



Gemeinde Samerberg  
LANDKREIS ROSENHEIM

**Vorentwurf**  
Stand: 11.01.2024

## Bebauungsplan „Törwang - Am Anger“ im Normalverfahren

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

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Innenentwicklung	3
A.3	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.4	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
A.5.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	8
A.5.2	Erschließung und Infrastruktur	9
A.5.3	Denkmalschutz	10
A.5.4	Schutzgebiete	10
A.5.5	Geschützte Arten	11
A.5.6	Boden	11
A.5.7	Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	12
A.5.8	Vorbelastungen	12
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>14</b>
B.1	Ziele der Planung	14
B.2	Bebauungsplankonzept	14
B.2.1	Städtebauliches Konzept	14
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	14
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
B.2.4	Höhenentwicklung	16
B.2.5	Bauweise	17
B.2.6	Abstandsflächen	17
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	18
B.2.8	Dächer	18
B.2.9	Anlagen für Solarenergie	19
B.2.10	Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	19
B.2.11	Einfriedungen	20
B.2.12	Abgrabungen und Aufschüttungen	20
B.3	Grünordnung	21
B.4	Ausgleichsflächen	22
B.5	Erschließung	22
B.6	Brandbekämpfung	23
B.7	Versickerung und Starkregenereignisse	23
B.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
B.9	Klimaschutz	28
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	31
B.11	Flächenbilanz	31
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>32</b>
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>32</b>
<b>E</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>32</b>

### Planer

#### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-956807-0

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1353

### Anhang

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

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

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

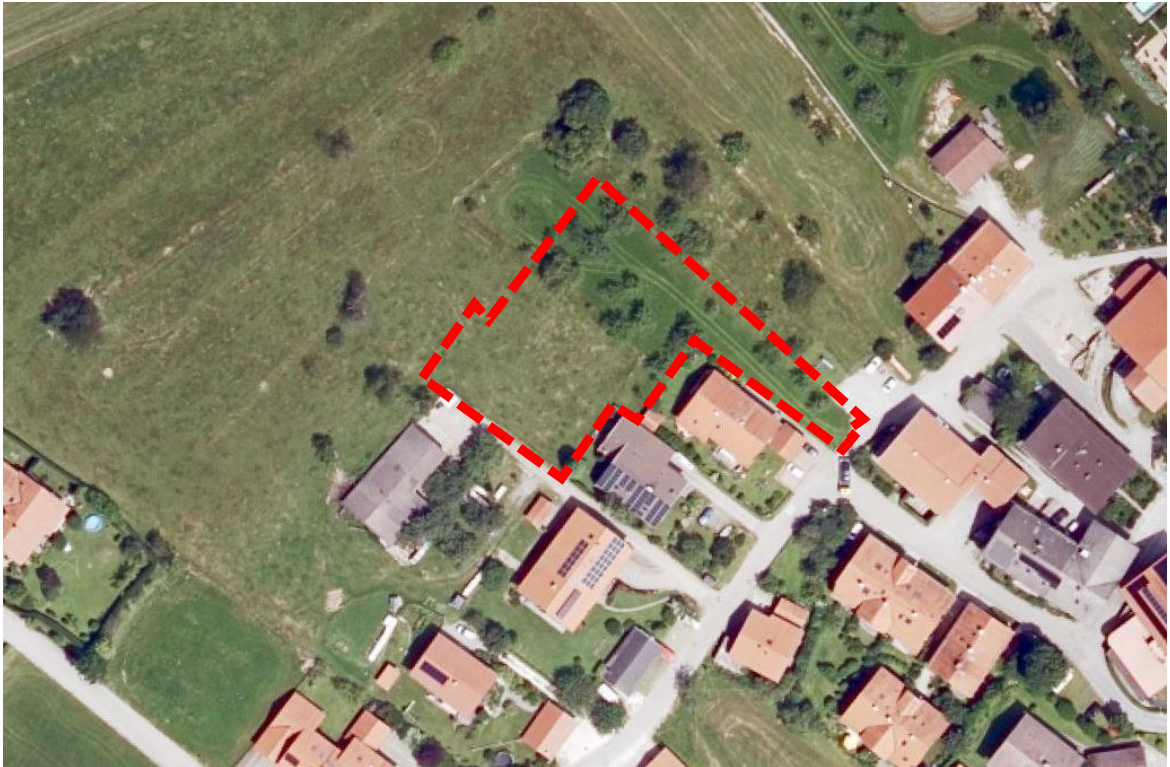


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab

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. 0,06 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 Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim an. Zudem liegt der Geltungsbereich in Zone A des Alpenplans.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 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 landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. (siehe auch Ziffer A.5.4).

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

*(Die Entsprechung 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, der Südwestteil auf artenarmem Grünland, welches temporär als Kuhweide genutzt wird. Auch die Wiese unter den Obstbäumen ist artenarm. Der sich in Richtung Südosten anschließende Planbereich diente bislang ebenfalls als Streuobstwiese, und weiterhin als Zufahrtsbereich für die hinterliegenden Grundstücke. 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. Die nordwestliche und südöstliche Begrenzung des Planungsgebietes verläuft annähernd parallel zur Hangkante.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte 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 ist heute als intensiv genutztes Grünland genutzt und befindet sich im Zusammenhang der Samerberger Filze. Er liegt beidseits des Steinbachs.



### **Umgebung**

Im Nordosten und Norden setzt sich die Streuobstwiese fort, welche zum Teil von Kühen beweidet wird. Im Nordwesten setzt sich teilweise artenarmes landwirtschaftliches Grünland, teilweise die Streuobstwiese fort. Im Südosten folgt Siedlungsbebauung. Im Osten befinden sich zwischen der Streuobstwiese und der Siedlung einige Obstbäume und eine lückige Schmitthecke. Im Südosten begrenzt ein Stichweg das Plangebiet, an den sich vorwiegend zweigeschossige Siedlungsbebauung und landwirtschaftliche Bebauung schließen.

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 Ortskern 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 Januar 2024) keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Der Törwanger Dorfplatz mit seinen Baudenkmalern - einige Bauernhäuser, das ehemalige Mesnerhaus, der Gasthof zur Post und die Kirche mit angegliedertem Friedhof und Brunnen – steht allerdings unter Ensembleschutz und befindet sich lediglich in einer Entfernung von 150 bis 200 m.

Jedoch ist durch die dazwischenliegende Bebauung keine Wechselwirkung zu erwarten.

### **A.5.4 Schutzgebiete**

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 Januar 2024).

Die nächste Biotopkartierung befindet sich ca. 420 m weiter nordöstlich. Dabei handelt es sich um die Biotopfläche „Extensivwiesen und Magerrasen um Grainbach, Törwang und Mitterhof“. 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 Januar 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 Januar 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.

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, in Einklang mit dem Gewässerentwicklungskonzept, die westlich bereits vorhandenen Hochstaudenfluren nach Osten weitergeführt werden.

#### **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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, auf.

Durch die Festsetzung einer absolut zulässigen Grundfläche je Bauraum (130 m<sup>2</sup>) 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 vertraglichen 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 <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup> (0,18)	110 m <sup>2</sup> (0,25)	149 m <sup>2</sup> (0,35)	222 m <sup>2</sup> (0,5)	741 m <sup>2</sup> (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 geeigneten 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 10 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 und Aufschüttungen**

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.

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 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.

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 eine 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 m<sup>2</sup> 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 Uferstrandstreifen mit Gehölzen und Hochstaudenfluren vor. Dem folgend sollen die Ausgleichsflächen in Erweiterung der westlich angrenzenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gewässerentwicklungskonzeptes zu „Artenreichen Säumen und Staudenfluren“ entwickelt werden.

Um dies zu erreichen, soll in dem Bereich der Oberboden abgetragen werden. Dann ist eine Ansaat entsprechender Arten durch Übertragung von Diasporen vorzunehmen. Idealerweise erfolgt dies direkt mit aus den angrenzenden Flächen gewonnenem Saatgut.

Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels sind die Flächen mittels einmaliger Mahd (nicht vor dem 01.08.) eines jeden Jahres zu pflegen. Es ist auf jegliche Düngung und den Pflanzenschutz sowie den Umbruch der Fläche zu verzichten.

Störpflanzen und sonstiger unerwünschter Aufwuchs wie z.B. Riesen-Bärenklau oder Drüsiges Springkraut sind manuell zu bekämpfen.

Um eine Identifizierung der Fläche insbesondere bei der Bewirtschaftung der benachbarten Flächen zu ermöglichen, ist die Ausgleichsfläche mit Pflöcken zu markieren.

## 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.

Um den natürlichen Wasserkreislauf zu begünstigen und die abzuleitenden Niederschlagswässer zu reduzieren wird zudem festgesetzt, dass befestigte Flächen (mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen) mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen und Gründächer möglich

sind. 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 auftriebsicher 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 um junge bis mittelalte Obstbäume. Das Grünland kann ebenfalls als artenarm eingestuft werden. Die Obstwiese wird in der Biotopbewertung nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV als mittel mit einem Biotopwert von 8 Wertpunkten (WP) eingestuft und dem Biotop- und Nutzungstyp B431 „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung“ zugeordnet. Das Grünland wird dem Biotop- / Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ (geringer Grundwert, 3 WP) zugeordnet.

**Erfassung der Auswirkungen**

Der Eingriff erfolgt auf einer Gesamtfläche von 1.746 m<sup>2</sup> (264 m<sup>2</sup> Straßenfläche und 1.482 m<sup>2</sup>

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangszustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E1	B431 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	8	530 m <sup>2</sup>	0,33	1.400 WP	0 %	1.400 WP
E2	G11 Intensivgrünland	3	952 m <sup>2</sup>	0,33	943 WP	0 %	943 WP
E3	B431 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	8	264 m <sup>2</sup>	1,0	2.112 WP	0 %	2.112 WP
<b>Ausgleichsbedarf Gesamt:</b>							<b>4.455 WP</b>

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 m<sup>2</sup> 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- / 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 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 4.455 WP.

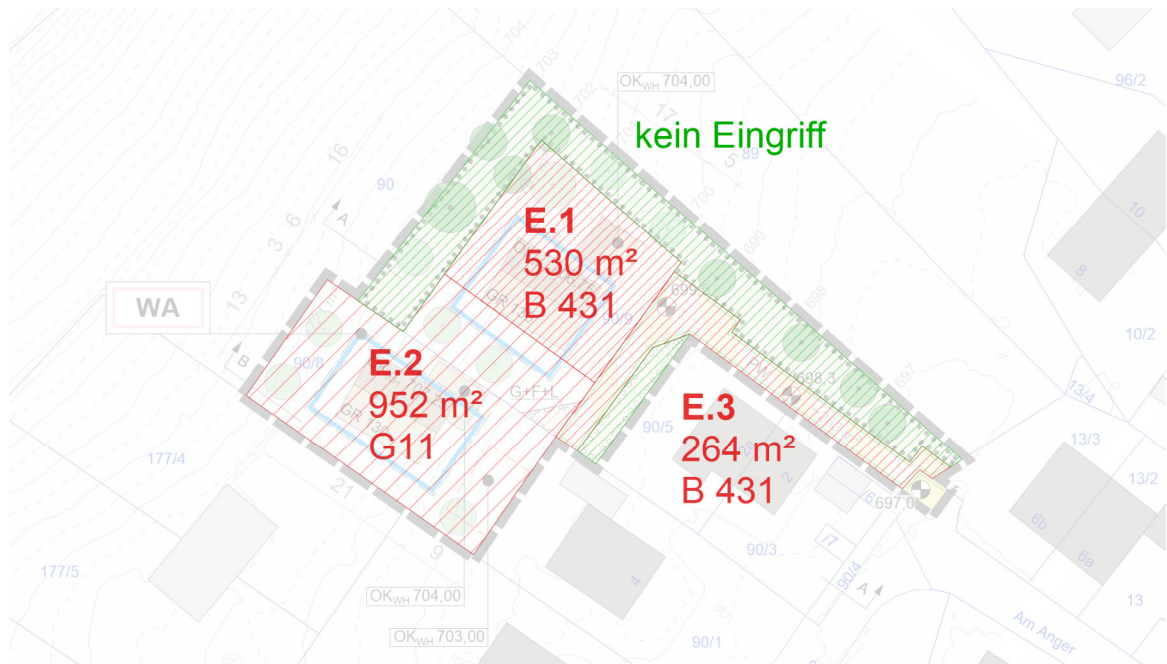


Abbildung 3: Eingriffsermittlung - ohne Maßstab

### **Ausgleichsermittlung**

Der Ausgleich erfolgt auf derzeit intensiv genutztem Grünland im Bereich der Samerberger Filze auf Teilflächen der Flur-Nr. 232, Gmkg. Törwang. Diese Flächen sind heute durch Düngung und mehrschürige Mahd (3–4-malige Mahd pro Jahr) ebenfalls dem Biotop- und Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV zuzuordnen.

Die Ausgleichsflächen werden durch Extensivierung in Form von Reduktion der Schnitthäufigkeit auf eine maximal einmalige Mahd (Herbstmahd) und den Entfall von Düngereinsatz aufgewertet. Darüber hinaus ist eine Ansaat durch Übertragung von Diasporen (z.B. durch Aufbringen von Mähgut mit reifen Samen) sinnvoll. Ziel ist die Entwicklung von artenreichen Säumen und Staudenfluren auf feuchten Standorten. Diese Maßnahme 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.

Für den Ausgleich ist eine Gesamtfläche von ca. 579 m<sup>2</sup> bei einer Wertsteigerung von 8 Wertpunkten erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf zwei Teilflächen (Ausgleichsfläche 1 (A1) 182 m<sup>2</sup> und Ausgleichsfläche 2 (A2) 397 m<sup>2</sup>). Der Eingriff mit 4.455 Wertpunkten kann mit diesen Maßnahmen durch 4.632 WP vollumfänglich ausgeglichen werden.

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp (Zustand nach Aufwertung)	Aufwertungsfaktor (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
A1	G11 Intensivgrünland (3 WP)	K13 Artenreiche Säume und Staudenflure, K133 - feuchter bis nasser Standorte (11 WP)	8 WP/m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	1.456 WP
A2	G11 Intensivgrünland (3 WP)	K13 Artenreiche Säume und Staudenflure, K133 - feuchter bis nasser Standorte (11 WP)	8 WP/m <sup>2</sup>	397 m <sup>2</sup>	3.176 WP
<b>Ausgleichsbedarf Gesamt:</b>					<b>4.632 WP</b>



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

Somit ist als Charakteristik innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in diesem Bereich auch eine Siedlungstätigkeit in dörflichem Maßstab und Ausprägung zu unterstellen. Der Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans grenzt direkt an den Ortskern von Törwang an und ist gegenüber der freien Landschaft durch eine topographischen Sprung getrennt.

Eine Bebauung in diesem Bereich hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes. 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 m<sup>2</sup> Allgemeinen Wohngebiets für ca. 2-4 Wohneinheiten
- Verlust von ca. 1.800 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	60 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	638 m <sup>2</sup>	26 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc.	60 m <sup>2</sup>	2 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	16 m <sup>2</sup>	1 %
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“	264 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>2.460 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Externe Ausgleichsflächen	579 m <sup>2</sup>	-
---------------------------	--------------------	---

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

## **C Umweltbericht**

---

*Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **D Zusammenfassende Erklärung**

---

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

## **E Ausfertigung**

---

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

Samerberg, den .....

(Siegel)

.....  
Georg Huber, Erster Bürgermeister