

**GEMEINDE SAMERBERG**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN Grainbach "Überleiten - West"**

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

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 07.01.2019

Entwurf: 15.01.2019

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 südwestlichen Ortsrand.

## **Bestand**

Die Planungsfläche ist im Osten relativ eben (Höhe 682,00 bis 684,00 m üNN) und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich kein Baum- und Strauchbewuchs.

Das Grundstück im Westen steigt relativ steil an (von 684,00 auf 690 m üNN). Dieses Grundstück wird ebenfalls landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzt und ist intensiv mit Bäumen und Sträuchern umgeben.

Beide Grundstücke sind unbebaut.

## **Umgebung**

Die Planungsfläche grenzt im Norden an das bestehende Wohngebiet Grainbach - Überleiten an; im Süden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Erschließung erfolgt vom Ebenweg im Osten aus.

In ca. 45 m Entfernung befindet sich südöstlich der geplanten Bebauung ein genehmigter Mobilstall für Legehennen.

## **Planung**

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung Grainbach - Überleiten zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für ortsansässige Samerberger Bürger. Die Nutzung ist ausschließlich Wohnnutzung.

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 anschließenden Bebauung des Baugebietes Überleiten anschließt (Wandhöhe 5,8 m, gleichschenklige Satteldächer mit Vordach, Vorgaben zur Dachgestaltung). Um Feriensiedlungen zu vermeiden, wurden die Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Um die Gebäude dem Gelände anzupassen, wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen bis 0,6 m und Abgrabungen bis 1,0 m zulässig sind.

Um die Lage der Gebäude aufgrund des umgebenden Biotops fixieren zu können, wurden die Baugrenzen für das Hauptgebäude und die Garage relativ eng gefasst. Um hier jedoch bei der Gartengestaltung nicht zu sehr eingeschränkt zu sein, wurde festgesetzt, dass 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**

Zur Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsimmissionen wurde von *hook farny ingenieure, sachverständige für immissionsschutz und akustik, Landshut*, ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt (SAM-4045-01 / 4045-01\_E01, 16.11.2017), da sich in ca. 45 m Entfernung zur nächsten geplanten Bebauung ein genehmigter Mobilstall für Legehennen sowie in weiterer Entfernung ein Viehstall befindet. [Gutachten siehe Anlage].

Das Ergebnis der Untersuchung war, dass die geforderten Immissionswerte alle eingehalten werden.

### **Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt vom Ebenweg aus. Um die Straße ausbauen zu können, wurde bereits eine Abtretungsfläche festgesetzt und notariell beurkundet. In dieser Straße verlaufen auch sämtliche weitere Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die ausreichend dimensioniert sind, um die beiden neuen Wohngebäude mitver- und entsorgen zu können.

### **Gewässer**

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

### **Altlasten**

Auf der Planungsfläche sind keine Altlasten bekannt (kein Eintrag im Altlastenkataster).

### **Grünordnung**

Wesentliche Punkte der Grünordnung sind die Festsetzung des Erhalts des Biotops A8239-0148, Teilfläche 008 und ein ausreichender Abstand der Gebäude zu diesem Biotop.

Für das östliche Gebäude wurde die Pflanzung einiger Laubbäume und Obstbäume festgesetzt, damit auch von Südosten her eine Einbindung der Gebäude in die Landschaft gewährleistet ist.

### **Bayerischer Denkmalatlas**

Im Bayerischen Denkmalatlas sind erst in über 400 m Entfernung Baudenkmäler erfasst. Das nächstliegende Bodendenkmal liegt in ca. 500 m Entfernung bei der Filialkirche St. Ägidius und Nikolaus. Die Denkmäler werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflusst. Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler werden nicht unterbrochen.

### **Schutzgebiete**

In ca. 350 m Entfernung nach Westen befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Samerberg. Es wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

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 der Alpen-Biotopkartierung Bayern ist ein Biotop erfasst, dessen Teilfläche 08 innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt.

#### A8239-0148 Hecken und Feldgehölze um Grainbach

"Das Biotop mit 12 Teilflächen gehört dem Unternaturraum Samerberg an und umfasst Hecken, Feldgehölze sowie ein Gewässerbegleitgehölz um Grainbach und Umgebung.

Wie eine historische Abbildung der Landschaft um Grainbach zeigt (s. ABSP-Prospekt "Samerberger Streuwiesen und Quellmoore"), gehörten Hecken und Gehölzstrukturen - häufig in Kombination mit Lesesteinen - um das Jahr 1900 zum selbstverständlichen Samerberger Landschaftsbild, wobei sie beispielsweise dem Einhagen bzw. Abgrenzen von häufig kleinparzellierten Flurstücken dienten. Im Zuge einer maschinengerechten Umfunktionierung zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden diese tierökologisch wertvollen Gehölzstrukturen weitgehend aus Feld und Flur verbannt.

Die meisten der vorliegend beschriebenen Teilbiotope umfassen daher Reste ehemaliger Einhagungen oder Gehölzfragmente, die sich ungestört über brachgefallenen Strassenböschungen und Terrassenkanten entwickeln konnten.

Morphologisch ist der Samerberg geprägt durch das Würmglazial, als Seitenzweige des Inn- und Gletschers in die Hochtalregion vordrangen, eine reichgegliederte Hügellandschaft aus kristallingesteinhaltigen, kiesig-schluffigen Fernmoränen hinterließen und somit das geologische Ausgangssubstrat für die einzelnen Teilbiotope schufen. Besonders landschaftsgestaltend kommen die Hecken und Feldgehölze im Bereich von Kuppen (TF 1, 2) sowie langgestreckten Wallmoränen (TF 7 - 9) zum Tragen, die als Randmoränen die von Südwest nach Nordost verlaufende Fließrichtung des Inn-Ferneisgletschers markieren. Erwähnenswert ist darüber hinaus eine mehrere Meter hohe, sehr steile Terrassenkante, die im Bereich von TF 6 von der einst frei fließenden Samerberger Ache aus den glazialen Sedimenten herausmodelliert wurde."

#### Teilfläche A8239-0148-008

"TF 8 umfasst eine sehr schmale, jedoch einzigartige, sehr alte Weisdornhecke, die als Einhagung einer Rinderweide - verstärkt durch einen Stacheldraht - dient und um das südwestliche Ende einer Wallmoräne herumführt. Sie ist überwiegend aus baumförmigem *Crataegus monogyna* aufgebaut, der, infolge regelmäßiger Gehölzpflege reichästig, krüppelig und krumm wachsend, einer undurchdringlichen Umzäunung gleichkommt.

Eine Beeinträchtigung stellen weidebedingte Trittschäden sowie Nährstoffeinträge aus angrenzendem Intensivgrünland dar, was im Unterwuchs nitrophile Ruderal-Arten wie beispielsweise *Glechoma hederacea* begünstigt."

### **Aufstellungsverfahren, Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffsregelung**

Der Gemeinderat Samerberg hat beschlossen, die vorliegende Erweiterung 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 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne mit Reinem oder Allgemeinem Wohngebiet für weniger als 10.000 m<sup>2</sup> 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).

Samerberg,

Rosenheim, 15.01.2019

Georg Huber  
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH