

**GEMEINDE SAMERBERG**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRHAUS"**  
**3. Änderung und Erweiterung**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 27.08.2018  
Entwurf: 06.11.2018

Planung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

## **Rechtsgrundlage**

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Feuerwehrhaus" wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan und seinen beiden Änderungen entwickelt.

## **Grund der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2009 war baurechtlich die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit zwei Garagen verwirklicht worden. Zwischenzeitlich konnte auch die Errichtung einer neuen Kinderkrippe verwirklicht werden. Da die Gemeinde zwischen Schule, Feuerwehrhaus und Kinderkrippe noch eine ortsplanerisch geeignete Fläche besitzt, soll hier eine weitere Kinderkrippe mit Mensa entstehen.

Um für den künftigen Kinderkrippenbedarf gerüstet zu sein, hat die Gemeinde beschlossen, den Standort für die Erweiterung der Kinderkrippe zwischen den beiden größten Ortsteilen Törwang und Grainbach und zwischen dem bestehenden Schulgelände, der Feuerwehr und der bereits bestehenden Kinderkrippe zu wählen. Die betreffende Fläche ist für eine weitere Kinderkrippe mit Mensa ausreichend groß und bereits im Eigentum der Gemeinde und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden kommunalen Gebäuden wie Grundschule mit Hausmeisterhaus und Mehrzweckhalle, Feuerwehrhaus und Kinderkrippe. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Wohnbebauung ist in direkter Nachbarschaft nicht tangiert, somit ist auch mit keinem Konflikt mit Anliegern zu rechnen.

## **Bestand und Planung**

Der Standort liegt zwischen den Orten Törwang und Grainbach, südlich der neuen Grundschule mit Sportanlagen, der Feuerwehr und der bestehenden Kinderkrippe.

Entlang der Gemeindestraße wurden hier bereits Parkplätze angelegt und Laubbäume gepflanzt.

Für den zusätzlichen Ausgleichsbedarf wird ein Ausgleich entsprechend dem Ausgleichskonzept der Gemeinde, erstellt vom Büro Steinert, geschaffen.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen beschränken sich auf das wesentliche, da der Bebauungsplan der bereits bestehenden aktuellen Planung für das Gebäude und die Außenanlagen angepasst wurde. Dabei soll jedoch auch ein Spielraum für spätere Änderungen und Erweiterungen geschaffen werden. Bei der Gebäudeplanung wurde darauf geachtet, dass es ortstypisch gestaltet ist und sich in die Landschaft einfügt. Zur weiteren Einbindung werden heimische Laubbäume gepflanzt und eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Da der neue Erweiterungsbau teilweise in den Hang integriert wird, wurde festgesetzt, dass auch begrünte und gepflasterte Flachdächer zulässig sind. Außerdem wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die östliche Seite der Schwimmbadstraße erweitert, da hier die Parkplätze teilweise neu situiert und teilweise erweitert werden.

Weitere gestalterische Festsetzungen sind nicht notwendig, da in diesem Fall die Gemeinde im Rahmen der Erstellung der Eingabepanung die Möglichkeit hat, das Gebäude und die Eingrünung so zu gestalten, dass es sich harmonisch in die Landschaft einfügt.

## **Erschließung**

Das geplante Gebäude liegt verkehrsgünstig an der bestehenden Schwimmbadstraße, die unmittelbar in die Ortsverbindungsstraße von Törwang nach Grainbach mündet.

Oberflächenwasser wird entsprechend den einschlägigen Vorschriften versickert (eine Versickerung ist wie bei der angrenzenden Feuerwehr möglich), Schmutzwasser wird mittels einer Hebeanlage der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Strom- und Wasseranschluss sind auf dem Gelände vorhanden.

## **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Fläche wird eingestuft in

Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad,  $GRZ \geq 0,35$ , und Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung (gärtnerisch angelegte Fläche sowie überwiegend intensiv genützte landwirtschaftliche Fläche). Somit ergibt sich ein oberer Ausgleichsfaktor von 0,5 (wie 2009 bei der Feuerwehr sowie bei der 1. Erweiterung für die Kinderkrippe).

Daraus ergibt sich bei einer neuen Eingriffsfläche von ca. 1.600 qm (Gebäude, Wege, Parkplätze, Wiesen und Spielflächen) ein Ausgleichsflächenbedarf von 800 qm. Dieser wird auf der gemeindlichen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1466 T (Gemarkung Roßholzen) angelegt. Die Flächen sollen entsprechend dem kommunalen Ausgleichsflächenplan (Planungsbüro Steinert) angelegt werden.

Auf Fl.Nr. 1466 soll ein Waldumbau durchgeführt werden (Entfernen der Fichten, damit sich die Laubgehölze entwickeln können und ein Laubholzwaldrand entsteht).

## II. UMWELTBERICHT

Geplant ist die Erweiterung einer Fläche für den Gemeinbedarf für eine Kinderkrippe. Zur Umweltprüfung wurde eine Ortsbesichtigung vorgenommen, das Luftbild ausgewertet sowie der Flächennutzungs- und der Landschaftsplan eingesehen. Dabei wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter bereits im Vorfeld beurteilt. Es wurde festgestellt, dass keines der Schutzgüter wesentlich beeinträchtigt werden wird.

Planerische Vorgabe war der Bestand an der bereits bestehenden kommunalen Einrichtung. Es handelt sich um keine ökologisch wertvollen bzw. erhaltenswerten Flächen.

Für die **Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft** ist die Fläche gegenwärtig von geringer Bedeutung. Für das **Landschaftsbild** hat die Fläche eine gewisse Bedeutung, die jedoch durch die bisherige Nutzung zwischen Schule und Feuerwehr, Sportplatz und bestehendem Kindergarten bereits vorbelastet war. **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Planung werden auch keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern beeinträchtigt.

Wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil ist für das **Schutzgut Mensch** eine Verbesserung insofern zu erwarten, dass weitere Kinderkrippenplätze / Kindergartenplätze sowie Platz für eine Mensa geschaffen werden können. Außerdem hat die Lage den Vorteil, dass sowohl die öffentlichen Verkehrsmittel als auch Privatfahrten für Schule, Kindergarten und Kinderkrippe gemeinsam genutzt werden können.

Die **Schutzgüter Boden und Wasser** werden nicht beeinträchtigt, da Oberflächenwasser entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien versickert und Schmutzwasser über die Kläranlage entsorgt wird. Durch ortstypische Baugestaltung bzw. Integration des Erweiterungsbaus in den Hang und umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen sowie der Lage zwischen Feuerwehr, Schule, Schulsportplatz und bestehendem Kindergarten wird auch das **Schutzgut Landschaftsbild** nicht wesentlich negativ beeinflusst.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung beibehalten. Eine ökologische Aufwertung durch die Anlage der Ausgleichsfläche und die Neupflanzung heimischer Laubbäume wäre damit nicht gegeben.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter werden nicht erwartet, da umfangreiche Eingrünungen mit heimischen Laubbäumen sowie eine landschaftsgerechte Bauweise, die Entsorgung des Schmutzwassers über die Kläranlage und die des Niederschlagswassers über Versickerung entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien geplant sind. Außerdem werden Ausgleichsflächen entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ausgewiesen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, 3. Änderung und Erweiterung).

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Gemeinde wird selbst die Eingrünungsmaßnahmen durchführen und die Ausgleichsflächen kontrollieren. Die Ausgleichsfläche ist im Besitz der Gemeinde.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird der weitere Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts festgelegt.

Bei Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen laut Bebauungsplan sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Samerberg,  
Georg Huber  
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 06.11.2018  
Huber Planungs-GmbH