen. Dieser soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das bisherige Verfahren wird durch das neue Verfahren nach § 13b BauGB ersetzt.

Das Beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB wurde gewählt, weil durch den Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zuge des abgebrochenen 1.Verfahrens durchgeführt. Der neue Entwurf entspricht in den Grundzügen dieser Ursprungsplanung.
Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Städtebauliche Ziele

Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit Wohngebäuden mit max. 2 Wohnungen (Einfamilienhaus/ Doppelhaus) bzw. 4 Wohnungen (Mehrfamilienhaus), orientiert am Maßstab der anschließenden Bebauung und unter Berücksichtigung der Topografie,
Entwicklung einer Verbindungsstraße zwischen Feichteckstraße und Ebenweg,
Entwicklung einer Randbepflanzung zur freien Landschaft,
Durchgrünung des Baugebiets,
Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans zur Erleichterung von Genehmigungsfreistellungen.

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013
Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, LEP 3.2.
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, LEP 3.3.

Regionalplan 18 Südostoberbayern
Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden RP 18 B II 3.1.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB.

04. Berührte Ziele des Umweltschutzes

Für das Bebauungsplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Umwelt- und Naturschutzgesetze sowie die Artenschutzgesetze zu berücksichtigen. Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist zudem nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind.

Die Ziele des Umweltschutzes werden Grundlage des grünordnerischen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB und der integrierten Grünordnung.

05. Berührte Planungen

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 ist das Plangebiet wie folgt dargestellt: nördlich „Dorfgebiet“ mit südlich anschließender Grünfläche, weiter südlich „Reines Wohngebiet“, (das über den südlichen Planbereich hinausreicht), weiter südlich Landwirtschaftsflächen (freie Landschaft), westlich des Ebenweges: „Reines Wohngebiet“ (im Bpl. „Grainbach- Überleiten“ jedoch als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt), östlich der Feichteckstraße: „Dorfgebiet“ bzw. Grünfläche. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes spiegeln nur bedingt die Art der tatsächlichen Nutzungsentwicklung.

Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der Bauleitplanung.

Objektplanungen und Bauwünsche werden auf Ihre Verträglichkeit mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans geprüft und ggf. in den Festsetzungen berücksichtigt.

06. Bestandsanalyse

Lage/ Nachbarbebauung:

Das Plangebiet liegt zwischen der Bebauung westlich des Ebenweges und der Bebauung östlichen der Feichteckstraße der Gemeinde Grainbach und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Vorgriff auf eine künftige Bebauung (Baufläche in FNP) wurde auf der Fl.Nr. 244/1 bereits ein Gebäude errichtet, die Erschließungsstraße Feichteckstraße O-W provisorisch hergestellt und Grundstücke parzelliert.

Die Bebauung westlich und östlich des Plangebiets ist kleinmaßstäblich, Richtung Norden wird die Bebauungsdichte größer (alter Ortskern).

Erschließung:

Ebenweg und Feichteckstraße sind noch nicht erstmalig und endgültig hergestellt, jedoch mit Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal sowie Versorgungsleitungen ausgestattet. Die provisorische Erschließungsspanne enthält keine öffentlichen Kanäle.

Grünstruktur:

Das Plangebiet ist nur im Bereich der bestehenden Bebauungen eingegrünt, ansonsten gehölzfrei.

Bodenrelief:

Das Bodenrelief ist bewegt. Es steigt nach S und besonders nach SO. Die Differenz zwischen niedrigstem und höchstem Punkt im Plangebiet beträgt ca. 7 m.

Böden:

Grainbach liegt auf einem Jung- Endmoränen- Wall. Erwartet werden unsortiertes Lockermaterial und Gesteine unterschiedlicher Herkunft, je nachdem aus welchem Gebiet der Alpen der jeweilige Gletscher das Material angeliefert hat.

Sickerfähigkeit des Untergrunds:

Es wird Sickerfähigkeit erwartet.

Grundwasser:
Es wird Schichtenwasser erwartet.

Entfernungen:
Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Grainbach sind auf kurzen Wegen erreichbar.

07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche/ grünordnerische Konzept wurde aus den städtebaulichen Zielen (siehe Abschnitt 02) deckungsgleich entwickelt. Einzelheiten sind unter Abschnitt 08 dargestellt.

08. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

gem. Vorgabe und Gebietscharakter unter Ausschluss der Betriebe und Anlagen nach §4(3) und § 5(3) BauNVO.

Nutzungen nach gem. §4(3) BauNVO widersprechen der städtebaulichen Zielsetzung nach Entwicklung eines Wohngebiets mit Wohnbebauung am Ebenweg und der Feichteckstraße.

Auf allgemein in Baugebieten zulässige Nutzungen wurde hingewiesen.

02. Maß der baulichen Nutzung

Regelung über Grundflächen und Wandhöhen gem. Zielvorgabe

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung die geplante räumliche Dichte verfälschen würden.

Damit soll sichergestellt werden, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien in seiner Größe nicht erweitert werden kann.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Terrassen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Nebenanlagen, unterbaute Flächen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Die Kappungsgrenze wurde anhand von Erfahrungswerten festgesetzt.

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (Grünordnung).

Das Maß der Wandhöhe orientiert sich an der ortsüblichen Höhe einer Ortsrandbebauung, wobei generell 2 Vollgeschoße zulässig sein sollen.

Zur Ermittlung der Höhenlage der Gebäude wurde eine Geländeaufnahme durchgeführt und daraus die Höhenlage mit einem Höchstwert über Normalnull festgesetzt. Entwurfsbedingt kann eine andere Höhenlage sinnvoll sein (z.B. Beispiel bei Split- Level- Bauweise oder aus Gefällegründen bei der Hofentwässerung). Ausnahmen von der festgesetzten Höhenlage wurden deshalb ausdrücklich zugelassen.

03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen

Die Anordnung der Baugrenzen soll bei entsprechendem Parzellenzuschnitt Längs- und Queranordnungen der Gebäude ermöglichen. Zulässige Überschreitungen der Baugrenze wurden definiert.

04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen sollen nur innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzungen zulässig sein, wobei sich die Länge für Grenzanbauten an der Bayerischen Bauordnung (BayBO) orientiert.

Stellplätze sollen auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sein, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen mit einem definierten Anteil der Hauptgrundfläche auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sein, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen und in der Vorgartenzone.

05. Verkehrsflächen
gem. Zielvorgabe
Im Bereich der Erschließungsspanne wurden Einfahrtsbereiche festgesetzt, um Einfahrten insbesondere im Anbindebereich der flankierenden Straßen im/ nahe des Kurvenbereiches auszuschließen.
06. Grünflächen/ Grünordnung
Mit der Anordnung von 1-reihig angeordneten Laubbäumen an den Straßen soll das Erscheinungsbild der Straßen verbessert und der Straßenverlauf durch naturräumliche Gestaltungselemente nachgezeichnet werden.
Mit der Anordnung eines Grünstreifens im Süden des Baugebiets soll der Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden. Die Breite der Ortsrandbegrünung entspricht dem fachlichen Mindeststandard für Wohngebiete.
Um eine Durchgrünung des Baugebiets zu erzielen, wurden zusätzliche grünordnerische Maßnahmen zu Hausgärten festgesetzt.
07. Sonstige Festsetzungen
Geltungsbereich gem. Zielvorgabe
08. Örtliche Bauvorschriften
entsprechend örtlichen Bautraditionen.
Die Regelung zum profilgleichen Anbau von zusammengebauten Gebäude gleicher Nutzung soll gestalterisch unbefriedigende, vertikal gestaffelte Gebäude ausschließen.
Hinweis auf gemeindliche Satzungen.

09. Hinweise

zu Planzeichen, empfohlenen Bauweisen, Bodendenkmälern, Altlasten, Versorgungsanlagen, Böden, Oberflächenwasser, Entwässerungsanlagen, nachbarschützenden Vorschriften, Planungsgrundlagen. Auf möglicherweise wild ablaufendes Hangwasser bei Starkniederschlägen wurde gesondert hingewiesen. Schutzmaßnahmen wurden empfohlen.

10. Flächenbilanz

Bauflächen	ca. ?.???? ha	ca. ?? %
Straßenverkehrsflächen	ca. ?.???? ha	ca. ?? %
Grünflächen	ca. ?.???? ha	ca. ?? %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. ?.???? ha	ca. ?? %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

Die Werte werden im nächsten Verfahrensschritt nach erhöhter Plansicherheit ergänzt.

11. Umweltbericht

Nach § 13a (2)1 BauGB in Verbindung mit §13 (3)1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13a (2)4 BauGB werden Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren von der Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft nach §1a (3) BauGB freigestellt.

13. Auswirkungen

gepl. Gebäudezuwachs: 14 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Wohngebäude)

prog. Wohnungszuwachs: 30 Wohnungen (13* 2 Wohnungen/ Wohngebäude, 1*(4 Wohnungen/ Wohngebäude))

prog. Einwohnerzuwachs: 63 Einwohner (Wohnungsbelegungszahl Bayern 2010= 2,1)

Mit Realisierung der Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, für dessen Bewohner die Gemeinde die notwendige Infrastruktur bereitstellen muss.

Mit Realisierung der Planung kommt es zu einer Verkehrszunahme auf den bestehenden Straßen.

Mit Realisierung der Planung wird der Ortsrand zur freien Landschaft begrünt.

Bei Realisierung der Planung fallen für die Anlieger/ Gemeinde Kosten für die erstmalige und endgültige Herstellung der Straßen an.

Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 25.07.2017

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1975
digitale Flurkarte- Auszug GIS/ Stand 24.01.2014 und 07.06.2016
digitales Kanalkataster- Auszug GIS / Stand 29.01.2014
digitales Wasserleitungskataster- Auszug GIS / Stand 29.01.2014
digitales Luftbild- Auszug GIS / Stand 29.01.2014
Höhenaufnahme/ Geishauser Vermessung/ Mai 2016
Städtebauliches Konzept Feichteckstraße/PW Architekten/ 03.07.2006, erhalten 16.05.2012
Bebauungsskizzen/ Irger/ erhalten am 13.06.2013 und 22.01.2015
Bebauungsplan Grainbach- Überleiten/Dipl.Ing. RA Seyfried und Huber Planungs- GmbH / 2007
Voruntersuchungen Erschließung/ Ingenieurbüro Infra/ 12.07.2013
Gestaltungssatzung Garagen/ Gemeinde Samerberg/ 03.06.2004
eigene Bestandsaufnahmen/ Juni 2012
Wohnen und Bauen in Zahlen 2011/ 2012- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/
Juni 2012
Geomorphologische Karte des Inn- Chiemseegletschers/ Draga (nach Troll)/ 2009 (1924)

Anlagenverzeichnis

Gestaltungssatzung Garagen/ Gemeinde Samerberg/ 03.06.2004