



Gemeinde Samerberg
LANDKREIS ROSENHEIM

Entwurf

Stand: 10.10.2024

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

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.4	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
A.5.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	8
A.5.2	Erschließung und Infrastruktur	9
A.5.3	Denkmalschutz	9
A.5.4	Schutzgebiete	9
A.5.5	Geschützte Arten	10
A.5.6	Boden	10
A.5.7	Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	11
A.5.8	Vorbelastungen	11
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	12
B.1	Ziele der Planung	12
B.2	Planungskonzept	12
B.2.1	Städtebauliches Konzept	12
B.2.2	Erschließungskonzept	12
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	12
B.2.4	Höhenentwicklung	12
B.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
B.4	Klimaschutz	14
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
C	Umweltbericht	16
C.1	Einleitung	16
C.1.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	16
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	17
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	17
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	18
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	19
C.2.2	Schutzgut Wasser	20
C.2.3	Schutzgut Fläche	21
C.2.4	Schutzgut Boden	22
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	23
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	24
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	25
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	26
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	27
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	27
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	27
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	28
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	29
C.5.1	Abfälle	29

Gemeinde Samerberg

C.5.2	Abwasser	29
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	29
C.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	29
C.5.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	29
C.5.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	30
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	31
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	31
C.7.2	Eingriffsregelung	31
C.7.3	CEF-Maßnahmen	32
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	33
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	33
C.11	Datengrundlage	33
C.12	Zusammenfassung	33
D	Zusammenfassende Erklärung	35
E	Ausfertigung	35

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. 0,39 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 landschaftliches 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 (Änderungsbereich rot) - ohne Maßstab

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 und Nordwesten 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 Plangebietes befindet sich auf einer Streuobstwiese. Die Bäume weisen dabei unterschiedliches Alter auf. Im unmittelbaren Eingriffsbereich liegt das Durchschnittsalter jedoch unter 25 Jahre. Der Südwestteil des Änderungsbereichs ist mäßig extensives artenarmes 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. Er wird im Südosten von der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Anger“ begrenzt.

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. Im eigentlichen, für die Bebauung vorgesehenen Bereich verläuft das Gelände etwa parallel der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereichs und fällt von hier nach Südosten ab.

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 Feuerwehruzufahrtsflächen 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 Juli 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 Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 2024). Auch ergibt sich aus den aktuellen Strukturen vor Ort kein von der Kartierung abweichender Schutzstatus der Flächen nach §30 BNatSchG in Verbindung mit BayNatSchG Art. 23 BayNatschG.

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 Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt). Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 handelt es sich bei dem Boden um würmzeitliche 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 setzungempfindlich, 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 / Starkregenereignisse

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

Der Änderungsbereich liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 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 m² auf. Auch wenn Teile dieser heute bereits anderweitig bebaut sind, reicht dies immer noch 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 betroffene landschaftliche Vorbehaltsgebiet 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 allgemeinem Wohngebiet auf vormaligen Sondergebietsflächen. Dies würde auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch zu keinem unterschiedlichen Ausgleichsbedarf führen. Da die Flächen jedoch heute landwirtschaftlich genutzt werden, erfolgt die Ausgleichsflächenbetrachtung auf dieser Basis.

Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich wird heute als Grünland (zeitweise als Kuhweide) und Streuobstwiese genutzt. Die Wiese unter den Obstbäumen kann als artenarm eingestuft werden. Es handelt sich überwiegend 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 9 Wertpunkten (WP) eingestuft und dem Biotop- und Nutzungstyp B43 „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junger bis mittlerer Ausbildung“ zugeordnet. Das Grünland wird dem Biotop- / Nutzungstyp G211 „Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland“ (6 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	B43 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland Junger bis mittlerer Ausbildung	9	1.420 m ²	0,4	5.112 WP	0 %	5.112 WP
E2	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	1.020 m ²	0,4	2.448 WP	0 %	2.448 WP
Ausgleichsbedarf Gesamt:							7.560 WP

Insgesamt ergibt sich somit auf Ebene des Flächennutzungsplans ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von 7.560 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 einem 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. 2.440 m² Allgemeinem Wohngebiet
- Wegfall von ca. 3.800 m² Sondergebiet „Tourismus“

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

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Der Änderungsbereich der hier gegenständlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Törwang.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“ soll auf heute als Streuobstwiese bzw. Grünland genutzter Fläche ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Flächen sind im bisher gültigen Flächennutzungsplans als Sondergebiet „Tourismus“ dargestellt. Somit ist für diese Planung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung sollen die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan „Törwang – Am Anger“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde am durch den Gemeinderat Samerberg gefasst.

Bei der Bauleitplanung sind nach §1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, geändert am 29.07.2017, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004, ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Parallel zur hier gegenständlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Törwang – Am Anger“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichtes aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

C.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich befindet sich am Ortsrand von Törwang in der Gemeinde Samerberg, etwa 130 m westlich der Ortsmitte von Törwang. Der Änderungsbereich umfasst die FlSt.-Nrn. 90/8, 90/9 und Teilflächen der FlSt.-Nr. 90. Im Nordosten besteht heute eine Streuobstwiese. Die unter den Bäumen befindliche Wiese ist als artenarm einzustufen. Der Südwestteil des Änderungsbereichs ist heute mäßig extensives artenarmes Grünland.

Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,39 ha. Er weist eine Ausdehnung von ca. 100 m von Südosten nach Nordwesten und ca. 55 m von Südwesten nach Nordosten auf.

Die Änderungsbereich liegen im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D67 nach Ssymank) und in der alpinen biogeographischen Region.

Ziele der 22. Änderung des Flächennutzungsplans



Abbildung 3: Ausschnitt aus der 22. Änderung des Flächennutzungsplans – ohne Maßstab

Das zentrale Ziel der 22. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“.

Im südlichen Bereich wird dafür Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im nordwestlichen Bereich erscheint, die vormalig dargestellte Entwicklung eines Sondergebiets aufgrund der verbleibenden Flächengröße aber auch der Topographie nichtmehr möglich. Dem folgend wird hier das Siedlungsgebiet zurückgenommen und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 0,25 ha bisher als Sondergebiet „Tourismus“ jedoch bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Auf ca. 0,14 ha wird die bisherige Darstellung des Sondergebiets zurückgenommen und Fläche für die Landwirtschaft. Somit werden auf Ebene des Flächennutzungsplans keine neuen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, sondern vielmehr eine Reduktion erzielt.

Dem folgend kann ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB unterstellt werden. Dies kann durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung (angemessene Dichte etc.) weiter unterstützt werden.

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2023)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2024)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2023)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

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.

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 und Nordwesten sind „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete

Im Änderungsbereich selbst und dessen unmittelbaren Umgebung sind keine kartierten Biotop, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, etc.) vorhanden. Auch ergibt sich aus den aktuellen Strukturen vor Ort kein von der Kartierung abweichender Schutzstatus der Flächen nach §30 BNatSchG in Verbindung mit BayNatSchG Art. 23 BayNatschG.

Das nächste im Rahmen der Biotopkartierung (Alpen) erfasste Biotop befindet sich ca. 420 m weiter nordöstlich. Dabei handelt es sich um die Biotopfläche „Extensivwiesen und Magerrasen um Grainbach, Törwang und Mitterhof“. Zahlreiche weitere Biotopflächen befinden sich südlich/südöstlich im Bereich der Samerberger Filze und ihrer Streuwiesenkomplexe.

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet und somit auch der hier betroffene Geltungsbereich sind im Regionalplan 18 als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Änderungsbereich liegt im großflächig angelegten BayernnetzNaturProjekt „Streuwiesen und Quellmoore am Samerberg, welches seit 1997 besteht.

C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen der 22. Änderung bauplanungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter, Arten und Lebensräume, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau-, als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand

Der Änderungsbereich 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.

Der Änderungsbereich wurde zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Törwang – Am Anger“ im Rahmen einer artenschutzfachlichen Einschätzung fachgutachterlich untersucht (Steil Landschaftsplanung; Oktober 2023, siehe Anlage). Die Untersuchung liegt den Unterlagen als Anlage bei. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Planungsgebiet 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.

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubemissionen mit entsprechenden Scheueffekten. Deren Auswirkungen werden durch die begrenzte Zeit und die geringe Flächengröße relativiert.

Somit ist hier mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist heute ein Sondergebiet „Tourismus“ dargestellt. Gegenüber dieser Nutzung sind keine anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu erwarten. Durch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft würden vielmehr zusätzliche Lebensräume für Arten dauerhaft gesichert.

Bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung ginge gegenüber dem heute vor Ort vorhandenen Zustand extensiv genutztes Grünland verloren. Dies ist jedoch im Kontext der umgebenden Flächen als nicht essenziell für Habitatstrukturen zu werten.

Insgesamt ist von geringen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume und Arten auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keiner wesentlichen Veränderung im Hinblick auf ein Sondergebiet „Tourismus“ zu rechnen. Ggf. erfolgt, auch durch die Verkleinerung der Fläche eine Reduktion der zu erwartenden Nutzungsintensität und somit Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume und Arten.

Gegenüber der heute tatsächlich vorhandenen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft kommt es im vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet zu Lärm- und Lichtemissionen. Da die südlich angrenzenden Bereiche bereits baulich genutzt werden, ist dennoch mit keiner wesentlichen Veränderung der Situation auszugehen. Insgesamt ist hier von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand

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

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

Der Änderungsbereich sowie die Umgebung fallen nach Südosten ab. Somit ist bei Starkregenereignissen eine entsprechende Fließrichtung zu erwarten. Da der Hang nach Nordwesten weiter steigt, kann im Änderungsbereich auch ein zusätzlicher Oberflächenabfluss nicht ausgeschlossen werden.

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

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.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Gegenüber der bisher dargestellten Nutzung als Sondergebiet „Tourismus“ ist aufgrund der voraussichtlich im Allgemeinen Wohngebiet geringeren Nutzungsintensität und Bebauungsdichte mit geringeren baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Dies gilt insbesondere, da voraussichtlich Tiefbaumaßnahmen, welche hinsichtlich Oberflächenabfluss besonderes sensibel sind in geringerem Umfang zu erwarten sind.

Bei der Umsetzung der nun vorgesehenen Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass im Rahmen von Baugruben sowie bei der Ausführung von Kellergeschossen kein Eingriff ins Grundwasser erfolgen. Jedoch können Schichtwasserhorizonte nicht ausgeschlossen werden. Relevante Wechselwirkungen (Auswaschungen etc.) in Zusammenhang der Baugruben mit Starkregenereignissen und Hangwasser können durch entsprechende Maßnahmen im Bauvollzug ausgeschlossen werden. Somit sind baubedingt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Gegenüber der bisher dargestellten Nutzung als Sondergebiet „Tourismus“ ist aufgrund der voraussichtlich im Allgemeinen Wohngebiet geringeren Bebauungsdichte und Versiegelung mit geringeren anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Durch die im Rahmen der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu erwartenden Bebauung ist mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass es nach ergiebigen Niederschlägen zu lokalen Schicht- oder Stauwasserbildungen kommen kann. Weiterführende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich daraus jedoch nicht.

Entsprechende Schutzmaßnahmen (wasserdichter Keller etc.) können auf Ebene des Bauvollzugs bzw. der konkreten Bauleitplanung getroffen werden.

Durch die bauliche Nutzung gehen im Bereich des heutigen Grünlandes (tatsächliche Nutzung vor Ort) Flächen für die Versickerung verloren. Jedoch ist der anstehende Boden nur bedingt sickertfähig, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass das anfallende Niederschlagswasser vollumfänglich auf den Baugrundstücken versickert werden kann. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers muss möglicherweise über den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Anger“ abgeführt werden.

Insgesamt ist somit insbesondere auch aufgrund der geringen Dichte und der kleinen Fläche mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Sowohl in einem allgemeinen Wohngebiet als auch im vormals dargestellten Sondergebiet „Tourismus“ kann mit hinreichender Sicherheit das Hantieren mit wassergefährdenden Stoffen oder Ähnlichem ausgeschlossen werden.

Somit ergeben sich durch die Änderung keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 0,39 ha. Im bisher gültigen Flächennutzungsplan ist diese vollumfänglich als Sondergebiet „Tourismus“ dargestellt.

Faktisch sind die Flächen heute landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne einen über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren. Möglicherweise sind Aushubmieten auf Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Es ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf ca. 0,25 ha wird die bisher vorgesehene Nutzung als Sondergebiet „Tourismus“ dargestellte Fläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes ist voraussichtlich mit einer geringeren Nutzungsintensität zu rechnen.

Die weiteren Flächen im Umgang von 0,14 ha werden auf eine landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt. Im Sinne der Flächenverfügbarkeit und des Schutzguts Fläche ist hier also eher mit anlagenbedingten Auswirkungen zu rechnen, die Positiv zu werten sind.

Insgesamt sind die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering zu bewerten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist voraussichtlich mit keinen über die Flächen der Flächennutzungsplanänderung hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.).

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Boden

Bestand

Nach Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 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 würmzeitliche 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 ist Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind die Böden hinsichtlich ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit überwiegend von mittlerer Wertigkeit einzustufen (Wertspanne Bodenschätzung 41-60). Sie besitzen ein mittleres Wasserrückhaltevermögen bei Starkregen und eine mittlere Bedeutung als Puffer- und Filter für Schadstoffe.

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Flächennutzung als landwirtschaftliches Grünland ist nicht von einer erhöhten Altlastenwahrscheinlichkeit auszugehen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird der anstehende Oberboden/Mutterboden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung zwischengelagert, bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Gegenüber der bisher vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet „Tourismus“ wird sich jedoch dieser Eingriff voraussichtlich eher verringern.

Somit ist hier mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Gegenüber der bisher dargestellten Nutzung als Sondergebiet „Tourismus“ ist aufgrund der voraussichtlich im Allgemeinen Wohngebiet geringeren Bebauungsdichte und Versiegelung mit geringeren anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Insbesondere sind voraussichtlich geringer und kleinteiligere Bodeneingriffe zu erwarten. Der Verlust an Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage wird sich durch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft voraussichtlich um 0,14 ha reduzieren.

Gegenüber der heute tatsächlich vorhandenen Nutzung gehen durch die Umsetzung der vorbereiteten Nutzung 0,25 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

Im Rahmen der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist mit einer Versiegelung von ca. 40 – 60% dieser Fläche zu rechnen.

Durch den relativ kleinräumigen Eingriff ist dennoch mit einem nur begrenzten Einfluss der Bebauung zu rechnen. Es ist von anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Sowohl in einem allgemeinen Wohngebiet als auch im vormals dargestellten Sondergebiet „Tourismus“ kann mit hinreichender Sicherheit das Hantieren mit wassergefährdenden Stoffen oder Ähnlichem ausgeschlossen werden.

Somit ergeben sich durch die Änderung keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Für den Änderungsbereich beträgt das Niederschlagsmittel ca. 1.650 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8°C. (Quelle: <https://de.climate-data.org>)

Die verhältnismäßig kleine Eingriffsfläche in ländlicher Umgebung hat nur eine unwesentliche Bedeutung für das Mikroklima der umgebenden Gebiete.

Die im Änderungsbereich bestehenden Gehölzstrukturen besitzen eine gewisse lufthygienische Funktion wie Staubfilterung und Klimaausgleich, haben jedoch aufgrund ihrer Größe ebenfalls nur eine untergeordnete Bedeutung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es temporär zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen durch die Bautätigkeit kommen, jedoch können die Auswirkungen als gering beurteilt werden. Insbesondere sind hier keine wesentlichen Unterschiede zur bisher vorgesehenen Flächennutzung als Sondergebiet „Tourismus“ zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Gegenüber dem vormals dargestellten Sondergebiet „Tourismus“ ist durch die Darstellung des allgemeinen Wohngebiets mit keinen weitergehenden anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft auszugehen. Vielmehr ist durch die zu erwartende geringer Nutzungsintensität eines allgemeinen Wohngebiets mit mehr Vegetation zu rechnen.

Durch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft werden, wenn auch in begrenztem Umfang die zu erwartenden Auswirkungen reduziert.

Gegenüber der bisherigen tatsächlichen Nutzung kommt es durch die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebiets zu einer Versiegelung von Flächen durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Diese Bereiche können sich insbesondere im Rahmen von vermehrt zu erwartenden Hitzeereignissen intensiver aufheizen, wodurch das Mikroklima geringfügig negativ beeinflusst wird.

Aufgrund des relativ kleinräumigen Eingriffs in ländlicher Umgebung ist mit anlagenbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Eingriffsfläche ist davon auszugehen, dass es nur zu einer sehr moderaten Zunahme des Verkehrs und den damit verbundenen Emissionen kommt. Gegenüber der vormals dargestellten Nutzung eines „Sondergebiets Tourismus“ ist, unterstützt durch die Verkleinerung der für Bebauung vorgesehenen Fläche mit geringerem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können somit als gering beurteilt werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind von geringer Erheblichkeit.

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Richtung Norden steigt das Gelände stetig bis zu einer deutlichen Hangkante an. Durch diese Hangkante und durch die vorhandenen Obstbäume ist die Bebauung von Törwang in diesem Bereich gut in die Landschaft eingebunden und es besteht von Norden eine geringe Einsehbarkeit. Von Süden und Westen besteht aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung keine Fernwirkung. Von Osten besteht eine gute Einbindung der Fläche durch weiteren Obstbaumbestand.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist, wenn überhaupt, durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Dies unterscheidet sich jedoch nicht wesentlich von der bisherigen Flächendarstellung als Sondergebiet „Tourismus“.

Somit sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Gegenüber der bisher vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet „Tourismus“ ergeben sich Anlagenbedingt voraussichtlich geringere Auswirkungen. Zum einen wird die zur Bebauung vorgesehene Fläche Richtung Norden im Rahmen der Änderung zurückgenommen. Zum anderen

ist im Rahmen Touristischer Einrichtungen in der Regel mit größeren Bauvolumen zu rechnen, die sich schwieriger in das Orts- und Landschaftsbild einfügen lassen.

Bezogen auf die tatsächliche Situation vor Ort ergibt sich durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet in gewisser Weise eine Abrundung des Siedlungskörpers. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung können, so dies unter Berücksichtigung des topographisch abgeschlossenen Bereichs notwendig erscheint, Eingrünungsmaßnahmen gesichert werden. Durch entsprechende Gestaltungs- und Höhenfestsetzungen kann hier auch eine Einbindung in die südlich angrenzende Bebauung sichergestellt werden.

So ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind somit insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im eigentlichen Änderungsbereich sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juli 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 und die aus der lokalen Bautradition entwickelte, kleinteilige, geplante Bebauung keine Wechselwirkung zu erwarten.

Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine baubedingten, anlagenbedingten noch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Lärm

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand von Töwang in ruhiger, ländlicher Umgebung. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nur mit geringen Immissionen (insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen) zu rechnen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass diese das übliche (zulässige) Maß überschreiten. Somit ist mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen zu rechnen. Durch die angrenzenden Erschließungsstraßen ist mit keinen relevanten Immissionsbelastungen zu rechnen. Ebenso ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen aus der Umgebung zu rechnen.

Erholungseignung

Der Planungsbereich befindet sich großräumig in einer bedeutenden Tourismusregion. Der Planungsbereich selbst weist keine besondere Erholungsfunktionen in Form von Wegen oder Erholungseinrichtungen auf, entspricht aber im Erscheinungsbild mit der extensiven Wiesennutzung und dem, die Siedlungsfläche einbindenden, Streuobstbestand dem gewünschten Landschaftsbild.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Staub- und Lärmbelastungen durch die Bautätigkeit kommen; diese können als Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit eingeordnet werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Gegenüber der bisherigen Darstellung als Sondergebiet „Tourismus“ gehen potenzielle Flächen für die Erholung (im Sinne des Tourismus) verloren. Im Rahmen der nördlich angrenzenden Flächen ist jedoch auch weiterhin entsprechende Infrastruktur möglich. Es ist somit nur mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Gegenüber der tatsächlichen heutigen Nutzung der Fläche (Fläche für die Landwirtschaft) käme es durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Durch die geringe Einsehbarkeit des Plangebietes, dem verbleibenden und zu ergänzenden Baumbestand und durch die geringe Größe des geplanten Baugebietes ist nur mit geringen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und somit die Erholungsfunktion zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber der bisher vorgesehenen Flächennutzung als Sondergebiet „Tourismus“ ist mit geringeren betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere im Hinblick auf den Lärm zu rechnen. Es ist mit einer geringeren Verkehrszunahme als bei touristischer Infrastruktur und somit geringerer Verkehrslärmzunahme zu rechnen. Weiter ist durch Wohnbebauung mit keinen relevanten Anlagenlärmemissionen auf die umgebende, bestehende Wohnbebauung zu rechnen. Bei touristischen Einrichtungen wäre dies zu unterstellen.

Auch gegenüber der tatsächlichen heutigen Nutzung wäre durch die Nutzung des Bereichs als allgemeines Wohngebiet aufgrund der sehr kleinen Flächengröße mit keiner Relevanten des Verkehrslärms zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Erholungseignung und den Lärm Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Die Wechselwirkungen beziehen sich jeweils auf die Gegenüberstellung mit der tatsächlichen heutigen Nutzung. Bei einer Betrachtung der Veränderung der geplanten Flächennutzung von Sondergebiet „Tourismus“ zu allgemeinem Wohngebiet ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen im Hinblick auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Wasser - Pflanzen

Die Versiegelung von Flächen im Änderungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser sowie als Produktionsgrundlage für Lebensmittel. Die Versickerung wird nun auf eine kleinere Fläche konzentriert.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust von Boden durch Versiegelung bzw. Bebauung bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas durch das Aufheizen von versiegelten Flächen sowie des Verlustes von Grünflächen für die Frischluftentstehung.

Wechselwirkung Fläche – Landschaftsbild

Durch die Überbauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes gehen Böden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren und es kommt zu Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Da dies am Ortsrand auf heutigen Grünflächen geschieht wird somit auch das Landschaftsbild beeinflusst.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Durch die gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan zurückgenommene Darstellung von Bauflächen sowie die Änderung des Nutzungszwecks auf allgemeines Wohngebiet ist mit einer geringeren Nutzungsintensität zu rechnen.

Somit ist auch mit einer Reduzierung der Auswirkungen der baulichen Nutzung auf den Klimawandel zu rechnen.

Gegenüber der tatsächlichen, heutigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ergibt sich jedoch ein Verlust an Flächen mit klimasenkender Wirkung. Dieser Verlust kann jedoch durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung minimiert werden.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich erhöht sich durch die Bebauung die Anfälligkeit des Bereichs für die Folgen des Klimawandels. Durch die versiegelten Flächen ist im Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit erhöhten Temperaturen zu rechnen. Durch die zu erwartende Versiegelung können, die vermehrt zu erwartenden Starkregenereignisse weniger gut versickert werden. Dies unterscheidet sich jedoch zwischen einem Sondergebiet „Tourismus“ und einem allgemeinen Wohngebiet nicht wesentlich.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung können Maßnahmen (z.B. Hochwasserangepasste Bauweise, Festsetzung von sickerfähigen Belägen zur Reduktion des Oberflächenabflusses, Festsetzung von Baumpflanzungen zur Verschattung etc.) getroffen werden, welche diesen Auswirkungen entgegenwirken und vor größeren Schäden schützen sollen.

Durch die zu erwartende geringe Dichte und die naturnahe Umgebung ist jedoch insgesamt eine relativ geringe Anfälligkeit des Bereichs für die Folgen des Klimawandels zu unterstellen.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

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 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 Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien, z. B. in Form von Solar- oder PV-Anlagen auf den Dächern, steht die Änderung des Flächennutzungsplans den Reduktionszielen des **Sektors 1 „Energiewirtschaft“** nicht entgegen.

Auf den **Sektor 2 „Industrie“** hat die Planung keine Auswirkungen. Der Bau der Gebäude würde sowohl im Hinblick auf Touristische Infrastruktur mit dem Ausstoß von Treibhausgasen einhergeht.

Dies gilt im auch im Hinblick auf den Betrieb der Gebäude und somit den **Sektor 3 „Gebäude**. Den diesbezüglichen Zielen des KSG kann im Zuge der konkreten Gebäudeplanung entsprochen werden.

Da der Änderungsbereich an bestehende Siedlungsstrukturen und Erschließungsstraßen angebunden ist und nicht mit einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, steht die Planung der Erreichung der Ziele des **Sektors 4 „Verkehr“** nicht entgegen. Dies gilt insbesondere durch die sehr zentrumsnahe Entwicklung und gegenüber der bisher geplanten touristischen Nutzung die voraussichtlich mehr Verkehr induzieren würde.

Für den **Sektor 5 „Landwirtschaft“** ergeben sich durch die Planung nur geringfügige Auswirkungen. Insbesondere ergeben sich die die Änderung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zusätzliche Flächen für die Landwirtschaft, welche die Erreichung der Ziele erleichtern.

Abfall und Abwasser spielen im Rahmen der Änderung 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 Änderung insofern aus, als dass eine bislang landwirtschaftlich genutzte Grünfläche einer anderen Nutzung zugeführt wird. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird jedoch die Baufläche zu Gunsten landwirtschaftlicher Flächen zurückgenommen.

Es sind keine Moorböden, Waldflächen oder andere Klimasenken betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ somit nicht entgegen.

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

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1, Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich voraussichtlich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Bauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten.

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung wird durch die beabsichtigte Wohnnutzung nicht wesentlich verändert. Ggf. ist durch die Reduzierung der Baufläche und die Änderung von touristischer hin zu Wohnnutzung mit einer Reduzierung der Müllmenge zu rechnen.

C.5.2 Abwasser

Durch die geringer vorbereitete Flächeninanspruchnahme und die Änderung des Nutzungszwecks von Sondergebiet Tourismus zu allgemeinem Wohngebiet hin ist mit einem geringeren Schmutzwasseraufkommen zu rechnen.

Gegenüber der tatsächlichen heutigen landwirtschaftlichen Nutzung erhöhen sich die anfallenden Abwässer gegenüber der jetzigen Situation jedoch geringfügig. Die Abwässer können voraussichtlich in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der baulichen Nutzung der Fläche ist mit der Entwicklung von Solar- bzw. PV-Anlagen auf den Dächern zu rechnen. Im Rahmen von touristischen Gebäuden wäre dies nach Art. 33a BayBO verpflichtend. Auch bei Wohngebäuden ist jedoch damit zu rechnen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind jedoch keine entsprechenden Festsetzungen möglich.

C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Angaben zum Flächenverbrauch sind C.1.2 des Umweltberichtes zu entnehmen. Insgesamt wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen zurückgenommen.

Durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung können in Teilbereichen der nun als allgemeines Wohngebiet dargestellten Flächen auch konkrete Flächen zum Gehölzersatz entwickelt werden. Auch kann auf dieser Ebene eine angemessene Dichte der Bebauung sichergestellt werden. Durch die Lage in direkter Erweiterung der bestehenden Bebauung an bestehender Erschließung kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB unterstellt werden.

C.5.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Gefahren durch Hochwasser und Überschwemmungen sind nicht bekannt.

C.5.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit den Auswirkungen von benachbarten Plangebieten sind nicht zu erwarten, da keine Vorhaben in der Umgebung der Planung bekannt sind.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Die Eingriffsfläche bleibt weiterhin vorerst als landwirtschaftlich genutztes Grünland, z.T. mit Obstbäumen, erhalten. Im Rahmen der Umsetzung der bisherigen Flächendarstellung als Sondergebiet „Tourismus“ würde der Bereich voraussichtlich intensiv baulich genutzt und die bestehenden bzw. potenziellen Habitatstrukturen gingen verloren.

Schutzgut Wasser

Die überplante Fläche würde vorerst unversiegelt bleiben und weiterhin zur Versickerung und Regenrückhaltung zur Verfügung stehen.

Bei Umsetzung der bisherigen Flächendarstellung als Sondergebiet „Tourismus“ würde die Flächen umfänglich versiegelt. Ggf. würden durch größere Gebäude Konzentrationen des Oberflächenabflusses entstehen.

Schutzgut Fläche

Es käme an dieser Stelle vorerst zu keinem „Verbrauch“ heute extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. An anderer Stelle würden jedoch, im Hinblick auf den Bedarf an Wohnraum, tendenziell andere Flächen versiegelt werden. Bei Umsetzung der Sondergebietsflächen würden auch die hier gegenständlichen Flächen bebaut. Wohnbauflächen wären zusätzlich an anderer Stelle notwendig.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, die Bedeutung hinsichtlich Retention von Niederschlagswasser und Rückhaltung von Nitrat sowie der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben vorerst in dem Bereich erhalten. Ebenso bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Bei Umsetzung der bisherigen Flächendarstellung als Sondergebiet „Tourismus“ käme es voraussichtlich, insbesondere bei der Errichtung von größeren Hotelanlagen zu umfänglichen Eingriffen in den Boden.

Schutzgut Klima /Luft

Die Fläche würde vorerst ihre kleinräumige Funktion für die Entstehung von Frischluft vollständig erhalten. Es würde keine zusätzliche Bepflanzung zur Eingrünung vorgenommen werden, welche sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Bei einer Nutzung als Sondergebiet „Tourismus“ würde der Bereich voraussichtlich intensiv bebaut. Insbesondere würde die Nutzungsintensität und somit auch der Verkehr wesentlich zunehmen. Auch in diesem Zusammenhang wären jedoch Baumpflanzungen etc. zu erwarten welche den Effekt auf das Schutzgut Klima und Luft etwas relativieren.

Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandene Siedlungsfläche würden vorerst nicht weiter in Richtung Norden ausgedehnt werden. Die heute unbebauten Flächen würden weiterhin als unbebaute Grün- oder Streuobstflächen wahrgenommen werden. Dies gilt allerdings nur so die im Flächennutzungsplan bisher vorgesehene Sondergebietsnutzung nicht umgesetzt würde. Im Rahmen der Umsetzung dieser wäre voraussichtlich mit größeren Gebäudekomplexen zu rechnen, welche schwerer in das Ortsgefüge einzubetten wären.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet und dessen Umgebung vorhanden.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch würde es vorerst zu keinen wesentlichen, von einer Durchführung der Planung abweichenden Entwicklungen kommen. Im Rahmen der Umsetzung der bisher geplanten touristischen Nutzung wäre mit Anlagenlärmemissionen und einem erhöhten Verkehrslärmaufkommen zu rechnen. Diesem wäre auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu begegnen.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind nur sehr beschränkt Vermeidungsmaßnahmen möglich. Diese werden hier aufgeführt. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung im Vorgriff auf eine tatsächliche Bebauung möglich.

Schutzgut Lebensräume und Arten

- Rücknahme der zur Bebauung vorgesehenen Fläche im Norden des Änderungsbereichs

Schutzgut Fläche

- Rücknahme der zur Bebauung vorgesehenen Fläche im Norden des Änderungsbereichs
- Umwidmung einer bereits im Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehenen Fläche.

Schutzgut Landschaftsbild

- Entwicklung in einer bereits Topographisch dem bebauten Bereich zugeordneten Stelle

C.7.2 Eingriffsregelung

Die Ermittlung dieses naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Die konkrete Intensität des Eingriffs kann erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung quantifiziert werden.

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

Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich wird heute als Grünland (zeitweise als Kuhweide) und Streuobstwiese genutzt. Die Wiese unter den Obstbäumen kann als artenarm eingestuft werden. Es handelt sich überwiegend 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 9 Wertpunkten (WP) eingestuft und dem Biotop- und Nutzungstyp B43 „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junger bis mittlerer Ausbildung“ zugeordnet. Das Grünland wird dem Biotop- / Nutzungstyp G211 „Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland“ (6 WP) zugeordnet.

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangszustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E1	B43 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland Junger bis mittlerer Ausbildung	9	1.420 m ²	0,4	5.112 WP	0 %	5.112 WP
E2	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	1.020 m ²	0,4	2.448 WP	0 %	2.448 WP
Ausgleichsbedarf Gesamt:							7.560 WP

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.

Insgesamt ergibt sich somit auf Ebene des Flächennutzungsplans ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von 7.560 WP.

C.7.3 CEF-Maßnahmen

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig, um nicht gegen die Verbotstatbestände zum speziellen Artenschutz des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ wäre die Entwicklung des notwendigen Wohnangebots an anderer Stelle möglich, jedoch fehlen geeignete Flächen in der Gemeinde oder sind dem Markt entzogen. Die gewählte Fläche ist an bestehende Siedlungsstrukturen angebunden, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist erschlossen. Weiter ist sie auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits als Baufläche dargestellt. Bei anderen Entwicklungsflächen wäre dies möglicherweise nicht gegeben, der Versiegelungsgrad wäre beispielsweise aufgrund einer erforderlichen, neuen Erschließung unter Umständen höher.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden die Flächennutzungen lediglich vorbereitet. Somit kommt es hier nicht zu konkreten Eingriffen. Dem folgend lassen sich keine konkreten Überwachungsmaßnahmen ableiten.

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die artenschutzfachliche Prüfung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Bearbeitung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgte nach dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Im Hinblick auf die Bodenverhältnisse lag kein Bodengutachten vor. Aufgrund des kleinen Eingriffsbereichs, der Bebauung der Umgebung und der Informationen aus der Übersichtsbodenkarte führt dies jedoch nicht zu für das Vorhaben wesentlichen Kenntnislücken. Dies gilt insbesondere für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Aufbauend auf einer auf diesen Grundlagen erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dessen ungeachtet kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planrealisierung Eingriffe erfolgen, die im Rahmen der Planung nicht abschätzbar waren.

C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Törwang – Am Anger“ erstellten externen Gutachten für die Umweltprüfung herangezogen:

- Artenschutzfachliche Einschätzung, Steil Landschaftsplanung; Julia Steil; Berg; 19.10.2023

C.12 Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 0,39 ha. Dabei wird auf vormaligen Sondergebietsflächen „Tourismus“ auf ca. 0,25 ha Allgemeines Wohngebiet und auf ca. 0,14 ha Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für das **Schutzgut Arten- und Lebensräume** sind die Auswirkungen insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

Für das **Schutzgut Wasser** sind Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Fläche** kommt es aufgrund der Umwidmung und Verkleinerung bereits für eine Bebauung vorgesehenen Flächen zu Auswirkungen **gering Erheblichkeit**.

Für das **Schutzgut Boden** kommt es ebenfalls zu Auswirkungen **gering Erheblichkeit**.

Der Änderungsbereich hat keine besondere Funktion für das **Schutzgut Klima/Luft**. Somit sind hier Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind aufgrund der vorhandenen Hangkante und der damit verbundenen geringen Einsehbarkeit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Die im Ortskern vorhandenen Baudenkmale werden nicht beeinträchtigt. Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind, sowohl im Rahmen des Immissionsschutzes als auch im Hinblick auf die Erholungseignung, Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Gegenüber der vormaligen Darstellung als Sondergebiet „Tourismus“ ist sogar mit einer Reduzierung der Konfliktsituationen zu rechnen.

Auf Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung sind nur in begrenztem Maße Vermeidungsmaßnahmen möglich. Diese sind im gegenständlichen Fall:

- Rücknahme der zur Bebauung vorgesehenen Fläche im Norden des Änderungsbereichs
- Umwidmung einer bereits im Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehenen Fläche.
- Entwicklung in einer bereits topographisch dem bebauten Bereich zugeordneten Stelle

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann der Ausgleichsbedarf jedoch nur groß vorabgeschätzt werden. Es ist mit einem Ausgleichsbedarf von ca. 7.560 Wertpunkten zu rechnen.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	Keine	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	Keine	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Mensch (Lärm / Erholungseignung)	mittel	gering	keine	gering

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