

GEMEINDE SAMERBERG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "Grainbach Heubergstrasse Ost"

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Ortsbereich (§ 13b BauGB)

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 17.09.2019

Entwurfsverfasser:

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

Lage

Die Planungsfläche liegt in der Gemeinde Samerberg im Ortsteil Grainbach und hier am südlichen Ortsrand östlich der Heubergstraße.

Bestand

Die Planungsfläche steigt relativ steil, terrassenartig, von Westen nach Osten an (Höhen von ca. 685,5 m üNN bis ca. 699,6 m üNN) und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Hier befindet sich kein nennenswerter Baum- und Strauchbestand (drei vereinzelte Bäume).

Das Grundstück ist von Norden nach Süden relativ eben (westlich von ca. 685,5 müNN bis ca. 686,1 müNN, östlich von ca. 698,5 müNN bis ca. 699,6 müNN).

Das Grundstück ist unbebaut und hat eine Größe von ca. 2.280 m².

Umgebung

Die Planungsfläche grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung an, im Süden und Westen jenseits der Heubergstraße grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Erschließung erfolgt von der Heubergstraße aus in eine herzustellende private Zufahrtsstraße im Osten des Grundstücks.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung zur Errichtung von vier Wohngebäuden mit Garagen für ortsansässige Bürger. Die Nutzung ist ausschließlich Wohnnutzung.

Die Fläche bindet ortsplanerisch hervorragend an die Bestandsbebauung an.

Die überbaubare Grundfläche und die Wandhöhe wurden auf das städtebaulich vertretbare Maß entsprechend der Umgebungsbebauung beschränkt. Die gestalterischen Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Bebauung der angrenzenden vorhandenen Bebauung anschließt (Wandhöhen 5,8 bis 6,0 m, gleichschenklige Satteldächer mit Vordach, Vorgaben zur Dachgestaltung). Um die Gebäude optimal in das Gelände einzufügen, wurde ein Hö-

hennivellement erstellt und die OK Fußbodenhöhe in Meter über Normalnull festgesetzt, ab der die Wandhöhe gemessen wird.

Um Feriensiedlungen zu vermeiden, wurden die Wohneinheiten auf zwei beschränkt.

Um die Gebäude dem Gelände anzupassen, wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen und Stützmauern nur bis maximal 1,20 m zulässig sind.

Um die Lage der Gebäude aufgrund des steilen Geländes fixieren zu können, wurden die Baugrenzen für Hauptgebäude und Garage relativ eng gefasst. Um hier jedoch bei der Gartengestaltung nicht zu sehr eingeschränkt zu sein, wurde festgesetzt, dass nicht überdachte Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Höhenlage

Um die Höhenlage der Gebäude eindeutig bestimmen zu können, wurde das Gelände vermessen und für jedes Gebäude eine NN-Höhe für die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Immissionsschutz

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken können Emissionen ausgehen, die zu dulden sind.

Von gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes können Emissionen ausgehen. Die Gemengenlage durch das Heranrücken neuer Wohnbebauung darf ortsansässige Betriebe und die Landwirtschaft nicht gefährden. Dies gilt insbesondere in dem Kontext der von den Betrieben ausgehenden betrieblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine private Zufahrtsstraße im Osten des Grundstücks ausgehend von der Heubergstraße.

Standortsuche

Unabhängig von der jetzigen Baugebietsausweisung hat die Gemeinde im Rahmen früherer Bebauungsplanaufstellungen die Möglichkeit von Innentwicklungen untersucht und hier festgestellt, dass dazu keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Bei diesem hier überplanten Bereich handelt es sich um eine Fläche direkt im Anschluss an bestehende Bebauung in unmittelbarem Zusammenhang mit einem der beiden Hauptorte der Gemeinde Samerberg.

Gewässer

Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserabstand ist hoch.

Durch die Hangsituation und den undurchlässigen Boden kann Hang- und Grundwasserstau auftreten, es dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden, die wild abfließende Wasser aufstauen und schädlich umlenken können.

Grünordnung

Es wurde die Pflanzung einiger Laubbäume und Obstbäume festgesetzt, damit auch von Süden her eine Einbindung der Gebäude in die Landschaft gewährleistet ist.

Bayerischer Denkmalatlas

Im Bayerischen Denkmalatlas sind in der näheren Umgebung der Planungsfläche keine Baudenkmäler erfasst. Die Baudenkmäler im Ort Grainbach werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflusst. Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler werden nicht unterbrochen.

Schutzgebiete, Biotope

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein weites Umfeld werden nicht von internationalen, europäischen (Natura 2000) oder nationalen (z.B. Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet) Schutzgebieten berührt.

In ca. 600 m Entfernung nach Südwesten befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Samerberg. Es wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

In der Biotopkartierung Bayern sind für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und seiner Umgebung keine Objekte erfasst.

Aufstellungsverfahren, Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffsregelung

Der Gemeinderat Samerberg hat beschlossen, die vorliegende Planung nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Demnach gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, was im vorliegenden Fall zutrifft.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Vom Gesetzgeber wurde festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne bis maximal 10.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne mit Reinem oder Allgemeinem Wohngebiet für weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Umweltbericht

Obwohl bei einem Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB ein eigenständiger Umweltbericht nicht notwendig ist, wurden bereits im Vorfeld der Planung die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter untersucht und bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass keines der Schutzgüter wesentlich negativ beeinflusst wird.

Fortführung der Begründung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit werden die dabei gewonnenen Anregungen von der Gemeinde anschließend abgewogen, in die Planung eingearbeitet und - falls erforderlich - der weitere Umfang der Begründung festgelegt.

Samerberg,

Rosenheim, 17.09.2019

Georg Huber
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH