



Gemeinde Samerberg  
LANDKREIS ROSENHEIM

**Vorentwurf**  
Stand: 11.01.2024

## 22. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Törwang – Am Anger“

Die Gemeinde Samerberg beschließt aufgrund des §5 in Verbindung mit den §1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) die 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

In der Fassung vom .....

Gemeinde

**Samerberg**

Dorfplatz 3  
83122 Samerberg / Törwang

Tel. 08032 / 98940  
info@samerberg.de

## BEGRÜNDUNG

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Innenentwicklung	3
A.3	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.4	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
A.5.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.5.2	Erschließung und Infrastruktur	8
A.5.3	Denkmalschutz	8
A.5.4	Schutzgebiete	8
A.5.5	Geschützte Arten	9
A.5.6	Boden	9
A.5.7	Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	9
A.5.8	Vorbelastungen	10
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>11</b>
B.1	Ziele der Planung	11
B.2	Planungskonzept	11
B.2.1	Städtebauliches Konzept	11
B.2.2	Erschließungskonzept	11
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	11
B.2.4	Höhenentwicklung	11
B.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
B.4	Klimaschutz	13
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>15</b>
<b>E</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>15</b>

### Planer

#### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-956807-0

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1353

### Anhang

**Artenschutzfachliche Einschätzung, Steil Landschaftsplanung; Julia Steil; Berg; 19.10.2023; 6 Seiten**

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dargestellt.

In der Gemeinde Samerberg und im Ortsteil Törwang sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Dem gegenüber steht ein starker Druck auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt in der Gemeinde Samerberg sowie in der Region um Rosenheim.

Um dennoch in angemessenem Maße Bauland zur Verfügung stellen zu können, um so gerade ortsansässigen und jungen Familien zu ermöglichen, sich am Ort anzusiedeln und so eine dauerhafte Bleibeperspektiven zu entwickeln, soll im Rahmen des Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“ in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen werden. Damit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortsteils gestärkt werden und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben. Die hier gegenständlichen Flächen eignen sich hierfür aufgrund der unmittelbaren Ortsnähe, der im Flächennutzungsplan bereits vorbereiteten baulichen Nutzung und der topographischen Abschirmung nach Norden hierfür besonders.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“ zu schaffen, hat der Gemeinderat Samerberg am ..... Die Durchführung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 22. Änderung wird im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“ durchgeführt.

### A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. In der Gemeinde Samerberg kann, wie unter A.1 ausgeführt, der Bedarf an Wohnraum nicht alleine im Rahmen der Innenentwicklung ohne neue Flächeninanspruchnahmen gedeckt werden.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er sehr nah am Ortskern liegt und durch einen nördlich gelegenen topographischen Sprung von der freien Landschaft abgegrenzt ist.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen: Die grundsätzliche Notwendigkeit der Darstellung von Wohnbauflächen ist in den vorherigen Absätzen begründet. Waldflächen sind durch die hier gegenständliche Planung nicht berührt. Durch die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung werden keine Agrarflächen im eigentlichen Sinne überplant. Der Nordostteil des Plangebietes befindet sich auf einer Streuobstwiese, der Südwestteil auf artenarmem Grünland, welches temporär als Kuhweide genutzt wird. Durch die relativ geringe Flächengröße zwischen bestehender Bebauung und topographischem Sprung ist die landwirtschaftliche Nutzung auch heute bereits eingeschränkt.

Die Flächen sind im bisher gültigen Flächennutzungsplan bereits als Bauland (Sondergebiet) dargestellt. Insgesamt ist somit unter Abwägung aller Belange die Änderung der Nutzungsperspektive auch vor dem Gebot der Innenentwicklung angemessen.

### A.3 Lage und Größe des Planungsgebietes

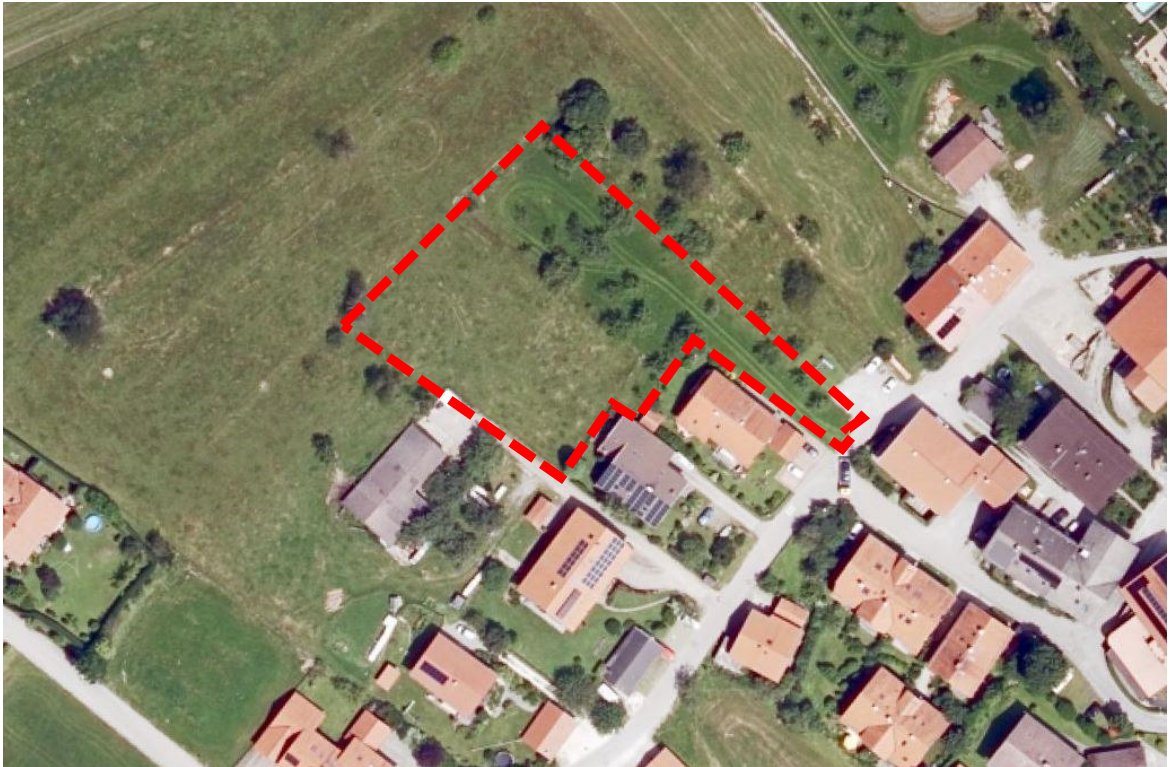


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Änderungsbereich **rot**) - ohne Maßstab

Der Änderungsbereich befindet sich etwa 130 m nordwestlich des Ortszentrums von Törwang in der Gemeinde Samerberg. Im Nordwesten und Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet. Südlich grenzt Wohnbebauung an das Planungsgebiet, im Westen schließt sich weitere Bebauung an. Im Südosten grenzt der Änderungsbereich an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Anger“.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke Nr. 90/8, 90/9 und Teilflächen der Flurstücke 90.

Der Änderungsbereich weist bei einer Ausdehnung von Nordwesten in Richtung Südosten von ca. 100 m und von Südwesten in Richtung Nordosten von ca. 55 m eine Größe von ca. 0,38 ha auf.

### A.4 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Samerberg als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt nördlich (Rohrdorf, Neubeuern) grenzt der Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim an. Zudem liegt der Geltungsbereich in Zone A des Alpenplans.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet.

(Laut regionalisierter Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamt für Statistik ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Samerberg liegt, jedoch mit einer Bevölkerungsentwicklung von mindestens 7,5 % bis 2041 zu rechnen.)

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung der Flächennutzungsplanänderung zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)

*→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum*

1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

*→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum*

1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

*→ Bebauung in Abwägung mit den übrigen Belangen in Ortszusammenhang auf vormals bereits für Bebauung vorgesehenen Flächen*

3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

*→ Entwicklung von Wohnraum im unmittelbaren Ortszusammenhang*

3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

*→ Entwicklung von Wohnraum im unmittelbaren Ortszusammenhang an bestehender Erschließung auf vormals bereits für eine Bebauung vorgesehenen Flächen*

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

*→ Vgl. Ziffer A.2. Es stehen nicht ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.*

3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

*→ Abrundung des Siedlungskörpers und Anbindung an die vorhandene Erschließung*

### **Regionalplan 18**

Die Gemeinde Samerberg befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Raum.

Die nördlich angrenzenden Gemeinden sind als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt.

Lt. Regionalplan ist das Planungsgebiet wie nahezu die gesamte Gemeinde Samerberg als landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. (siehe auch Ziffer A.5.4).

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung der Flächennutzungsplanänderung zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).  
*→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum*
- A II 6.3 (Z): Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten soll verhindert werden.  
*→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum*
- A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.  
*→ Entwicklung in direktem Zusammenhang mit dem Ortszentrum*
- B III 2.1 (G): Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.  
*→ Moderate Entwicklung auf nur untergeordnet landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche bereits im Rahmen eines Sondergebiets für eine bauliche Nutzung vorgesehen waren.*

### **Flächennutzungsplan**

Für den Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ein „Sondergebiet (Fremdenverkehr)“ und im Süden eine „Elektrische Freileitung mit Baubeschränkungszone“ dargestellt. Diese wurde jedoch bereits verkabelt und besteht nicht mehr.



Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich blau) - ohne Maßstab



Nordwestlich, nordöstlich und südlich des Änderungsbereichs setzt sich die „Sondergebietsfläche“ und, in Richtung Nordosten und Süden auch die Fläche für die „Elektr. Freileitung“ fort. Südöstlich schließt sich ein „Dorfgebiet“ an. Im Südwesten sind „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets beabsichtigt. Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“.

### **Bestehendes Baurecht**

Die betroffenen Flächen sind derzeit durch keinen Bebauungsplan überplant und befinden sich, auf Grund der Ortsrandlage, im Außenbereich. Die Zulässigkeit von geplanten Vorhaben innerhalb dieses Bereiches richtet sich derzeit nach § 35 BauGB.

Bei dem Hinterliegergebäude des Anwesens Birkenweg 6 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nebenanlage. Somit ist diese voraussichtlich nicht prägend im Rahmen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des §34.

Die südlich angrenzenden Grundstücke sind nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Diese sind nach §34 BauGB zu bewerten.

## **A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **A.5.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

#### **Änderungsbereich**

Der Nordostteil des Änderungsbereichs befindet sich auf einer Streuobstwiese, der Südwestteil auf artenarmem Grünland, welches temporär als Kuhweide genutzt wird. Auch die Wiese unter den Obstbäumen ist artenarm. Der sich in Richtung Südosten anschließende Planbereich diente bislang ebenfalls als Streuobstwiese, und weiterhin als Zufahrtsbereich für die hinterliegenden Grundstücke.

Das Gelände steigt in nordwestlicher Richtung an: Von der Zufahrt im Bereich der Öffentlichen Verkehrsfläche bis zur nördlichen Grenze des Planungsgebietes, auf einer Distanz von ca. 100 m. steigt das Gelände um ca. 10 m an. Die nordwestliche und südöstliche Begrenzung des Änderungsbereichs verläuft annähernd parallel zur Hangkante.

Die im Flächennutzungsplan dargestellt Freileitung verläuft nun unterirdisch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Änderungsbereich liegt im Naturraum „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“ (Nr. D67) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

#### **Umgebung**

Im Nordosten und Norden setzt sich die Streuobstwiese fort, welche zum Teil von Kühen beweidet wird. Im Nordwesten setzt sich teilweise artenarmes landwirtschaftliches Grünland, teilweise die Streuobstwiese fort. Im Südosten folgt Siedlungsbebauung. Im Osten befinden sich zwischen der Streuobstwiese und der Siedlung einige Obstbäume und eine lückige Schnitthecke.

Direkt südlich grenzt Wohnnutzung, westlich ein landwirtschaftliches Nebengebäude an. Südöstlich grenzt die Öffentliche Verkehrsfläche „Am Anger“, eine gemeindeinterne Verbindungsstraße an.

Richtung Süden flacht das Gelände weiter ab, um dann in Richtung des Ortskerns wieder leicht anzusteigen. Richtung Norden befindet sich unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend

eine steile Hangkante. Somit ist der Geltungsbereich und der Ort Törwang hier weitgehend von den nördlich angrenzenden Flächen getrennt. Östlich und westlich setzt sich dieses Geländeprofil weitgehend fort.

## **A.5.2 Erschließung und Infrastruktur**

### **Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich grenzt an die Öffentliche Verkehrsfläche „Am Anger“, einer gemeindeinternen Verbindungsstraße. In Richtung Südwesten führt die Verbindungsstraße bis zum Ortsteil Weickersing. In Richtung Südosten führt die Verbindungsstraße Richtung Ortskern und mündet dann in die Gemeindeverbindungsstraße RO9. Über diese besteht eine Verbindung nach Westen in Richtung Achenmühle; von dort aus besteht Anschluss zur Autobahn A8. In Richtung Osten gelangt man zur Staatsstraße 2359, über welche man dann nach Nußdorf am Inn oder nach Neubeuern gelangt und weiter zur Autobahn A93. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch eine ca. 200 m entfernte Bushaltestelle, westlich des Änderungsbereichs an der Kirche, gewährleistet.

### **Technische Infrastruktur**

Die notwendige Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom etc.) liegt, aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung, in den angegliederten öffentlichen Verkehrsflächen bereits vor.

### **Brandbekämpfung**

Teile des Änderungsbereichs liegen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Somit sind gemäß Art. 5 Abs. 1 BayBO voraussichtlich neue Verkehrsflächen oder Feuerwehrezufahrtsflächen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Die nächsten Hydranten liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist ggf. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

## **A.5.3 Denkmalschutz**

Im eigentlichen Änderungsbereich sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Januar 2024) keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Der Törwanger Dorfplatz mit seinen Baudenkmalern - einige Bauernhäuser, das ehemalige Mesnerhaus, der Gasthof zur Post und die Kirche mit angegliedertem Friedhof und Brunnen – steht allerdings unter Ensembleschutz und befindet sich lediglich in einer Entfernung von 150 bis 200 m.

Jedoch ist durch die dazwischenliegende Bebauung keine Wechselwirkung zu erwarten.

## **A.5.4 Schutzgebiete**

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Januar 2024).

Die nächste Biotopkartierung befindet sich ca. 420 m weiter nordöstlich. Dabei handelt es sich um die Biotopfläche „Extensivwiesen und Magerrasen um Grainbach, Törwang und Mitterhof“. Aufgrund der dazwischenliegenden landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen, sowie der dazwischenliegenden Bebauung, bestehen hier jedoch keine funktionellen Zusammenhänge zu den im Änderungsbereich befindlichen Flächen.

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet und somit auch der hier betroffene Änderungsbereich ist jedoch im Regionalplan 18 als landschaftliches Vorbehaltsgebiet kartiert.



### A.5.5 Geschützte Arten

Der Änderungsbereich wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Einschätzung fachgutachterlich untersucht (Steil Landschaftsplanung; Oktober 2023). Die Untersuchung liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Habitatstrukturen für prüfungsrelevante Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten oder Pflanzen. Kleinere Strukturen an einem Obstbaum stellen keine essenziellen Habitate für prüfungsrelevante Arten dar.

Dennoch wird empfohlen die umgebenden Bäume zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen. Baumfällungen sollten außerhalb der Brutzeiten gefällt werden. Dies ist jedoch bereits nach §39 BNatschG allgemein angeordnet. Somit bedarf es keiner gesonderten Regelung.

Insgesamt können somit Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatschG sicher ausgeschlossen werden.

### A.5.6 Boden

Nach Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Januar 2024) ist der Bodenaufbau im Änderungsbereich vorherrschend durch Braunerde geprägt. Gering verbreitet findet sich Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) und weiterhin Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt). Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 handelt es sich bei dem Boden um wärmzeitliche Moränenablagerungen, bestehend aus Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig.

Die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 weist einen Baugrundtyp mit bindigen Lockergesteinen, wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen, aus, mit oft kleinräumig wechselhafter Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich. Hierbei handelt es sich somit um einen Baugrundtyp mit wechselhafter, mittlerer, teils hoher Tragfähigkeit, jedoch Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Grundsätzlich ist von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

#### Grundwasser

Es ist mit keinem besonders hoch anstehenden Grundwasserhorizont zu rechnen. Aufgrund der Hanglage ist jedoch auch in oberflächennähe mit Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

#### Sickerfähigkeit

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich ggf. nicht oder nur schwer möglich. Sollte dem so sein, kann an einen Regenwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche angeschlossen werden.

### A.5.7 Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / Starkregeneignisse

Im Änderungsbereich selbst und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Änderungsbereich liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Januar 2024) weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Auch befindet sich der Änderungsbereich in keinem gekennzeichneten wassersensiblen Bereich.

### **Starkregenereignisse**

Im Rahmen des Klimawandels ist verstärkt mit Starkregenereignissen (Gewitter, Hagel etc.) zu rechnen. Diese werden an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Änderungsbereich kann dies nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Topographie ist jedoch weniger mit statischen Hochwässern als mit massiven Oberflächenabflüssen von Norden zu rechnen.

## **A.5.8 Vorbelastungen**

### **Altlasten**

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als landwirtschaftlich genutztes Grünland, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

### **Immissionen**

#### **Landwirtschaft**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

#### **Anlagenlärm**

Südlich des Änderungsbereichs sind vornehmlich Wohngebäude vorhanden. Hier ist mit keinen relevanten Emissionen zu rechnen.

#### **Verkehrslärm**

Aufgrund des untergeordneten Charakters der umliegenden Straßen ist mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Änderungsbereich zu rechnen.

Die nächste überörtliche Straße mit höherer Verkehrsbelastung liegt mit der Gemeindeverbindungsstraße RO9 ca. 260 m südwestlich des Änderungsbereichs. Aufgrund der dazwischen befindlichen Bebauung und der großen Entfernung ist auch hier mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

Ziel der 22. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“.

### **B.2 Planungskonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

In Ergänzung der südöstlichen Wohnbebauung soll die Sondergebietsflächen in Wohnbebauung umgewidmet werden. Die Wohnbebauung soll hier aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Erschließung weniger weit nach Norden geht als die bisherige Flächendarstellung. Die übrigen Flächen im Norden eignen sich dann aufgrund des Flächenzuschnitts auch nichtmehr als Sondergebiet. Somit werden hier Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die verbleibende Darstellung des Sondergebiet „Fremdenverkehr“ weist so noch immer eine Größe von ca. 6.500 m<sup>2</sup> auf. Auch wenn Teile dieser heute bereits anderweitig bebaut sind, reicht dies immernoch zur Entwicklung eines entsprechenden Vorhabens. Dies gilt insbesondere da in Samerberg ein kleinteiliger an den örtlichen Strukturen orientierter Tourismus vorherrscht und auch weiterhin in diesem Rahmen erfolgen soll.

Eingrünungsmaßnahmen und kleinteilige strukturierende Grünbereiche sind in der bisherigen Logik des Flächennutzungsplans Samerberg in den Flächendarstellungen der einzelnen Baugebiete enthalten. Dieser Logik folgend werden diese nicht gesondert ausgewiesen.

#### **B.2.2 Erschließungskonzept**

Der Änderungsbereich liegt im Süden direkt an der Straße „Am Anger“ an. Somit kann die konkrete Erschließung im Rahmen der konkreten Bauleitplanung innerhalb der nun geplanten Flächendarstellung eines allgemeinen Wohngebiets erfolgen.

#### **B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan**

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend wird der Änderungsbereich nun als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Auf die Darstellung gesonderter Eingrünungsflächen oder strukturierender Grünflächen wird unter Einhaltung der Logik des rechtskräftigen Flächennutzungsplans verzichtet.

#### **B.2.4 Höhenentwicklung**

Wie unter Ziffer A.5.4 aufgeführt, liegt der Änderungsbereich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Nach Regionalplan 18 3.1 (Z) sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Das betreffende Landschaftsschutzgebiet befindet sich nicht nur im Bereich von offenen Landschaftsflächen, sondern deckt nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Samerberg ab.

Somit ist als Charakteristik innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in diesem Bereich auch eine Siedlungstätigkeit in dörflichem Maßstab und Ausprägung zu unterstellen. Der Bereich

der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung grenzt direkt an den Ortskern von Törwang an und ist gegenüber der freien Landschaft durch eine topographischen Sprung getrennt.

Eine Bebauung in diesem Bereich hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes. Die wertgebenden Streuobstbestände können auf Ebene der konkreten Bauleitplanung erhalten oder ausgeglichen werden. Besonders wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden. Somit kann eine deutliche Verschlechterung der ökologischen Bilanz ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen nach Regionalplan 18 3.1 (Z) wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt werden. Dies ist jedoch im Änderungsbereich nicht einschlägig, da ausweislich entsprechender artenschutzrechtlicher Untersuchungen (vgl. A.5.5) bereits heute keine entsprechenden Lebensraumbedingungen für geschützte Arten vorliegen.

Insgesamt kann somit die Entwicklung unter Abwägung aller Belange auch unter besonderer Gewichtung der Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets umgesetzt werden.

### **B.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Die Ermittlung dieses naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Im Rahmen des Flächennutzungsplans kann nur eine überschlägige Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Törwang – Am Anger“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein.

Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs der 22. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Darstellung von Sondergebietsflächen auf vormaligen Sondergebietsflächen. Dies würde auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch zu keinem unterschiedlichen Ausgleichsbedarf führen. Da die Flächen jedoch heute landwirtschaftlich genutzt wird, erfolgt die Ausgleichsflächenbetrachtung auf dieser Basis.

#### **Bestandsaufnahme**

Der Geltungsbereich wird heute als Grünland (zeitweise als Kuhweide) und Streuobstwiese genutzt. Die Wiese unter den Obstbäumen kann als artenarm eingestuft werden. Es handelt sich um junge bis mittelalte Obstbäume. Das Grünland kann ebenfalls als artenarm eingestuft werden. Die Obstwiese wird in der Biotopbewertung nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV als mittel mit einem Biotopwert von 8 Wertpunkten (WP) eingestuft und dem Biotop- und Nutzungstyp B431 „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung“ zugeordnet. Das Grünland wird dem Biotop- / Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ (geringer Grundwert, 3 WP) zugeordnet.

#### **Erfassung der Auswirkungen**

Auf den zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen im Norden wird kein Eingriff vorbereitet. Somit ist für diese voraussichtlich auch kein Ausgleich erforderlich. Die Fläche bleibt somit der weiteren Untersuchung außen vor.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann nicht genau bestimmt werden, welche Dichte im Rahmen des dargestellten Allgemeinen Wohngebiets später zurückgegriffen wird. Dem folgend

wird hilfsweise der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiet nach §17 BauNVO von GRZ 0,4 herangezogen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine Vermeidungsmaßnahmen implementiert, welche den Ansatz eines Planungsfaktors rechtfertigen würden. Entsprechende Maßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung können den Ausgleichsbedarf reduzieren.

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangszustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E1	B431 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	8	1.420 m <sup>2</sup>	0,4	4.544 WP	0 %	4.544 WP
E2	G11 Intensivgrünland	3	1.020 m <sup>2</sup>	0,4	1.224 WP	0 %	1.224 WP
<b>Ausgleichsbedarf Gesamt:</b>							<b>5.768 WP</b>

Insgesamt ergibt sich somit auf Ebene des Flächennutzungsplans ein Ausgleichsbedarf von 5.768 WP.

## B.4 Klimaschutz

### Anpassung an den Klimawandel

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine besonderen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen.

### Klimaschutz (Mitigation)

Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums sind gute Rahmenbedingungen für die Nutzung des Umweltverbundes im Rahmen der Mobilität gegeben.

Darüber hinaus sind keine besonderen Maßnahmen im Hinblick auf den Klimaschutz im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen.

### Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben, und somit auch die Gemeinde Samerberg, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG-Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit dieser Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Durch die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Sondergebietes ist mit keinen Auswirkungen auf die Reduktionsziele des **Sektors 1 „Energiewirtschaft“** zu rechnen.

Auf den **Sektor 2 „Industrie“** hat die Planung insofern Auswirkungen, als dass der Bau der Gebäude sowie deren Nutzung mit dem Ausstoß von Treibhausgasen einhergeht. Jedoch ist auch hier auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zwischen einem Sondergebiet „Tourismus“ und einen Allgemeinen Wohngebiet nicht per se ein Unterschied zu unterstellen.

Die geplante Wohnbebauung hat Auswirkungen auf den **Sektor 3 „Gebäude“**, jedoch steht diese in Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum. Den diesbezüglichen Zielen des KSG kann im Zuge der konkreten Gebäudeplanung entsprochen werden.

Da das Plangebiet an bestehende Siedlungsstrukturen und -erschließungsstraßen angebunden ist und sich in relativer Zentrumsnähe befindet ist nicht mit einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des **Sektors 4 „Verkehr“** nicht entgegen.

Für den **Sektor 5 „Landwirtschaft“** ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Abfall und Abwasser spielen bei dem Vorhaben lediglich eine untergeordnete Rolle, so dass die Planung der Erreichung der Ziele des **Sektors 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“** nicht entgegensteht.

Im Hinblick auf den **Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“**, wirkt sich die Planung insofern aus, als dass eine bislang landwirtschaftlich genutzte Grünfläche einer anderen Nutzung zugeführt wird. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits als Sondergebiet dargestellt war. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung wird ein entsprechender Ausgleich zu berücksichtigen sein. Die verloren gegangene Grünstrukturen werden jedoch an anderer Stelle ausgeglichen, wodurch deren Funktion als natürliche Klimasenke o. ä. weitestgehend ersetzt wird. Weiter sind keine Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen betroffen. Aufgrund des Ausgleichs steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Unter Abwägung der generellen Planungserfordernis, und auch aufgrund des kleinen Planungsumgriffs und weiter durch die Aufwertung von Ausgleichsflächen ist eine negative Auswirkung der Planung auf die bundesweiten Ziele des KSG ausgeschlossen.

## B.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von ca. 2440 m<sup>2</sup> Allgemeinem Wohngebiet
- Wegfall von ca. 3.800 m<sup>2</sup> Sondergebiet „Tourismus“

*Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte*

## **C Umweltbericht**

---

*Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **D Zusammenfassende Erklärung**

---

*Die zusammenfassende Erklärung wird nach Beendigung der Beteiligungsverfahren und mit Satzungsbeschluss der gegenständlichen Planung durch den Gemeinderat erstellt.*

## **E Ausfertigung**

---

Mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... wurde der Bebauungsplan „Törwang – Am Anger“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Samerberg, den .....

(Siegel)

.....  
Georg Huber, Erster Bürgermeister