

# **Gemeinde Samerberg Landkreis Rosenheim**

## **Bebauungsplan „Roßholzen“ mit integriertem Grünordnungsplan**

### **2. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

09.07.2019

Auftraggeber: Gemeinde Samerberg

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

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 Verfahren.....	1
2	Lage und Geltungsbereich .....	1
3	Planungsgrundlagen .....	1
3.1	Ziele der Raumordnung.....	1
3.2	Flächennutzungsplan .....	2
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	2
4	Ziele der Bebauungsplanänderung.....	3
5	Erschließung .....	3
6	Ausgleichsflächen .....	3
7	Begründung zu den Festsetzungen.....	5
8	Auswirkungen der Planung.....	6

## **1 ANLASS UND VERFAHREN**

Die Gemeinde Samerberg möchte das bestehende Feuerwehrgerätehaus um zwei Garagenstellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 20/1, Gemarkung Roßholzen erweitern. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für diese Erweiterung keine Baugrenzen aus, sodass zur Umsetzung eine Anpassung des Bauplanungsrechtes erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang soll auch eine Heilung des Umfelds erfolgen, da teilweise in der Umsetzung Abweichung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen werden.

Gleichzeitig sollen die Ausgleichsflächen angepasst und an die tatsächliche Nutzung bzw. Fläche adaptiert werden.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Verfahren gem. § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Maßnahme der Innenentwicklung;
- Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>;
- Keine Begründung von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeit erfordern;
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b, BauGB

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung mit ihrem schriftlichen Ergebnis, dem Umweltbericht abgesehen. Darüber hinaus kommt es zu keiner Anwendung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung von Eingriffen und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Durch die Änderung der Ausgleichsflächen ist jedoch eine flächengleiche Verlegung erforderlich. Die Verlegung erfolgt auf angrenzende Ökokonto-Flächen.

## **2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH**

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 7, 20/1, 20 (Teilfläche), 8 (Teilfläche), 7/2 (Teilfläche) und 12/1 (Teilfläche).

Die festgesetzten Ausgleichsflächen liegen auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 21 und 14. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von 0,49 ha (ohne externe Ausgleichsflächen).

## **3 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Die Änderung umfasst nur untergeordnete Neuordnungen sowie eine geringfügige Erweiterung der Feuerwehr. Insgesamt werden die Festsetzungen des Urbebauungsplanes nur eingeschränkt berührt. Eine raumordnerische Wirksamkeit der Planung ist nicht erkennbar. Die Ziele der Regionalplanung und der Raumordnung stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßholzen“ erfolgte eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Für den Änderungsbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) dargestellt mit umgebenden Grünflächen. Der nachfolgende Bebauungsplan (s. Kap. 3.3) setzt für den Ortsteil ein Mischgebiet fest, in dem auch die Feuerwehrrnutzung zulässig ist. Die Systematik wird auch mit vorliegender Änderung beibehalten. Die Bebauungsplanänderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan "Roßholzen"

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Roßholzen“ (rechtskräftig seit 19.10.2012) setzt für den Änderungsbereich fest: Verkehrsflächen, Grün- und Ausgleichsflächen sowie den Dorfplatz, Flächen für Stellplätze im Bereich der Feuerwehr sowie die Baugrenzen des Feuerwehrgerätehauses.

Als Art der Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt, in dem die Feuerwehrrnutzung allgemein zulässig ist.

Die Planungsgrundsätze werden durch die Änderung nicht berührt.

## 4 ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Durch die Bebauungsplanung soll ein Anbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus als Garagengebäude bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Hierfür muss auch eine geringfügige Anpassung der Verkehrsfläche erfolgen, sodass das Garagengebäude befahrbar ist.

Darüber hinaus dient die Bebauungsplanänderung der Anpassung der Festsetzung an den tatsächlich umgesetzten Bestand gemäß Vermessung durch das Vermessungsbüro Potschka v. 8.5.2019. Insbesondere betrifft dies:

- Größe und Abgrenzung des Dorfplatzes;
- Lage der Stellplatzflächen auf dem Feuerwehrgelände;
- Lage der Erschließung zur Feuerwehr;
- Lage des Fußwegs zwischen Dorfplatz und Feuerwehr;
- Lage der bestehenden Bäume.

Des Weiteren müssen die Ausgleichsflächen in der Planung angepasst werden:

- Die Ausgleichsfläche A3 an der Kreisstraße fungiert als Gartenfläche für das Altenheim. Diese Nutzung muss auch künftig bestehen bleiben, sodass eine Festsetzung als Grünfläche erfolgt.
- Die Ausgleichsfläche A4 ist mittig durch die Erschließung zur Feuerwehr zerschnitten. Die verbleibenden Restflächen haben aufgrund ihrer Größe keine Eignung mehr als Ausgleichsfläche.
- Die Ausgleichsfläche A5 reduziert sich in ihrer Größe aufgrund der Lage des Dorfplatzes sowie der erforderlichen Erweiterung der Verkehrsfläche der Feuerwehr.

## 5 ERSCHLIEßUNG

Der Änderungsbereich ist aufgrund des Baubestandes straßenmäßig sowie hinsichtlich Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanal) vollständig erschlossen.

## 6 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für die Eingriffe, die aufgrund dieser Bebauungsplanänderung erfolgen, sind aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich. Wesentliche Eingriffe des Bebauungsplanes sind:

- Vergrößerung des Dorfplatzes gemäß Vermessung
- Erweiterung Feuerwehr um ein Garagengebäude sowie Erweiterung der Verkehrsfläche im Norden der Feuerwehr.
- Lagerrichtige Festsetzung des Erschließungsstiches zur Feuerwehr gemäß Vermessung.

Durch diese Änderungsinhalte werden teilweise festgesetzte Ausgleichsflächen überplant, die nicht mehr zur Umsetzung kommen können (A4), bzw. verkleinert werden (A5). Es entfällt auch die Ausgleichsfläche A3, da in diesem Bereich eine Gartennutzung für das Altenheim erforderlich ist. Diese Flächen sind an anderer Stelle nachzuweisen.

## Verkleinerung Ausgleichsfläche A5

Flächengröße A5 „alt“	Flächengröße A5 „neu“	Aufwertungsfaktor (unverändert)	Kompensationsfläche „alt“	Kompensationsfläche „neu“
950 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	0,8	760 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>

Aufstellung des Kompensationsbedarfes durch die Verlegung/Verkleinerung der Ausgleichsflächen:

Nr.	Bemerkung	Flächengröße	Aufwertungsfaktor	Kompensationsbedarf
A3	entfallen	705 m <sup>2</sup>	0,5	353 m <sup>2</sup>
A4	entfallen	580 m <sup>2</sup>	0,8	460 m <sup>2</sup>
A5	verkleinert	425 m <sup>2</sup>	0,8	340 m <sup>2</sup>
<b>Summe Kompensationsbedarf</b>				<b>1.153 m<sup>2</sup></b>

**Es ist eine Kompensationsfläche von 1.153 m<sup>2</sup> an anderer Stelle nachzuweisen.**

Die Verlegung erfolgt auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 21 und wird im Bebauungsplan fortlaufend mit A6 bezeichnet. Die Fläche ist auch Teil des Ökokontos der Gemeinde. Abgrenzung und Flächengröße werden im Ökokonto berichtet. Es erfolgt die Anlage einer Obstwiese analog zu den Maßnahmen A1- A4 im rechtskräftigen Bebauungsplan:

- Pflanzung von standortgerechten, hochstämmigen Obstbäumen gemäß Verortung im Plan (Sortenauswahl in Abstimmung mit Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Rosenheim)
- Pflege der Fläche als extensive Wiese mit einer jährlichen Herbstmahd (nach dem 15.09.) und Abtransport des Mähgutes
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

Die Bilanzierung erfolgt ebenfalls in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Aufwertungsfaktor beträgt 0,5 für den Flächenanteil innerhalb des 15 m – Streifens entlang der Kreisstraße sowie 0,8 für den Flächenanteil außerhalb dieses Bereiches.

<b>Bilanzierung Ausgleichsfläche A6</b>		
Fläche	Faktor	Kompensationsfläche
870 m <sup>2</sup>	0,5 (innerhalb 15m-Streifen)	435 m <sup>2</sup>
370 m <sup>2</sup>	0,8 (außerhalb 15m-Streifen)	296 m <sup>2</sup>
<b>Summe Kompensationsfläche A6:</b>		<b>731 m<sup>2</sup></b>

Es verbleibt noch ein Restkompensationsbedarf von 422 m<sup>2</sup>.

Der Restkompensationsbedarf wird ebenfalls über das Ökokonto abgebucht. Herangezogen wird eine Teilfläche der Maßnahme auf Fl.Nr. 14. Die Ausgleichsfläche erhält die Bezeichnung A7. Es erfolgt die Anlage einer Baumreihe auf einer extensiven Wiese gemäß der Vorgaben des Ökokontos:

- Pflanzung einer Baumreihe heimischer Solitärbäume (Pflanzqualität: mind. 3 x verpflanzt, St.U. 18-20 cm; 4-seitig angepflockt mit Stammschutz) folgender Arten:
  - Acer pseudoplatanus
  - Acer platanoides
  - Fagus sylvatica
  - Tilia cordata
  - Quercus robur

- Pflege der Fläche als extensive Wiese mit einer jährlichen Herbstmahd (nach dem 15.09.) und Abtransport des Mähgutes
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

<b>Bilanzierung Ausgleichsfläche A7</b>		
<b>Fläche</b>	<b>Faktor</b>	<b>Kompensationsfläche</b>
422 m <sup>2</sup>	1,0	422 m <sup>2</sup>
<b>Summe Kompensationsfläche A7:</b>		<b>422 m<sup>2</sup></b>

## **7 BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung beschränken sich auf die Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Roßholzen“ sowie Ergänzungen und Klarstellungen zur Planung. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roßholzen“ (rechtskräftig seit 24.06.2012) auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge im Planteil des Bebauungsplanes und in der folgenden Erläuterung der Festsetzungen ist identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

### **Zu A.4 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ-Festsetzung ist unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Gründe für eine Anpassung resultieren nicht.

Für das Feuerwehrgerätehaus ist eine Wandhöhe von 6,60 m zulässig. Dies entspricht der Bestandsbebauung.

### **Zu A.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Baugrenzen, Bauweise und Firstrichtung werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### **Zu A.6 Flächen für den ruhenden Verkehr**

Die Erweiterung der Feuerwehr um ein Garagengebäude mit einer Wandhöhe von max. 4,0 m ist Auslöser der Bebauungsplanänderung. Dieses Garagengebäude bindet direkt an das Feuerwehrgerätehaus an und beeinträchtigt damit weder Orts- noch Landschaftsbild.

Die Festsetzung der Stellplätze – analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan – wird an den vermessenen Bestand angepasst.

### **Zu A.7 Öffentliche und private Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt angepasst an den tatsächlichen Bestand gemäß Vermessung. Die Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplans wird übernommen.

### **Zu A.9 Grünordnung und Freiflächen**

Die Grün- und Freiflächen werden gemäß des tatsächlichen Bestandes festgesetzt. Dies gilt auch für den vorhandenen Baumbestand. Bei den Grünflächen wird unterschieden in öffentliche Grünflächen für die Bereiche zwischen Dorfplatz und Feuerwehr mit öffentlicher Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität.

Die private Grünfläche ist gärtnerisch als Freifläche des Altenheims genutzt.

Die Ausgleichsflächen werden inhaltlich aus dem Ökokonto der Gemeinde übernommen und entsprechend festgesetzt.

### **Zu A.10 Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen**

Die Anbauverbotszone zur Kreisstraße RO 9 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und wirkt sich auf die Bilanzierung der Ausgleichsfläche aus (s. Kap. 6).

## 8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Einrichtungen vorbereitet, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wären.

Die Bebauungsplanänderung setzt den Baubestand gemäß tatsächlicher Lage fest. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gehen damit nicht einher. Die Ausgleichsflächen, die nicht mehr umgesetzt werden bzw. verkleinert werden sind faktisch noch nicht hergestellt, sodass kein Eingriff in hochwertige Flächen erfolgt. Eine weitere Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten ist aufgrund des Änderungsumgriffs nicht erforderlich.

Durch die Bauleitplanung entstehen keine Erschließungskosten, das das Straßennetz bereits besteht.

Im Rahmen der Bauarbeiten für das Garagengebäude ist mit temporären Belästigungen im Umfeld zu rechnen.

Weitere Auswirkungen, z. B. hinsichtlich Immissionsschutz entstehen durch den Erweiterungsbau und die Anpassung an den tatsächlichen Bestand nicht.

Übersee, den 09.07.2019

Samerberg, den .....



---

Bernhard Hohmann  
Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

---

Georg Huber  
1. Bürgermeister