



Gemeinde Samerberg
LANDKREIS ROSENHEIM

Entwurf

Stand: 15.08.2024

Bebauungsplan „Törwang - Am Anger“

Die Gemeinde Samerberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan „Törwang – Am Anger“

als **Satzung vom**,
in der Fassung vom



Gemeinde

Samerberg

Dorfplatz 3
83122 Samerberg / Törwang

Tel. 08032 / 98940
info@samerberg.de

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“

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	6
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
A.5.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.5.2	Erschließung und Infrastruktur	10
A.5.3	Denkmalschutz	11
A.5.4	Schutzgebiete	11
A.5.5	Geschützte Arten	12
A.5.6	Boden	12
A.5.7	Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	13
A.5.8	Vorbelastungen	13
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	15
B.1	Ziele der Planung	15
B.2	Bebauungsplankonzept	15
B.2.1	Städtebauliches Konzept	15
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	15
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	16
B.2.4	Höhenentwicklung	17
B.2.5	Bauweise	18
B.2.6	Abstandsflächen	18
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	19
B.2.8	Dächer	19
B.2.9	Anlagen für Solarenergie	20
B.2.10	Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	20
B.2.11	Einfriedungen	21
B.2.12	Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern	21
B.3	Grünordnung	22
B.4	Ausgleichsflächen	23
B.5	Erschließung	23
B.6	Brandbekämpfung	24
B.7	Versickerung und Starkregenereignisse	24
B.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
B.9	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	29
B.10	Klimaschutz	30
B.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	31
B.12	Flächenbilanz	31
C	Umweltbericht	32
C.1	Einleitung	32
C.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	32
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	33
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	34
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	35
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	35

Gemeinde Samerberg

C.2.2	Schutzgut Wasser	36
C.2.3	Schutzgut Fläche	37
C.2.4	Schutzgut Boden	38
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	40
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	40
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	42
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	42
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	43
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	43
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	43
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	44
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	44
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	45
C.5.1	Abfälle	45
C.5.2	Abwasser	45
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	45
C.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	45
C.5.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	46
C.5.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	46
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	46
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	47
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	47
C.7.2	Eingriffsregelung	48
C.7.3	CEF-Maßnahmen	50
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	50
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	50
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	50
C.11	Datengrundlage	51
C.12	Zusammenfassung	51
D	Zusammenfassende Erklärung	53
E	Ausfertigung	53

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

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, wird in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen. 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.

Die Entwicklung soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes erfolgen.

Durch den Gemeinderat Samerberg wurde am 13.12.2022 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst.

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 Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Waldflächen sind durch die hier gegenständliche Planung nicht berührt. Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan 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 Flächennutzungsplan bereits als Bauland (Sondergebiet) dargestellt. Insgesamt ist somit unter Abwägung aller Belange die Neuinanspruchnahme der Flächen für Bebauung angemessen.

A.3 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Anger“.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke Nr. 90/8, 90/9 und Teilflächen der Flurstücke 90 sowie 90/4 und 192/2 (Öffentliche Verkehrsfläche „Am Anger“).

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 0,25 ha auf, bei einer Ausdehnung von Nordwesten in Richtung Südosten von ca. 78 m und von Südwesten in Richtung Nordosten von ca. 55 m.

Externer Geltungsbereich

Im Rahmen des Bebauungsplans werden auch externe Ausgleichsflächen mit überplant. Diese liegen ca. 1 km südöstlich des Planungsgebietes beidseits des Steinbaches und sind allseitig von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Uferstreifen des Baches umgeben. Dieser Geltungsbereich umfasst ca. 0,18 ha und entspricht einer Teilfläche des Flurstücks 232.

Die Flurstücke beider Geltungsbereiche befinden sich allesamt in der Gemarkung Törwang.

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 Verdichtungsraum 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 vorausgerechnet.

(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 Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans 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*
- 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*
- 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 des Bebauungsplans 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 I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)

→ Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge

B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

→ Entwicklung der Festsetzungen aus den angrenzenden Strukturen

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

Flächennutzungsplan

Für das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Geltungsbereich 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 Planungsgebietes 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.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht deckungsgleich mit der beabsichtigten Festsetzung des Bebauungsplanes „Törwang – Am Anger“. Das Planungsgebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

Externer Geltungsbereich

Für den externen Geltungsbereich ist eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dieser Bereich ist darüber hinaus im Flächennutzungsplan als Wasserschutzgebiet verzeichnet. Hier ist das Entwicklungsgebot auch im Rahmen der geplanten Festsetzung einer Ausgleichsfläche gegeben.

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.

Externer Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ausgleichsflächen liegt isoliert im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu bewerten.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen relevant:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)
- Garagen- und Carportsatzung
- Satzung der Gemeinde Samerberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

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 Geltungsbereichs 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. 74 m. steigt das Gelände um 6-7 m an. Im eigentlichen, für die Bebauung vorgesehenen Bereich verläuft das Gelände etwa parallel der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs und fällt von hier nach Südosten ab.

Die im Flächennutzungsplan dargestellt Freileitung verläuft nun unterirdisch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“ (Nr. D67) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

Externer Geltungsbereich

Der externe Geltungsbereich wird heute als intensives Grünland genutzt und befindet sich im Zusammenhang der Samerberger Filze. Er liegt beidseits des Steinbachs.

Umgebung

Im Nordosten und Norden setzt sich die im Planungsgebiet befindliche Streuobstwiese fort, welche zum Teil von Kühen beweidet wird. Im Nordwesten setzt sich teilweise artenarmes landwirtschaftliches Grünland, teilweise die Streuobstwiese fort. Hier steigt das Gelände steil an und bildet eine Geländestufe aus.

Im Südosten folgt Siedlungsbebauung. An der Grenze des Bebauungsplanes zu Haus Nr. 2b befinden sich einzelne Ziergehölze (Kirschlorbeer, Flieder, Schneebeere, Hibiskus). Die Hecke liegt jedoch außerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs.

Bei der direkt angrenzenden Bebauung im Süden handelt es sich um meist zweigeschossige Wohngebäude mit zusätzlichem Dach. Westlich grenzt ein eingeschossiges landwirtschaftliches Nebengebäude an. Die Gebäude weisen sämtlich flache Satteldächer mit Ziegeldeckung auf. Teilweise sind Quergiebel vorhanden. Es bestehen diverse Nebenanlagen und Garagen. Südöstlich des Plangebietes, jenseits der Stichstraße befindet sich der Dorfkern von Törwang mit einigen Einzeldenkmälern und größeren (ehemals) bäuerlichen Anwesen.

Südöstlich grenzt die Öffentliche Verkehrsfläche „Am Anger“, eine gemeindeinterne Verbindungsstraße mit einer Breite von ca. 7 m, an. Sie führt weiter in Richtung Südosten zur Ortsmitte oder, in Richtung Südwesten als Birkenweg, zum Ortsteil Geisenkam.

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

Externer Geltungsbereich

Der externe Geltungsbereich liegt in einem kleinteilig strukturierten, von landwirtschaftlichem Grünland dominierten Bereich. Westlich grenzen entlang des Steinbaches Hochstaudenfluren und Seggenbereiche an.

A.5.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet 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.

Die Straße „Am Anger“ weist im Bereich des Vorhabens keine Gehbahnen auf. Nach Nordosten geht sie jedoch ohnehin in private Zufahrtsflächen über. Über diese besteht faktisch eine fußläufige Verbindung in das Ortszentrum.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch eine ca. 200 m entfernte Bushaltestelle, westlich des Planungsgebiets 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. Somit ist ein Anschluss des Planungsgebietes mit angemessenem Aufwand möglich. In der öffentlichen Verkehrsfläche liegt zudem ein Regenwasserkanal vor; über diesen kann, sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Grundstücke erfolgen. Dem folgend sind die Flächen sowohl faktisch wie auch planungsrechtlich erschlossen.

Brandbekämpfung

Teile des Planungsgebiets 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 Planungsgebiet 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

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotope 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“. Weitere, „Flachmoore in der Umgebung von Weickersing“, befinden sich dann in 490-500 m Entfernung. Aufgrund der dazwischenliegenden landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen, sowie der dazwischenliegenden Bebauung, bestehen hier jedoch keine funktionellen Zusammenhänge zu den im Planungsgebiet befindlichen Flächen.

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet und somit auch die beiden hier betroffenen Geltungsbereiche sind jedoch im Regionalplan 18 als landschaftliches Vorbehaltsgebiet kartiert.

Externer Geltungsbereich

Der Bereich des externen Geltungsbereichs liegt im Osten direkt am Biotop A8239-0144 „Streuwiesen der westlichen Samerberger Filze“ Teilflächen 22 und 23 an. Die in beiden Flächen vorhandenen Hauptbiotoptypen sind Großenggenriede außerhalb der Verlandungszone (60%). Auch der Bachlauf des Steinbaches zwischen den Beiden Flächen ist als Biotop A8239-0145-006 „Die Samerberger Ache und ihre Seitenbäche“ kartiert. Hier herrschen "feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (45%)“ vor.

A.5.5 Geschützte Arten

Das Planungsgebiet 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 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.

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 Festsetzung.

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 Juli 2024) ist der Bodenaufbau im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet selbst und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet in keinem gekennzeichneten wassersensiblen Bereich.

Externer Geltungsbereich

Der externe Geltungsbereich wird durch den Steinbach, einem Gewässer dritter Ordnung in zwei Teile geteilt. Zwar sind die Bereiche nicht als Überschwemmungsgebiete kartiert, jedoch ist faktisch mit einer Überschwemmungsgefahr zu rechnen. Für die Anlage von Ausgleichsflächen stellt dies jedoch kein Hindernis dar.

Im Gewässerentwicklungskonzept der Gemeinde Samerberg ist für den Bereiche die Extensivierung der Grünlandnutzung sowie die Entwicklung der Uferrandstreifen mit Gehölzen und Hochstaudensäumen vorgesehen.

Starkregenereignisse

Durch die Klimaänderung werden Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) auch in Zukunft besonders heftig auftreten und an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere durch die, im Rahmen der durch die Überplanung hinzukommende Versiegelung, kann es hier kleinräumig zu Überflutungen kommen.

Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet auch ein zusätzlicher Oberflächenabfluss nicht ausgeschlossen werden.

Die Gefahr durch kurzzeitige Überschwemmungen bzw. des Oberflächenabflusses etc. sollte bei der baulichen Ausführung Berücksichtigung finden. Entsprechende Hinweise zum baulichen Schutz vor Starkregenereignissen sind auf dem Bebauungsplan vermerkt. Dabei ist der Fokus weniger auf statische Hochwässer als auf Oberflächenabfluss von Nordwesten zu legen.

A.5.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet 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.

Treten während der Bauphase abweichende Bodenauffälligkeiten auf, welche auf mögliche Altlasten hinweisen, sind diese dem Landratsamt Rosenheim mitzuteilen

Immissionen

Landwirtschaft

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

Anlagenlärm

Südlich des Planungsgebietes 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 Planungsgebiet zu rechnen.

Die nächste überörtliche Straße mit höherer Verkehrsbelastung liegt mit der Gemeindeverbindungsstraße RO9 ca. 260 m südwestlich des Planungsgebiets. 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

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Einbindung der Bebauung in das ländliche Ortsbild von Törwang
- Behutsamer Umgang mit der bestehenden Topographie
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Ausgleich des vorbereiteten Eingriffes
- Weitgehender Erhalt des Streuobstbestandes

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

In Fortführung der südöstlich angrenzenden Bebauung sollen zwei größere Einfamilienhäuser entwickelt werden. Diese runden den Siedlungskörper mit dem südwestlich befindlichen landwirtschaftlichen Nebengebäude und der Hangkante ab.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung staffeln sich die Gebäude, mit einer ortsüblichen Wandhöhe von ca. 6,25 m, entsprechend der bestehenden Topographie des Hangs hinauf.

Um die Erschließung zu ermöglichen, soll eine private Verkehrsfläche nordöstlich der Bestandsbebauung entwickelt werden. Diese wird so ausgeführt, dass sie bis zu deren Abknicken nach Westen auch von der Feuerwehr befahren werden kann.

Richtung Osten und Norden soll die bestehende Streuobstwiese, als das ländliche Ortsbild von Törwang strukturierendes Element, langfristig erhalten bleiben. Aufgrund der Hangkante ist im Norden keine weiterführende Ortsrandeingrünung erforderlich. Diese heterogene, auch die topographischen Bedingungen und den ländlichen, gewachsenen Charakter berücksichtigende Art der Eingrünung setzt das bestehende Orts- und Landschaftsbild fort.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen (Dächer, Grünordnung, Fassaden, Einfriedungen etc.) soll das ländliche Erscheinungsbild gesichert werden.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt beidseits des Steinbaches. Hier sollen Mähwiesen extensiviert werden. Die Gewässerrandstreifen (ca. 5m breite Streifen zwischen Bach und jeweiliger Grundstücksgrenze) sind im Besitz der Gemeinde. Hier ist zum Teil bereits eine feuchte Hochstaudenflur entwickelt.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird, entsprechend den südlich angrenzenden Flächen und dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier ausgeschlossen, um eine Flächenkonkurrenz mit der primären Intention Wohnen im Planungsgebiet auszuschließen. Insbesondere werden diese Nutzungen auch durch die vorhandenen topographischen und geometrischen Gegebenheiten sowie die Erschließung in Frage gestellt.

Die neben dem Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen hingegen zulässig sein, um die vorhandene vielfältige und kleinteilige dörfliche Struktur weiter zu fördern.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

In Abwägung einer möglichst flächensparenden Bauweise (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und mit dem sehr ländlichen Charakter von Törwang wurde, sowohl in Hinblick auf die Körnung der Gebäude (GR 130 m²) als auch der Dichte in Relation zu den Grundstücken (GRZ 0,17 – 0,18), eine aus der Umgebung abgeleitete Bebauung gewählt. In der Umgebung weisen die Grundstücke eine GRZ von ca. 0,12 – 0,22, bei Gebäudegrößen zwischen 130 – 240 m², auf.

Durch die Festsetzung einer absolut zulässigen Grundfläche je Bauraum (130 m²) wird das Maß der baulichen Nutzung exakt bestimmt und die Handhabung des Bebauungsplans erleichtert. Durch diese Festsetzung in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist die städtebauliche Erscheinung ausreichend bestimmt. Somit kann auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet werden.

Überschreitungen

Da die maximal zulässigen Grundflächen je Bauraum eng gefasst sind bzw. sich quantitativ an den verträglichen Hauptgebäuden orientieren, sind hier keine Flächen für Vordächer, Terrassen oder Balkone quantitativ berücksichtigt. Da diese Anlagen für die städtebauliche Anmutung der Gebäude weniger relevant sind, kann eine moderate Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese ermöglicht werden. Eine entsprechende Überschreitung ist bis zu einer GRZ von 0,25 zulässig.

Nach BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Diese allgemein zulässigen Überschreitungen sind jedoch für eine sinnvolle und bestimmungsgemäße Nutzung der hier gegenständlichen Flächen nicht ausreichend. Dies ergibt sich insbesondere aus der beschränkten Grundflächenfestsetzung sowie dem hohen Stellplatzbedarf im ländlichen Raum.

Unter Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird somit eine maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die Überschreitung durch bauliche Anlagen wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) angegeben, welche angibt, wieviel Fläche des Baugrundstücks unter Einbeziehung der zulässigen Grundfläche überbaut werden darf. Somit ist eine angemessene Relation der zulässigen Anlagen zum jeweiligen Grundstück sichergestellt.

Um, im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz und die notwendigen Eingriffe, die Zulässigkeit von baulichen Anlagen möglichst präzise steuern zu können, wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche gestaffelt festgesetzt. Dabei wird bei den zulässigen Überschreitungen zwischen räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen) unterschieden. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, werden dabei aufgrund ihres starken Eingriffs in den Boden der ersten Kategorie zugeordnet.

Die Werte der zulässigen Grundflächenzahl für die Überschreitung durch räumlich relevante Anlagen lassen ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen oder Carports auf dem Baugrundstück.

Ebenso sind die Werte der zulässigen Grundflächenzahl für die Überschreitung durch „zweidimensionale“ Anlagen ausreichend großzügig gewählt, um die Unterbringung von Zufahrten, Zuwegungen, offenen nicht überdachten Stellplätzen und weiteren versiegelten

Flächen für eine angemessene Nutzung der Außenflächen zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch, so in für die Gebäude im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine zweite Wohneinheit vorgesehen wird.

Auch nach Berücksichtigung der maximal zulässigen Versiegelungen verbleiben insgesamt ausreichend Flächen für eine qualitative Eingrünung. Die überplanten Bereiche fügen sich weiterhin in die lockere ländliche Umgebung und das allgemeine Ortsbild des Ortsteils Törwang ein. Diese wird insbesondere durch die östlich und nordöstlich vorgesehene Streuobstwiese weiter unterstützt.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Die dargestellten Werte in der Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche an. Wenn die zulässige Grundfläche durch „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen für die in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen möglich.

Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Terrassen, Balkone etc. (bei GRZ von)	Zulässige Überschreitung durch Garagen, Carports, Nebenanlagen (bei GRZ von)	Zulässige Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen (bei GRZ von)	Zulässige Gesamt-Versiegelung (bei GRZ von)
1.482 m ²	260 m ² (0,18)	110 m ² (0,25)	149 m ² (0,35)	222 m ² (0,5)	741 m ² (0,5)

Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für die GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Auch im Rahmen der zulässigen Überschreitungen werden die Orientierungswerte für die GRZ nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten von 0,6 (0,4 + 50% = 0,6) sicher unterschritten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauräume orientieren sich grob an der weiter südöstlich vorhandenen Gebäudestruktur. Durch deren leichten Versatz soll die heterogene, dörfliche Struktur weitergeführt werden. Aufgrund dieser können auch relativ großzügige Bauräume festgesetzt werden. Dies ermöglicht auch, insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Topographie, eine gewisse Flexibilität für die spätere architektonische Lösung.

Überschreitungen

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im BauGB sind keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Vordächer etc.) zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall.

B.2.4 Höhenentwicklung

Um mögliche Vollzugsschwierigkeiten und Unklarheiten im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gelände auszuschließen, wird die zulässige Höhenentwicklung in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) (m ü. NHN) als absolutes Maß definiert. Diese Regelung entspricht der aktuellen Rechtsprechung und den Anforderungen des § 18 BauNVO. Darüber hinaus ist diese Oberkante, gerade in bewegtem Gelände, auch die ausschlaggebende Kante für eine Einbindung in das Ortsbild.

Die Oberkante der Wandhöhe ist dabei bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand and der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.

Grundsätzlich soll sich die Höhe der Gebäude an der tradierten Bauweise der umgebenden Gebäude orientieren. Dem folgend ist die Höhenentwicklung so festgesetzt, dass über dem Bestandsgelände jeweils eine Wandhöhe von ca. 6,25 m bis zur Oberkante der Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) möglich ist. Die absolut festgesetzte Höhe ist dabei aus dem heutigen Bestandsgelände im talseitigen Bereich des jeweiligen Bauraums entwickelt.

Auf die Festsetzung einer zusätzlichen Wandhöhe kann in Kombination mit den Festsetzungen zu Abgrabungen verzichtet werden. Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse kann ebenfalls verzichtet werden, da diese für die Erscheinung der Gebäude nur von untergeordnetem Interesse ist.

B.2.5 Bauweise

Grundsätzlich soll sich die Bauweise an der ländlichen Bebauung der Umgebung orientieren. Dem folgend ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf die Lage in zweiter Reihe und die Erschließungsfunktion sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Aufgrund der kleinteiligen Struktur und der Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe wird die mögliche Nutzung der Gebäude auf jeweils zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Somit ist dennoch eine effiziente Nutzung der Grundstücke insbesondere auch im Hinblick auf ein intergenerationelles Wohnen möglich.

B.2.6 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten, abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen durch den Bebauungsplan gemacht.

Somit gilt die „Satzung der Gemeinde Samerberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Samerberg setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Somit sind, unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg), eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und sind die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und störende, hermetische Gebäudeagglomerationen zu vermeiden, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports mit jeweils einer Grundfläche über 10 m² nur innerhalb von Bauräumen und den Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Weiter sollen durch diese Festsetzung durchgängige, freie Korridore bestehen bleiben, welche, im Zusammenspiel mit einer Durchgrünung, typisch für das Orts- und Landschaftsbild sind. Auch kann so ein natürlicher Übergang zu den nördlich und östlich angrenzenden Wiesenflächen sichergestellt werden.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 10 m² haben auf das Ortsbild, gerade in der ländlichen Umgebung, geringere Auswirkungen und können daher auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Auch offene, nicht überdachte Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen haben nur eine sehr geringe räumliche Auswirkung und können, unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen, auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports unterkommen.

Um eine Unterordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports gegenüber den Hauptanlagen sicherzustellen und einer städtebaulich zu hermetischen Wirkung vorzubeugen, ist die Höhe der Anlagen so festgesetzt, dass etwa eine Wandhöhe von 3,0 m möglich ist.

Im Sinne eines einheitlichen, dörflichen Erscheinungsbildes müssen Dächer von Nebenanlagen mit über 10 m² Grundfläche die festgesetzten Anforderungen an Dächer einhalten.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Somit soll das Abstellen benötigter Mülltonnen in geordneten und nicht störenden Konfigurationen erfolgen. Am Abholtag ist eine Bereitstellung der Mülltonnen außerhalb dieser Gebäude zulässig.

B.2.8 Dächer

Dachform

Dachflächen ab einer Größe von 10 m² sind ausschließlich als Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen zulässig. Sie sind, abgeleitet von der lokalen Bautradition und in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung des Dachgeschosses (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), mit einer Dachneigung von 20° bis 26° auszuführen. Zudem muss der First parallel zur längeren Seite und in der Mitte der Dachfläche situiert werden. Dies führt tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern. Dachflächen unter 10 m² sind städtebaulich weniger relevant. Somit sind hier die Dachform und Neigung freigestellt.

In der Umgebung sowie traditionell in Samerberg sind in der Regel, auch durch die niedrigen Dachneigungen, keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (z.B. Gauben) vorhanden. Dem folgend sind dieses hier auch ausgeschlossen.

In Abwägung mit den technischen Notwendigkeiten sind abweichend Kamine, Entlüftungsrohre etc. zulässig.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den enormen Bodenpreisen soll eine Nutzung der Dachräume ermöglicht werden. Um hier bessere Belichtungsmöglichkeiten zu schaffen, sind unter gewissen Rahmenbedingungen Quergiebel und Dachflächenfenster zulässig. Die festgesetzten Rahmenbedingungen dienen, in Abwägung mit den Rahmenbedingungen der lokalen Bautradition und dem Ortsbild, einer Vermeidung von ortsbildschädlichen Konstruktionen.

In Samerberg weisen Dächer traditionellerweise einen relativ großen Dachüberstand auf. Diese traditionelle Bauweise soll, aus Rücksicht auf das Ortsbild, auch im Planungsgebiet weitergeführt

werden. Dem folgend sind bei Dachflächen über 50 m², wobei hier alle Dachflächen eines Satteldaches zusammenzurechnen sind, Dachüberstände von traufseitig 80 cm und firstseitig 120 cm auszuführen. Um zu wuchtige Dachkonstruktionen zu vermeiden, sind bei kleineren Dächern lediglich Dachüberstände von allseitig 50 cm erforderlich. Dachflächen unter 10 m² ordnen sich dem Hauptgebäude grundsätzlich unter. Dem folgend sind hier keine Dachüberstände notwendig.

Ebenfalls abgeleitet aus dem bestehenden Ortsbild und der lokalen Bautradition sind als Dacheindeckungen bei geneigten Dächern und Dachflächen größer 10 m² nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig. Kleinere Dachflächen sind hier wiederum für die Gesamterscheinung nicht von Belang.

Garagen und Carports ordnen sich den Hauptgebäuden schon aufgrund ihrer Größe unter. Dem folgend können auf diesen auch Flachdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis 26° zugelassen werden. Hier sind dann abweichend bei Flachdächern auch andere Deckungsmaterialien zulässig. Dies deckt sich mit den Regelungen der gemeindlichen Garagen- und Carportsatzung.

B.2.9 Anlagen für Solarenergie

Nach § 44a BayBO sind ab 2025 auf allen Gebäuden Solaranlagen erforderlich. Aus Rücksicht auf das Ortsbild sollen diese jedoch gewissen gestalterischen Rahmenbedingungen folgen.

So sollen sich Anlagen für Solarenergie dem Gebäude möglichst unterordnen, um weiterhin ein möglichst homogenes Erscheinungsbild und eine ansprechende Dachlandschaft zu gewährleisten.

Dementsprechend sind Anlagen für Solarenergie ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach, im Neigungswinkel der Dachhaut, oder integriert in die Fassade, zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dach- oder Fassadenfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Solaranlagenflächen auf Dächern müssen mindestens 0,5 m von Ortgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Aufgrund ihrer technoiden, in einem ländlichen Umfeld fremden Erscheinung sind gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht zulässig.

B.2.10 Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Entwickelt aus der örtlichen Bautradition sind nur regionaltypische Fassadenbaustoffe zulässig. Dem folgend sind Außenwände nur mit Holzverschalungen oder als Putzfläche zulässig. Dies gilt sowohl für Haupt-, als auch für Nebengebäude wie Garagen und Carports.

Entsprechend der lokalen Bautraditionen sind nur längliche Baukörper mit einer rechteckigen Gebäudegrundform mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 (oder länger) zulässig.

B.2.11 Einfriedungen

Vor dem Hintergrund des ländlichen Erscheinungsbildes sollen Einfriedungen auf ein Minimum reduziert werden. In Abwägung mit funktionalen Belangen sollen diese dennoch zugelassen werden. Durch gestalterische Rahmenbedingungen wird eine möglichst harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. So sind nur Hecken aus Laubgehölzen, Zäune aus Naturholz, sowie mit Hecken aus Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Um unerwünschten Barrieren insbesondere für Kleinsäugetiere wie Igel etc. vorzubeugen, sind nur Zäune ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

Durch den Verzicht auf Mauern und massive Pfeiler und Sockel soll zu massiven, dem ländlichen Ortsbild entgegenstehenden Anlagen entgegengewirkt werden.

Um zumindest optisch ein offenes, ländliches Ortsbild zu erhalten, dürfen Zäune eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

B.2.12 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes soll das bestehende Gelände, soweit dies in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung der Grundstücke möglich ist, erhalten bleiben. Durch die bestehende Topografie ist es dennoch stellenweise nötig, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen, zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Hanglage, zur Anbindung von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche und zur Herstellung von Versickerungs- /Retentionsmulden zu ermöglichen.

Dem folgend sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den Baugrundstücken bis zu einer Differenz von 0,80 m zum natürlichen Gelände zur Anpassung an die anliegende Erschließung, die Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände sowie zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig.

Um Erosionen und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, um eine angemessene Pflege und Bepflanzung der Flächen zu ermöglichen und um eine natürliche, ortsübliche Landschafts- und Geländestruktur zu erhalten, dürfen durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigungen ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge der Böschung) nicht übersteigen.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht übersteigen. Somit sind keine Absturzsicherungen erforderlich, welche wiederum weitere Barrieren im Erscheinungsbild darstellen. Durch eine Längenbeschränkung der Stützmauern auf 8 m und einem Mindestabstand von 2 m der Mauern untereinander soll einer großflächigen Terrassierung der Topographie vorgebeugt werden. Durch die Ausgestaltung als Naturstein Trockenmauerwerk ist gewährleistet, dass es sich eher um ein landschaftliches Element handelt, denn um ein Bauwerk und so das Erscheinungsbild weniger gestört wird. Auch ist so sichergestellt, dass die Mauern eine geringere Barriere für die Fauna darstellen.

Um Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken vorzubeugen, müssen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern einen Mindestabstand entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von den angrenzenden Grundstücksgrenzen einhalten.

B.3 Grünordnung

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes mit Gehölzen sowie einen harmonisch gestalteten Ortsrand im Übergang zur Landschaft in Abwägung mit den Bestandsstrukturen, der Topographie und dem ländlichen Erscheinungsbild von Törwang herzustellen.

Der östliche Bereich der Fläche stellt heute eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung darunter da. Diese Strukturen sollen im Nordosten zur Ortsrandeingrünung erhalten und ergänzt werden. Entlang der Erschließung zieht sich diese Struktur bis zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. So kann eine Strukturierung des Ortsbildes im Sinne der ländlichen Gesamtanmutung langfristig gesichert werden. Diese Bereiche sind dem folgend als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die bestehenden Bäume und Wiesenflächen sind zu erhalten. Zusätzlich sind die bestehenden Lücken durch drei Neupflanzungen zu ergänzen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume in diesem Bereich sind dem folgend als zu erhalten festgesetzt. Weiter westlich erscheint aufgrund der nach norden bestehenden Hangkante keine gesonderte Fläche zur Ortsrandeingrünung erforderlich. Dies entspricht auch dem für Törwang charakteristischen, heterogen Ortsrand.

Südlich der Erschließung ergibt sich ein Randbereich zur Bestandsbebauung. Im Sinne einer Strukturierung des Ortsbildes soll dieser Bereiche mit Sträuchern entwickelt und im Übrigen als Wiesenfläche erhalten werden. Insbesondere zur Entwässerung des Privatweges sind hier auch Versickerungsmulden zulässig. Durch Mindestanzahl und Mindestqualitäten für die zu pflanzenden Sträucher soll ein kurzfristiges Erreichen des Entwicklungsziels sichergestellt werden.

Um auf den Baugrundstücken eine der ländlichen Umgebung angemessene Durchgrünung und um, im Rahmen des Klimawandels, auch eine Verschattung sicherzustellen, ist, je angefangener 300 m² Grundstücksfläche, ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10 m zu pflanzen. Die Festsetzung eines Mindeststammumfangs soll auch hier eine möglichst zeitnahe Entwicklung der erwünschten Qualitäten sicherstellen.

In Anlehnung an die heutigen bzw. die angrenzenden Strukturen ist alternativ auch die Pflanzung von Obstbäumen zulässig.

Um möglichst kurzfristig das gewünschte Eingrünungsziel zu erreichen und dieses auch langfristig zu sichern, sind die Pflanzungen in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Herbstpflanzperiode zu pflanzen und bei Ausfall entsprechend nachzupflanzen.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sollen die Auswirkungen auf den Boden sowie der Oberflächenabfluss (vgl. Klimawandel) minimiert werden. Auf Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird darauf, im Hinblick auf die höhere Belastung der Flächen (Winterdienst, ggf. Schwerlastverkehr), verzichtet.

Um eine langfristige Grünausstattung des Planungsgebietes sicherzustellen, sind die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume entsprechend der festgesetzten Mindestqualitäten in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren. Gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen. Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Schottergärten oder ähnliches sind somit grundsätzlich unzulässig.

B.4 Ausgleichsflächen

Im Hinblick auf die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird auf Ziffer B.8 verwiesen. Hier wird lediglich das diesbezüglich vorgesehene Konzept erläutert.

Die Ausgleichsflächen liegen beidseitig des Steinbaches. Direkt westlich angrenzend befinden sich Biotopflächen (Seggenried). Auch der Bach selbst ist als Biotop kartiert (feuchte und nasse Hochstaudenfluren). Das Gewässerentwicklungskonzept für Samerberg sieht in diesem Bereich einen Uferrandstreifen mit Gehölzen und Hochstaudenfluren und eine Extensivierung von Grünland in diesen ufernahen Bereichen vor.

Der Bach selbst wie der Uferrandstreifen in einer Breite von ca. 5 m sind in gemeindeeigenem Besitz und liegen außerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs. Die auf Flurstück 232 zur Verfügung stehenden Teilflächen schließen sich unmittelbar an den Gewässerrandstreifen an. Es handelt sich um mäßig intensiv genutztes Grünland. Derzeit erfolgt eine 3–4-malige Mahd pro Jahr und die Flächen werden gedüngt. Die nordwestlich des Steinbachs gelegene Fläche des Flurstücks steigt in nordwestlicher Richtung an, während die südöstlich des Steinbachs gelegene Teilfläche relativ eben und z.T. vernässt ist (Vorkommen von Sauergräsern). Südlich des Grundstücks verläuft ein Graben (Großseggenbestand am Graben und am südwestlichen Grundstücksrand). Die hier gegenständlichen Flächen liegen jedoch, insbesondere im Norden etwas über den unmittelbar am Bach befindlichen Flächen. Somit ist eine Entwicklung als Uferrandstreifen nicht sinnvoll.

Dem folgend ist für die Ausgleichsflächen eine Aufwertung der Flächen und Erhöhung der Artenvielfalt durch Extensivierung in Form einer Ausmagerungsperiode und einer langfristigen Reduktion der Schnitthäufigkeit auf eine ein- bis zweimalige Mahd und durch den Wegfall von Dünger vorgesehen.

Die Entwicklungsziele unterscheiden sich dabei aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen, insbesondere des Wasserhaushalts, für beide Ziele. Die Entwicklungsmaßnahmen sind jedoch identisch.

Die entsprechenden Entwicklungs- bzw. Herstellungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Langfristige Pflegemaßnahmen sind einer Festsetzung im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich. Diese werden vertraglich mit dem Grundeigentümer gesichert.

Um die Fläche bauplanungsrechtlich als Ausgleichsfläche mit dem entsprechenden Entwicklungsziel zu sichern, ist sie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

B.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Straße „Am Anger“ im Süden. Der im Geltungsbereich enthaltene Teil dieser Fläche wird entsprechend der heutigen Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Von dieser abzweigend wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt. Diese führt erst nach Norden, um dann nach Osten abzuknicken und den westlichen Bauraum zu erschließen.

Die Verkehrsfläche ist bis zu ihrem Abknicken so ausgebildet, dass Sie den Richtlinien für „Flächen für die Feuerwehr“ entspricht. Im Knick ist eine Aufweitung vorgesehen, welche auch eine Aufstellfläche für die Feuerwehr zulässt. Somit kann der Feuerwehrangegriff von dort erfolgen; die entsprechenden Feuerwehrangegriffswege unterschreiten von dort aus die in Art. 5 Abs. 1 BayBO festgeschriebenen maximal 50 m.

Bei dem aktuellem Grundstückszuschnitt kann das westliche Grundstück nicht direkt von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angefahren werden. Dem folgend ist hier ein Geh- Fahrt- und Leitungsrecht dinglich zu sichern, um eine entsprechende Erschließung zu sichern.

Im südlichen Bereich, im Anschluss der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche, ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung etwas aufgeweitet. Somit können hier auch die Müllcontainer am Abholtag unterkommen, ohne den Verkehr zu behindern.

Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Samerberg zu erstellen. Für Einfamilienhäuser sind hier mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese können im Rahmen der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen in Garagen untergebracht werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen berücksichtigen dies. Sollten weitere Wohneinheiten vorgesehen werden, sind auch die entsprechenden, jeweils für eine zweite Wohneinheit erforderlichen, offenen Stellplätze beim Maß der Nutzung berücksichtigt.

Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur liegt in der Straße „Am Anger“ vor. Im Rahmen der Erstellung der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. des Geh-, Fahrt- und Leistungsrechtes können die Baugrundstücke an diese angeschlossen werden.

B.6 Brandbekämpfung

Wie unter B.5 Erschließung beschrieben, ist eine Feuerwehrezufahrt bis zu einer Aufstellfläche im Knick der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ möglich. Von hier aus liegt keine Stelle der Bauräume mehr als 50 m entfernt. Somit sind die Vorgaben des Art. 5 Abs. 1 BayBO erfüllt und es sind keine weiteren Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen erforderlich.

Durch die zulässige Höhenentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die Personenrettung mit Steckleitern erfolgen kann. Feuerwehraufstellflächen an den Gebäuden oder zweite bauliche Rettungswege sind somit voraussichtlich nicht notwendig. Die konkrete Planung obliegt jedoch der Bauausführung.

Eine Löschwasserversorgung liegt in der Straße Am Anger vor. Bei Bedarf kann das Hydrantennetz im Bereich der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ergänzt werden.

Somit sind die Belange des Brandschutzes auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus ist der Brandschutz im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Bauvollzuges sicherzustellen.

B.7 Versickerung und Starkregenereignisse

Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken aus Gründen des lokalen Wasserkreislaufes anzustreben. Im Planungsgebiet ist dies ggf. aufgrund der Boden- und Platzverhältnisse nicht möglich. In der Straße „Am Anger“ liegt jedoch eine gemeindliche Regenwasserkanalisation vor. An diese kann die Niederschlagswasserbeseitigung des Planungsbereichs angeschlossen werden.

Bei der Planung einer Versickerung auf dem Grundstück sollten folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete

Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers in das Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten.

Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Rosenheim erforderlich. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Starkregenereignisse / Wild abfließendes Oberflächenwasser

Hinsichtlich der bewegten Topographie und der Lage zu den bebauten Nachbargrundstücken sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Grundstücke nicht zulässig, § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist bei einer Geländemodellierung darauf zu achten, dass dadurch die Situation nicht negativ beeinflusst wird und das wild abfließende Oberflächenwasser so auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Es sind geeignete Gegenmaßnahmen zu treffen, um dies zu verhindern.

Um Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und den daraus resultierenden temporären Überschwemmungen oder hohen Grundwasserständen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen an diese Gefahren angepasst werden. Im hier gegenständlichen Vorhaben ist besonders mit Schichtwasserhorizonten bzw. wild abfließendem Oberflächenwasser vom nördlichen Hang zu rechnen. Statische Hochwasser sind hingegen nur in anthropogenen Mulden im direkten Umgriff des Hauses zu erwarten. Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes liegen, bzw. das Gebäude bis zu dieser Höhe wasserdicht ausgeführt werden. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen. Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei Schichtwassern zu verhindern.

Weiter sind Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge oder Einfahrten in Garagen, zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von mindestens 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.

B.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art.8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

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

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 im eigentlichen Eingriffsbereich überwiegend um junge bis mittelalte Obstbäume. Das Grünland kann ebenfalls als artenarm eingestuft werden. Die Wiesenflächen sind stark gräserdominiert und weisen nur einen sehr geringen Anteil an krautigen Blütenpflanzen auf.

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“ zugeordnet. Das Grünland wird dem Biotop- / Nutzungstyp G211 „Maßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ (Grundwert 6 WP) zugeordnet.

Erfassung der Auswirkungen

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	530 m ²	0,33	1.574 WP	0 %	1.574 WP
E2	G211 Maßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	952 m ²	0,33	1.885 WP	0 %	1.885 WP
E3	B43 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland Junger bis mittlerer Ausbildung	9	264 m ²	1,0	2.376 WP	0 %	2.376 WP
Ausgleichsbedarf Gesamt:							5.835 WP

Der Eingriff erfolgt auf einer Gesamtfläche von 1.746 m² (264 m² Straßenfläche und 1.482 m² Wohnbaufläche). Für die Verkehrsfläche wird eine GRZ von 1,0 angesetzt (komplette Versiegelung). Für die Wohnbaufläche ist bei einer Grundfläche für die beiden Gebäude mit 260 m² eine GRZ von 0,18 festgesetzt. Durch Nebenanlagen, Zufahrten etc. ist eine maximale GRZ von 0,5 zulässig. Unter Berücksichtigung der Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauGB (50 % Überschreitung der GR durch Nebenanlagen etc.), welche in der Ausgleichsermittlung im Regelfall nicht angerechnet wird, ergibt sich zurückgerechnet eine auszugleichende GRZ von 0,33.

Auf den Flächen, die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen sind, erfolgt kein Eingriff. Diese Flächen werden in der Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung nicht berücksichtigt. Dies gilt auch für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Insgesamt werden 9 Obstbäume gefällt. 8 Obstbäume können erhalten werden und werden mit einer Pflanzbindung gesichert. Es sind mindestens 9 neue Bäume im Geltungsbereich zu pflanzen.

Vermeidungsmaßnahmen, die den Ansatz eines Planungsfaktors zulassen würden, sind nicht vorgesehen.

Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von 5.835 WP.

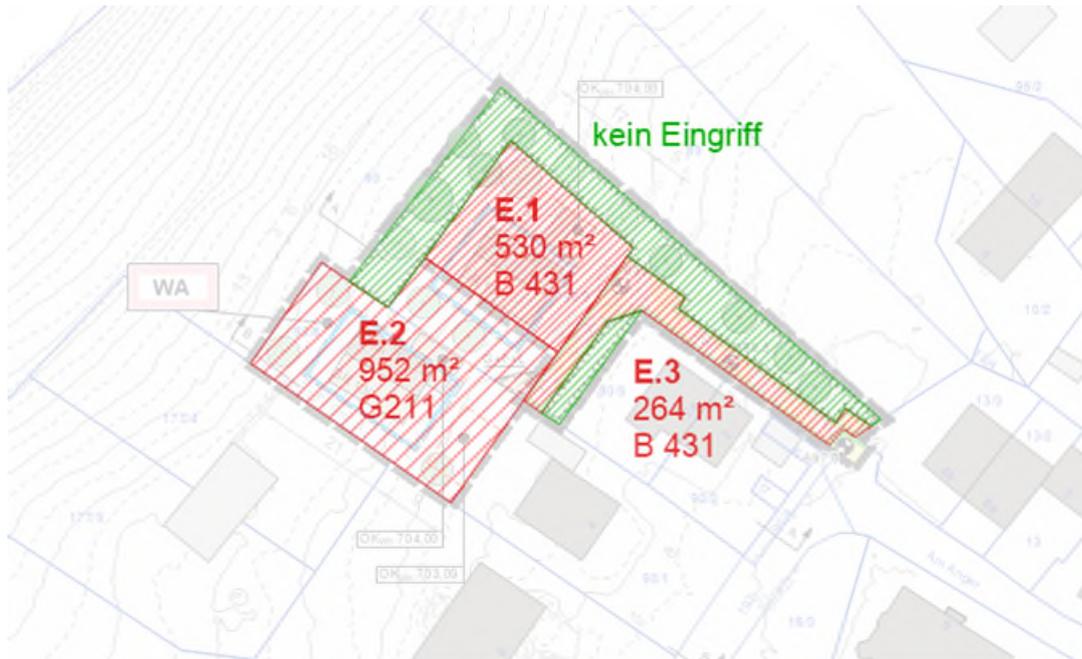


Abbildung 3: Eingriffsermittlung - ohne Maßstab

Ausgleichsermittlung

Der Ausgleich erfolgt auf derzeit intensiv genutztem Grünland im Umfeld des Steinbachs zwischen Törwang und Grainbach auf Teilflächen der Flur-Nr. 232. Es erfolgt derzeit eine 3–4-malige Mahd pro Jahr und die Flächen werden gedüngt. Die nordwestlich des Steinbachs gelegene Fläche des Flurstücks steigt in nordwestlicher Richtung an, während die südöstlich des Steinbachs gelegene Teilfläche relativ eben und z.T. vernässt ist (Vorkommen von Sauergräsern). Südlich des Grundstücks verläuft ein Graben (Großseggenbestand am Graben und am südwestlichen Grundstücksrand).

Die Ausgleichsflächen werden durch Extensivierung in Form von Reduktion der Schnitthäufigkeit und durch den Wegfall von Düngereinsatz und der damit verbundenen Aushagerung aufgewertet. Ziel ist hierdurch eine Erhöhung der Artenvielfalt (Biotop- und Nutzungstyp artenreiches Extensivgrünland), eine Förderung der pflanzlichen Vielfalt und eine Verbesserung der Lebensbedingungen für die Fauna.

In den ersten drei Jahren soll eine Ausmagerung unter Beibehaltung der bisherigen Schnitthäufigkeit und dem Wegfall der Düngung erfolgen. Anschließend wird der erste Schnitt zeitlich hinausgeschoben und die Schnitthäufigkeit wird reduziert. Durch spätere Mahd können Samen vollständig ausreifen, wodurch die Artenvielfalt anhand einer natürlichen Versamung gefördert wird. Die Mahd der Flächen hat dann 1- bis 2-mal pro Jahr (Mahdzeitpunkt ab Ende Juni) zu erfolgen. Das Mahdgut ist jeweils min. einen Tag auf der Fläche zu belassen und dann abzutransportieren. Dies gilt für die Ausmagerungsphase und auch danach.

Sollte sich die gewünschte Zunahme der Artenvielfalt nach 5 Jahren nicht einstellen, hat die Artenanreicherung durch zusätzliche Maßnahmen wie Mahdgutübertragung oder partielle Neuansaat mit standortheimischem Saatgut zu erfolgen. Da im Umfeld der vorgesehenen Ausgleichsfläche artenreiche Spenderflächen vorhanden sind, soll einer Artenanreicherung durch Mahdgutübertragung von artenreichen Wiesen aus dem Umfeld der Ausgleichsflächen der Vorrang gegenüber einer Neuansaat gegeben werden. Hierfür ist auf einzelnen Streifen (insgesamt ca. 25 % der Fläche) der Boden durch z.B. fräsen zu öffnen und frisches Schnittgut (Schnittzeitpunkt zum Zeitpunkt der Samenreife der meisten Arten. I. d. R. ab Mitte Juli) der Spenderfläche darauf zu verteilen. Während das Mahdgut trocknet fallen die darin enthaltenen

Samen aus und keimen. Ziel ist hierdurch eine Ausbreitung der verschiedenen Wiesenarten von den Streifen aus in die übrige Fläche. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das mögliche Auftreten von unerwünschten Störpflanzen (z.B. Neophyten wie Riesen-Bärenklau und Drüsiges Springkraut) ist zu kontrollieren. Problempflanzen und Neophyten sind durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen.

Die Ausgleichsmaßnahme stellt einen Beitrag im Biotopverbund der Samerberger Filze dar (Puffer- bzw. Ergänzungsfläche zu den bestehenden Biotopen). Durch den Wegfall des Nährstoffeintrags tritt auch eine Verbesserung im Hinblick auf das bestehende Wasserschutzgebiet ein.

Der Ausgleich erfolgt auf zwei Teilflächen (Ausgleichsfläche 1 (A1) 1.412 m² und Ausgleichsfläche 2 (A2) 400 m²). Der Eingriff mit 5.835 Wertpunkten kann mit diesen Maßnahmen durch 5.836 WP vollumfänglich ausgeglichen werden.

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp (Zustand nach Aufwertung)	Aufwertungsfaktor (WP/m ²)	Fläche	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
A1	G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (6 WP)	G212-LR6510 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (9 WP)	3 WP/m ²	1.412 m ²	4.236 WP
A2	G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (6 WP)	G221-GN00BK mäßig artenreiche ssgen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese (10 WP)	4 WP/m ²	400 m ²	1.600 WP
Ausgleichsbedarf Gesamt:					5.836 WP



Abbildung 4: Ausgleichsfläche 1 (gelb) 12.2023 - ohne Maßstab



Abbildung 5: Ausgleichsfläche 2 (gelb) 12.2023 - ohne Maßstab

B.9 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Wie unter Ziffer A.5.4 aufgeführt, liegt das Planungsgebiet 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 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 des hier gegenständlichen Bebauungsplans grenzt direkt an den Ortskern von Törwang an und ist gegenüber der freien Landschaft durch einen topographischen Sprung getrennt.

Eine Bebauung in diesem Bereich hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes. Dies gilt insbesondere, da die Bebauung den bestehenden Bebauungsbereich organisch weiterentwickelt und direkt an diesen angrenzt. Die wertgebenden Streuobstbestände werden weitgehend erhalten. 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 Planungsgebiet 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.10 Klimaschutz

Anpassung an den Klimawandel

Durch Erhalt und Ergänzung der Streuobstwiese in Verbindung mit den vorgesehenen Baumpflanzungen werden durch Verdunstungskälte und Verschattung positive Effekte im Hinblick auf vermehrt zu erwartende Hitzeereignisse erreicht.

Versickerungsfähige Beläge führen zu einer Verringerung des Oberflächenabflusses, vor allem in Zusammenhang mit Starkregenereignissen.

Die zulässige Höhenentwicklung ermöglicht eine entsprechend Hochwasserangepasste Bauweise, um vermehrt zu erwartenden Starkregenereignissen mit den folgenden Oberflächenabflüssen zu begegnen.

Klimaschutz (Mitigation)

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung. Durch die Ausweisung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen an bestehender Erschließung wird der Eingriff in zusammenhängende Naturräume in Abwägung mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen minimiert.

Die Möglichkeiten zur verbesserten Nutzung der Dachräume schaffen Spielraum für eine intensivere Nutzung der Baugrundstücke und beugen so tendenziell den Bedarf von zusätzlichem Bauland an anderer Stelle vor.

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 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, ist den Reduktionszielen des **Sektors 1 „Energiewirtschaft“** durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

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. Da es sich bei dem Plangebiet um eine relative kleine Eingriffsfläche handelt, ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Die geplante Wohnbebauung hat Auswirkungen auf den **Sektor 3 „Gebäude“**, jedoch steht diese in Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum. So sind im Plangebiet ca. 4 Wohneinheiten geplant. 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. Die Änderung der Landnutzung von Grünland hin zu einer teilweise bebauten und versiegelten Fläche wird in der Abwägung zum Reduktionsziel im Sektor 7 behandelt (siehe unten).

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. Die verloren gegangene Grünfläche wird 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, 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.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von ca. 1.482 m² Allgemeinen Wohngebiets für ca. 2-4 Wohneinheiten
- Verlust von ca. 1.800 m² heute landwirtschaftlicher Fläche
- Langfristiger Erhalt der Grünzäsur im Rahmen einer Streuobstwiese

B.12 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	1.482 m ²	60 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	638 m ²	26 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc.	60 m ²	2 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	16 m ²	1 %
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“	264 m ²	11 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	2.460 m²	100 %

Externe Ausgleichsflächen	975 m ²	-
---------------------------	--------------------	---

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

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen zur Deckung lokaler Bedarfe und zur dauerhaften aufrechterhalten eines vitalen Ortsgefüges allgemeine Wohngebietsflächen geschaffen werden.

Dabei werden ca. 1.750 m² heute als Streuobstwiese bzw. Grünland genutzte Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt.

Darüber hinaus werden in einem gesonderten Geltungsbereich Flächen ausgewiesen, um den durch die Baulandausweisung zu erwartenden Eingriff auszugleichen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Stephanskirche am 13.12.2022 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.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a BauGB sind der vorliegende Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“ sowie Fachgutachten und Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

C.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Törwang in der Gemeinde Samerberg, etwa 130 m westlich der Ortsmitte von Törwang. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke Nr. 90/8 und 90/9 sowie Teilflächen der Flurstücke 90, 90/4 und 192/2 (öffentliche Verkehrsfläche „Am Anger“). Nordwestlich bis nordöstlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südwestlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Anger“.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 2.460 m² auf, bei einer Ausdehnung von Nordwesten in Richtung Südosten von ca. 78 m und von Südwesten in Richtung Nordosten von ca. 55 m. Der südwestliche Teil des Planungsgebietes wird als Grünland (Mähweide) genutzt (ca. 1.095 m²). Bis auf den geringfügigen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche im Südosten (ca. 15 m²) befindet sich der übrige Flächenanteil auf einer Obstwiese.

Es ist ein zweiter Geltungsbereich etwa 1 km südöstlich des Planungsbereichs zwischen Grainbach und Törwang als Ausgleichsfläche vorgesehen. Dieser umfasst auf Gemarkung Törwang zwei Teilflächen des Flurstücks 232 beidseits des Steinbaches (insgesamt ca. 975 m²). Die beiden Teilbereiche werden bisher als Mähwiesen genutzt.

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

Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“ wird allgemeines Wohngebiet im Umfang von 1.482 m² festgesetzt. Hier sind zwei großzügige Bauräume aus Baugrenzen mit möglichen Wandhöhen von ca. 6,25 m festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind eine Grundfläche von insgesamt 260 m² und eine Gesamtversiegelung von GRZ 0,5 festgesetzt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen (Dächer, Grünordnung, Fassaden, Einfriedungen etc.) soll das ländliche Erscheinungsbild gesichert werden.

Richtung Osten und Norden wird die bestehende Streuobstwiese, als das ländliche Ortsbild von Törwang strukturierendes Element, langfristig gesichert. Zusätzlich sind die bestehenden Lücken durch drei Neupflanzungen zu ergänzen.

Zur Erschließung ist einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zu Bauweise, Abstandsflächen, Nebenanlagen, Dächern, Solaranlagen, Fassadengestaltung, Einfriedungen und Einfassungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern sowie der Grünordnung getroffen.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt beidseits des Steinbaches. Hier sollen Mähwiesen extensiviert werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Straße „Am Anger“ im Südosten. Von dieser abzweigend wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt. Diese führt zunächst ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche nach Nordwesten und knickt dann ca. im 90°-Winkel in Richtung Südwesten ab, um das dortige zweite Baugrundstück zu erschließen.

Die notwendige Infrastruktur liegt in der Straße „Am Anger“ vor. Im Rahmen der Erstellung der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. des Geh-, Fahrt- und Leistungsrechtes können die Baugrundstücke an diese angeschlossen werden.

In der Straße „Am Anger“ liegt zudem ein gemeindlicher Regenwasserkanal. An diesen kann, sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Grundstücke erfolgen.

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

Im Rahmen der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“ wird ein Umgriff von ca. 0,25 ha überplant. Der Umgriff befindet sich derzeit im Außenbereich, im Flächennutzungsplan ist hier ein Sondergebiet (Fremdenverkehr) dargestellt. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Obstwiese und Grünland) überplant. Auf das Bauland entfallen 1.482 m² und 264 m² auf die private Verkehrsfläche. Die im Bebauungsplan enthaltenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits heute als Straße genutzt.

Die übrigen Flächen werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (638 m²) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (60 m²) festgesetzt.

Hinzu kommen 975 m² heutige landwirtschaftliche Flächen die zukünftig als Ausgleichsflächen genutzt und somit der Landwirtschaft nur noch in sehr untergeordnetem Maße zur Verfügung stehen. Durch die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an bestehender Erschließung, im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Wohngebieten (Allgemeines Wohngebiet), sind, soweit in Abwägung mit den übrigen Planungszielen möglich, die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, gegeben.

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 das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Geltungsbereich ein „Sondergebiet (Fremdenverkehr)“ und im Süden eine „Elektrische Freileitung mit Baubeschränkungszone“ dargestellt. Diese wurde jedoch bereits verkabelt und besteht nicht mehr. Nordwestlich, nordöstlich und südlich des Planungsgebietes setzt sich die „Sondergebietsfläche“ fort. Südöstlich schließt sich ein „Dorfgebiet“ an. Im Südwesten sind „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht deckungsgleich mit der beabsichtigten Festsetzung des Bebauungsplanes „Törwang – Am Anger“. Das Planungsgebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

Dies gilt nicht für den externen Geltungsbereich die hier geplanten Ausgleichsflächen können aus der heutigen Darstellung entwickelt werden.

Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete

Im Planungsgebiet 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.

Der externe Geltungsbereich ist selbst ebenfalls nicht als Biotop kartiert oder weist entsprechende Eigenschaften auf. Er grenzt jedoch direkt an die Biotopflächen A8239-0144 „Streuwiesen der westlichen Samerberger Filze“ Teilflächen 22 und 23 sowie A8239-0145-006 „Die Samerberger Ache und ihre Seitenbäche“ an.

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

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Planungsbereich 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 Aufstellung des Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen 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 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.

Das Planungsgebiet wurde 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

Durch die geplante Wohnbebauung geht extensiv genutztes Grünland verloren und es kommt zu einem Verlust von 9 Obstbäumen. Es werden im gleichen Umfang Hochstämme nachgepflanzt. 8 Obsthochstämme können erhalten bleiben und werden entsprechend dauerhaft geschützt.

Die Eingriffsfläche ist Teil einer sich nach Nordwest und Nordost erstreckenden größeren als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Im Vergleich zur Gesamtfläche ist diese Fläche relativ klein, so dass durch deren bauliche Nutzung mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Habitatfunktion der Gesamtfläche zu rechnen ist. Auch befinden sich im Umfeld weitere Obstbäume.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es im Bereich der geplanten Wohnbebauung 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 Planungsgebiet selbst und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet in keinem gekennzeichneten wassersensiblen Bereich.

Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet ggf. nicht oder nur schwer möglich. Sollte dem so sein, kann an einen Regenwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche angeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen von Baugruben sowie bei der Ausführung von Kellergeschossen kein Eingriff ins Grundwasser erfolgt. 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

Durch die im Rahmen der Planung ermöglichte 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 getroffen werden.

Durch die bauliche Nutzung gehen im Bereich des heutigen Grünlandes Flächen für die Versickerung verloren. Dies wird durch die teilweise Anordnung der Nutzung versickerungsfähiger Beläge relativiert. 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.

Durch die festgesetzte, zulässige Höhenentwicklung ist eine hochwasserangepasste Bauweise hinsichtlich des Oberflächenabflusses möglich.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Da ein Allgemeines Wohngebiet geplant wird, kann mit hinreichender Sicherheit das Hantieren mit wassergefährdenden Stoffen oder Ähnlichem ausgeschlossen werden. Es ist somit mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

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

C.2.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha, davon erfolgt auf einer Fläche von ca. 0,18 ha eine Veränderung des heutigen Zustands. Ca. 0,07 ha bleiben als Grünflächen unversiegelt (638 m² Erhalt als Obstwiese, 60 m² Grünfläche mit Pflanzgebot). Der Eingriffsbereich wird derzeit, wenn auch eher extensiv landwirtschaftlich als Grünland und als Obstwiese genutzt und wird z.T. beweidet. Der Geltungsbereich ist somit, mit Ausnahme der einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen, heute vollständig unversiegelt.

In einem gesonderten Geltungsbereich werden Ausgleichsflächen festgesetzt. Dieser Bereich wird heute intensiv 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

Der Eingriff erfolgt auf einer Gesamtfläche von 1.746 m² (264 m² Private Verkehrsflächen und 1.482 m² Wohnbaufläche). Insgesamt ist mit einer Versiegelung von 741 m² im Baugebiet und 264 m² im Rahmen der Verkehrsfläche zu rechnen.

Durch die Festsetzung teilweise wasserdurchlässiger Beläge für die Baugrundstücke wird dies etwas relativiert.

Durch die Nutzungseinschränkung der geplanten Grünflächen und Ausgleichsflächen gehen zusätzlich heutige Flächen für die Landwirtschaft verloren.

Durch die geplante Flächeninanspruchnahme an bestehender Erschließung, im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsstrukturen wird die Flächeninanspruchnahme ebenfalls in gewisser Weise relativiert, jedoch ist dennoch mit anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen mittlerer 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 Planungsgebiet 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 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 Planungsgebiet 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. Dies wird jedoch durch die begrenzte Bebauungsdichte und die kleinteilige Maßnahme begrenzt. Insbesondere ist aufgrund dieser Strukturen mit einer überschaubaren Bauzeit und kleinräumigen Bodeneingriffen zu rechnen.

Somit ist hier mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 1.750 m² Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Von dieser Fläche werden bis zu 57 % versiegelt (264 m² GRZ 1,0 und 1.482 m² GRZ 0,5). Hinsichtlich der Festsetzungen zur maximalen Versiegelung der Baugrundstücke bleiben noch ausreichend Flächen für die Vegetation erhalten. Auch für die Versickerung von Niederschlagswasser bliebe theoretisch ausreichend Fläche erhalten. Jedoch ist dies voraussichtlich durch die Bodenverhältnisse grundsätzlich erschwert. Ggf. ist auch mit Bodenaustausch im Bereich von Versickerungsanlagen zu rechnen.

Durch die Bebauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen werden die anstehenden Böden der jeweiligen Baugrundstücke bzw. der privaten Erschließungsfläche teilweise versiegelt. Dadurch geht in diesen Bereichen ein Großteil des Bodens als Lebensraum für Bodenlebewesen verloren. Die Auswirkungen werden durch möglichst geringe Flächenversiegelung (versickerungsflächige Beläge) und den Schutz bestehender Grünbestände reduziert.

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

Im Rahmen der geplanten Nutzung als Wohngebiet kann die Handhabung bodengefährdender Stoffe weitgehend ausgeschlossen werden. Betriebsbedingt ist somit mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Ergebnis

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

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Für das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch den Erhalt eines Teilbereichs der Obstwiese und der Nachverdichtung des Baumbestands ist durch Festsetzungen dieser Bereich wirksam vor negativen Eingriffen geschützt.

Bis zu 50 % der Baugrundstücke werden versiegelt und überbaut sowie weitere Flächen für die verkehrliche Erschließung versiegelt. Durch die neuen Gebäude und versiegelten Flächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen, wodurch das Mikroklima geringfügig negativ beeinflusst wird.

Die festgesetzte Durchgrünung durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie der vorgenannte zu erhaltende Gehölzbestand trägt zur Abkühlung und Verschattung von Freiraum, Straßenverkehrsflächen sowie Gebäuden bei und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

Aufgrund des relativ kleinräumigen Eingriffs, mit intensiver Durchgrünung 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. 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.



Abbildung 6: Verbleibender Obstbaumbestand im Norden und Osten des Plangebietes. Durch die vorhandene Hangkante im Norden besteht eine geringe Einsehbarkeit

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist, wenn überhaupt, durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen, somit handelt es sich hier um geringe Auswirkungen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Es erfolgt in gewisser Weise eine Abrundung des Siedlungskörpers. Durch die verbleibenden Obstbäume im Norden und die sich östlich anschließende Obstwiese besteht eine gute Einbindung des zukünftigen Ortsrandes von Törwang in diesem Bereich. Darüber hinaus ist von Norden durch die vorhandene Hangkante ohnehin eine geringe Einsehbarkeit bzw. keine Fernwirkung gegeben. Der Bereich ist hier nicht einsehbar. Von Süden und Westen besteht aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung keine Fernwirkung. Die geplante Bebauung wird durch festgesetzte Baumpflanzungen sowie durch eine festgesetzte Höhenentwicklung und einer dem Ortsbild entsprechenden Bebauung in die umgebenden Fluren sowie das Ortsbild harmonisch eingebunden.

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 Planungsgebiet 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

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Törwang 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

Anlagenbedingt kommt es 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

Die durch den Bebauungsplan bedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung gegenüber der Bestandssituation ist zu vernachlässigen. Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Lärm oder Geruch 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.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Wasser - Pflanzen

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich 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 neue 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

Der Eingriffsbereich wird mit zwei Einfamilienhäuser mit Garagen und Nebenanlagen überplant und intensiv genutzt werden. Durch die Planung geht eine Fläche verloren, welche, wenn auch in geringem Umfang, eine klimasenkende Wirkung hat. Dieser Verlust soll durch eine Durchgrünung des Planungsgebiets minimiert werden. Soweit eine Minimierung nicht möglich erscheint, werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung. Durch die Ausweisung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen an bestehender Erschließung wird der Eingriff in zusammenhängende Naturräume in Abwägung mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen minimiert.

Die Möglichkeiten zur verbesserten Nutzung der Dachräume schaffen Spielraum für eine intensivere Nutzung der Baugrundstücke und beugen so tendenziell den Bedarf von zusätzlichem Bauland an anderer Stelle vor.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen (u.a. Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise und eine Höhenfestsetzung, die dies ermöglicht, Festsetzung von sickerfähigen Belägen zur Reduktion des Oberflächenabflusses, Festsetzung von Baumpflanzungen zur Verschattung etc.) getroffen, welche diesen Auswirkungen entgegenwirken und vor größeren Schäden schützen sollen. Hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser wird auf eine ortsnahe Versickerung in den tiefer liegenden Kiesschichten im Rahmen einer Rohrrigolenversickerung hingewiesen. Ggf. ist dies jedoch nicht in vollem Umfang möglich. Durch die 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, ist den Reduktionszielen des **Sektors 1 „Energiewirtschaft“** durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

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. Da es sich bei dem Plangebiet um eine relative kleine Eingriffsfläche handelt, ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Die geplante Wohnbebauung hat Auswirkungen auf den **Sektor 3 „Gebäude“**, jedoch steht diese in Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum. So sind im Plangebiet ca. 4 Wohneinheiten geplant. Den diesbezüglichen Zielen des KSG kann im Zuge der konkreten Gebäudeplanung entsprochen werden.

Da das Plangebiet 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.

Für den **Sektor 5 „Landwirtschaft“** ergeben sich durch die Planung nur geringfügige Auswirkungen. Die Änderung der Landnutzung von Grünland hin zu einer teilweise bebauten und versiegelten Fläche wird in der Abwägung zum Reduktionsziel im Sektor 7 behandelt (siehe unten).

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. Durch die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Planungsgebietes und der Entwicklung der Ausgleichsflächen findet jedoch eine Aufwertung der Flächen statt. Somit werden neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen und es bleiben kleinere Flächen für die Klimaregulierung erhalten. Weiter 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 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.

C.5.2 Abwasser

Im Rahmen der geplanten Wohnnutzung erhöhen sich die anfallenden Abwässer gegenüber der jetzigen Situation nur minimal. Die Abwässer werden in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen des Bebauungsplans sind Festsetzungen im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Die Nutzung von Solar- oder PV-Anlagen ist somit gewährleistet.

Um die Möglichkeiten der Nutzung der solaren Strahlungsenergie bestmöglich auszunutzen, sind auch Solar- und Photovoltaikanlagen integriert in die Fassadenfläche zulässig.

Im Hinblick auf Energieeffizienz wurden keine Festsetzungen getroffen.

C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Angaben zum Flächenverbrauch sind den Ziffern B.2.3 und B.12 der Begründung sowie C.1.2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Weiter sind Festsetzungen getroffen, die die Überbauung der Flächen regelt. Die Werte sind so gewählt, dass eine etwas höhere Dichte als bei der bestehenden Umgebungsbebauung möglich ist, jedoch ausreichend Grünflächen bestehen und das ländliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Weiter sind Flächen festgesetzt, welche einen baulichen Eingriff ausschließen. Zudem sind alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen, um so den natürlichen Wasserkreislauf nicht zu beeinträchtigen.

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung 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 Bebauung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Die Eingriffsfläche bleibt weiterhin als landwirtschaftlich genutztes Grünland, z.T. mit Obstbäumen, erhalten.

Schutzgut Wasser

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

Im Bereich der Ausgleichsflächen würden die Flächen auch in Bachnähe weiterhin gedüngt.

Schutzgut Fläche

Es käme an dieser Stelle 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.

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 in dem Bereich erhalten. Ebenso bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Schutzgut Klima /Luft

Die Fläche würde 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.

Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandene Siedlungsfläche würde 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 vorgenommene Sondergebietsnutzung nicht umgesetzt würde.

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 zu keinen wesentlichen, von einer Durchführung der Planung abweichenden Entwicklungen kommen.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Lebensräume und Arten

- Teilweiser Erhalt und Entwicklung des bestehenden Obstbaumbestandes
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen
- Schaffung von Ausgleichsflächen mit Erhöhung der Lebensraumqualität an anderer Stelle im Gemeindegebiet

Schutzgut Fläche

- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke
- Entwicklung der Fläche im direkten Kontext mit dem Ortszentrum an bestehender Erschließung.

Schutzgut Boden und Wasser

- Die Versiegelung wird, soweit möglich, durch Verwendung sickerfähiger Beläge begrenzt
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke

Schutzgut Klima

- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung durch Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen
- Festsetzung von teilweisem Erhalt und Entwicklung des bestehenden Gehölzbestandes

Schutzgut Landschaftsbild

- Entwicklung in einem topographisch dem Ort zugeordneten Bereich welcher aus der freien Landschaft weitgehend nicht einsehbar ist
- Entwicklung der Bebauung hinsichtlich Höhenentwicklung und Gestaltung aus den bestehenden Strukturen heraus.
- Erhalt bestehender Streuobstwiesen und Ergänzung dieser

C.7.2 Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

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 Wiesenflächen sind stark gräserdominiert und weisen nur einen sehr geringen Anteil an krautigen Blütenpflanzen auf.

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“ zugeordnet. Das Grünland wird dem Biotop- / Nutzungstyp G211 „Maßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ (Grundwert 6 WP) zugeordnet.

Erfassung der Auswirkungen

Der Eingriff erfolgt auf einer Gesamtfläche von 1.746 m² (264 m² Straßenfläche und 1.482 m² Wohnbaufläche). Für die Straßenfläche wird eine GRZ von 1,0 angesetzt (komplette Versiegelung). Für die Wohnbaufläche ist bei einer Grundfläche für die beiden Gebäude mit 260 m² eine GRZ von 0,18 festgesetzt. Durch Nebenanlagen, Zufahrten etc. ist eine maximale GRZ von 0,5 zulässig. Unter Berücksichtigung der Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauGB (50 % Überschreitung der GR durch Nebenanlagen etc.), welche in der Ausgleichsermittlung im Regelfall nicht angerechnet wird, ergibt sich zurückgerechnet eine auszugleichende GRZ von 0,33.

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	530 m ²	0,33	1.574 WP	0 %	1.574 WP
E2	G211 Maßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	952 m ²	0,33	1.885 WP	0 %	1.885 WP
E3	B43 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland Junger bis mittlerer Ausbildung	9	264 m ²	1,0	2.376 WP	0 %	2.376 WP
Ausgleichsbedarf Gesamt:							5.835 WP

Auf den Flächen, die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen sind, erfolgt kein Eingriff. Diese Flächen werden in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt. Dies gilt auch für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Insgesamt werden 9 Obstbäume gefällt. 8 Obstbäume können erhalten werden und werden mit einer Festsetzung im Bestand gesichert. Es sind mindestens 9 neue Bäume im Geltungsbereich zu pflanzen.

Vermeidungsmaßnahmen, die den Ansatz eines Planungsfaktors zulassen würden, sind nicht vorgesehen.

Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von 5.835 WP.

Ausgleichsermittlung

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp (Zustand nach Aufwertung)	Aufwertungsfaktor (WP/m ²)	Fläche	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
A1	G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (6 WP)	G212-LR6510 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (9 WP)	3 WP/m ²	1.412 m ²	4.236 WP
A2	G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (6 WP)	G221-GN00BK mäßig artenreiche ssggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese (10 WP)	4 WP/m ²	400 m ²	1.600 WP
Ausgleichsbedarf Gesamt:					5.836 WP

Der Ausgleich erfolgt auf derzeit intensiv genutztem Grünland im Umfeld des Steinbachs zwischen Törwang und Grainbach auf Teilflächen der Flur-Nr. 232. Es erfolgt derzeit eine 3–4-malige Mahd pro Jahr und die Flächen werden gedüngt. Die nordwestlich des Steinbachs gelegene Fläche des Flurstücks steigt in nordwestlicher Richtung an, während die südöstlich des Steinbachs gelegene Teilfläche relativ eben und z.T. vernässt ist (Vorkommen von Sauergräsern). Südlich des Grundstücks verläuft ein Graben (Großseggenbestand am Graben und am südwestlichen Grundstücksrand).

Die Ausgleichsflächen werden durch Extensivierung in Form von Reduktion der Schnitthäufigkeit und durch den Wegfall von Düngereinsatz und der damit verbundenen Aushagerung aufgewertet. Ziel ist hierdurch eine Erhöhung der Artenvielfalt (Biotop- und Nutzungstyp artenreiches Extensivgrünland), eine Förderung der pflanzlichen Vielfalt und eine Verbesserung der Lebensbedingungen für die Fauna.

In den ersten drei Jahren soll eine Ausmagerung unter Beibehaltung der bisherigen Schnitthäufigkeit und dem Wegfall der Düngung erfolgen. Anschließend wird der erste Schnitt zeitlich hinausgeschoben und die Schnitthäufigkeit wird reduziert. Durch spätere Mahd können Samen vollständig ausreifen, wodurch die Artenvielfalt anhand einer natürlichen Versamung gefördert wird. Die Mahd der Flächen hat dann 1- bis 2-mal pro Jahr (Mahdzeitpunkt ab Ende Juni) zu erfolgen. Das Mahdgut ist jeweils min. einen Tag auf der Fläche zu belassen und dann abzutransportieren. Dies gilt für die Ausmagerungsphase und auch danach.

Sollte sich die gewünschte Zunahme der Artenvielfalt nach 5 Jahren nicht einstellen, hat die Artenanreicherung durch zusätzliche Maßnahmen wie Mahdgutübertragung oder partielle Neuansaat mit standortheimischem Saatgut zu erfolgen. Da im Umfeld der vorgesehenen Ausgleichsfläche artenreiche Spenderflächen vorhanden sind, soll einer Artenanreicherung durch Mahdgutübertragung von artenreichen Wiesen aus dem Umfeld der Ausgleichsflächen der Vorrang gegenüber einer Neuansaat gegeben werden. Hierfür ist auf einzelnen Streifen (insgesamt ca. 25 % der Fläche) der Boden durch z.B. fräsen zu öffnen und frisches Schnittgut (Schnittzeitpunkt zum Zeitpunkt der Samenreife der meisten Arten. I. d. R. ab Mitte Juli) der Spenderfläche darauf zu verteilen. Während das Mahdgut trocknet fallen die darin enthaltenen Samen aus und keimen. Ziel ist hierdurch eine Ausbreitung der verschiedenen Wiesenarten von

den Streifen aus in die übrige Fläche. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das mögliche Auftreten von unerwünschten Störpflanzen (z.B. Neophyten wie Riesen-Bärenklau und Drüsiges Springkraut) ist zu kontrollieren. Problempflanzen und Neophyten sind durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen.

Die Ausgleichsmaßnahme stellt einen Beitrag im Biotopverbund der Samerberger Filze dar (Puffer- bzw. Ergänzungsfläche zu den bestehenden Biotopen). Durch den Wegfall des Nährstoffeintrags tritt auch eine Verbesserung im Hinblick auf das bestehende Wasserschutzgebiet ein.

Der Ausgleich erfolgt auf zwei Teilflächen (Ausgleichsfläche 1 (A1) 1.412 m² und Ausgleichsfläche 2 (A2) 400 m²). Der Eingriff mit 5.835 Wertpunkten kann mit diesen Maßnahmen durch 5.836 WP vollumfänglich ausgeglichen werden.

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. Bei anderen Entwicklungsflächen wäre dies möglicherweise nicht gegeben, der Versiegelungsgrad wäre beispielsweise aufgrund einer erforderlichen, neuen Erschließung unter Umständen höher. Darüber hinaus sieht der Flächennutzungsplan für diesen Bereich bereits eine Bebauung „Sondergebiet (Fremdenverkehr)“ vor.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Pflanzgebote und Vermeidungsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Beläge) überprüfen. In einem fünf- bis zehnjährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Pflanzen überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).
- Im Rahmen der Bauabnahme wird auch die Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen geprüft. Weiter wird deren Entwicklung anfangs jährlich, nach Erreichen des Entwicklungsziels alle 5 Jahre überprüft. Ggf. sind die Bewirtschaftungsmaßnahmen anzupassen.

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.

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 externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

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

C.12 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan wird auf einer insgesamt 0,25 ha großen Fläche aufgestellt. Es werden ca. 0,15 ha Allgemeines Wohngebiet, ca. 0,07 ha Grünflächen und ca. 0,03 ha Verkehrsflächen festgesetzt.

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 Inanspruchnahme heute un bebauter, landwirtschaftlicher Flächen zu Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit**.

Für das **Schutzgut Boden** kommt es ebenfalls aufgrund der Inanspruchnahme heute un bebauter, landwirtschaftlicher Flächen zu Auswirkungen **gering Erheblichkeit**.

Der neu zu bebauende Bereich 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 sowie aufgrund des verbleibenden Streuobstbestandes 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.

Insgesamt werden die Auswirkungen des Eingriffes durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Teilweiser Erhalt und Entwicklung des bestehenden Gehölzbestandes
- Die Versiegelung wird, soweit möglich, durch Verwendung sickerfähiger Beläge begrenzt
- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung durch Festsetzung von Baumpflanzungen
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und

Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Der notwendige Ausgleich von ca. 975 m² erfolgt auf zwei Teilflächen des Flurstücks 232 ca. 1 km südöstlich des Planungsgebietes beidseits des Steinbaches. Geplant ist eine Extensivierung von Mähwiesen und eine damit verbundene Erhöhung der Artenvielfalt.

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Einschätzung fachgutachterlich untersucht (Steil Landschaftsplanung; Oktober 2023). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet sich keine Habitatstrukturen für prüfungsrelevante Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten oder Pflanzen befinden. Kleinere Strukturen an einem Obstbaum stellen keine essenziellen Habitate für prüfungsrelevante Arten dar.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	mittel	gering	mittel
Boden	gering	gering	gering	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