

**GEMEINDE SAMERBERG
LANDKREIS ROSENHEIM**

BEBAUUNGSPLAN "TÖRWANG WEST"

4. Änderung
Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 14.08.2025

Entwurfsverfasser der 4. Änderung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Bestand

Die überplante Fläche der vierten Bebauungsplanänderung umfasst die mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 193/2 und 193/3 am Birkenweg Nr. 9 und 11 in der Gemarkung Törwang. Über den Birkenweg sind die Ortsteile Törwang, Geisenkam und Weickersing verbunden. Die beiden, nach Süden hin abfallenden Hanggrundstücke werden gärtnerisch genutzt. Die Bestandsgebäude haben ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Sie sind im Westen, Norden und Süden von Bebauung umgeben. Die Firstlinien verlaufen parallel zur kürzeren Fassade.

Planung

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und seinen Änderungen entwickelt, wobei ihr räumlicher Geltungsbereich vollumfänglich innerhalb des Stamm-Bebauungsplanes liegt und ca. 0,24 ha umfasst.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen des Stamm-Bebauungsplanes von 1968 sind nicht mehr zeitgemäß und werden angepasst.

Im Sinne der Gemeindepolitik, den Innenraum zu verdichten, anstelle Bauflächen in der freien Landschaft zu entwickeln und zudem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB zu erfüllen, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan. Damit werden die Voraussetzungen für jeweils einen höhengleichen Anbau (ca. 8,0 m x 8,5 m bzw. ca. 8,0 m x 9,5 m) mit Unter-, Erd- und Dachgeschoss an die bestehenden Wohngebäude geschaffen. Die Anbauten im Südosten sollen Wohnzwecken dienen und sind als Nachverdichtung anzusehen. Ihre Dach- und Fassadengestaltung werden dem Bestand angepasst.

Die wesentlichen Grundzüge der Bebauungsplanung werden somit nicht verändert.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist kein Ausgleich erforderlich, da sie mit den Vorgaben des § 13a BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung freigestellt ist. Zu erwartende Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für den Änderungsbereich ist die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung vom 24.07.2025, bekannt gemacht am 30.07.2025) anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird keines der Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter negativ beeinflusst.

Übergeordnete Planungen sprechen nicht gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Insbesondere das Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist voll erfüllt. Die Grundstücke sind bereits voll erschlossen, die Erschließung der Anbauten erfolgt vom Birkenweg aus.

Denkmalschutz

Der Bayer. Denkmalatlas verzeichnet für den Änderungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Sichtbeziehungen auf Denkmäler, insbesondere das Ensemble *Dorfplatz Törwang* (E-1-87-172-1) werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

Schutzgebiete und Biotope

Der Änderungsbereich befindet sich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 05 *Hochriesgruppe und Samerberg* (Regionalplan 18 Südostoberbayern).

Schutzgebiete des Naturschutzes und Objekte der Biotopkartierung Alpen sind nicht betroffen.

Die umgebenden landwirtschaftlichen Grünflächen sind sog. FFH-Mähwiesen (artenreiche, extensiv genutzte Wiesen, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) der EU als besonders schützenswerter Lebensraum gelten; sie zeichnen sich durch eine hohe Pflanzen- und Insektenvielfalt aus und müssen ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden, damit die hohe Biodiversität in diesen Flächen erhalten bleibt).

FFH-Mähwiesen sind nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Naturschutzgesetz geschützte Biotope - sowohl innerhalb als auch außerhalb von FFH-Gebieten.

Die Änderungsplanung greift in diese Flächen nicht ein und hält einen ausreichenden Abstand ein.

Wasserwirtschaft

Durch die Änderungsplanung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Grundwasser wird durch die Baumaßnahmen nicht angeschnitten.

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche sind nicht verzeichnet.

Allerdings führen potentielle Fließwege bei Starkregen in Richtung Steinbach (Wildbach) und sein Einzugsgebiet, vgl. Abbildung mit gekennzeichnetem Änderungsbereich.

Abb. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut [Bayer. Landesamt für Umwelt]



gelb: mäßiger Abfluss | orange: erhöhter Abfluss | rot: starker Abfluss
lila: Geländesenken, Aufstaubereiche

Grünordnung

Die geplanten Erweiterungen erfolgen innerhalb gärtnerisch angelegter Flächen, wobei keine geschützten Flächen betroffen sind. Da die Gartenanlagen soweit möglich erhalten bleiben und die Erweiterungen innerhalb dieser Gärten erfolgen, wurden keine weiteren Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Rechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Samerberg hat beschlossen, die vierte Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt, da die Planung der Innenentwicklung dient, eine zulässige Grundfläche unter 20.000 qm festgesetzt wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG zu beachten sind. Die vorliegende Planung lässt auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)

Der Gemeinderat Samerberg hat die Aufstellung der Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB beschlossen. Damit entfallen Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Es wird davon ausgegangen, dass bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht gegen die Verbote des §§ 44 (1) BNatSchG verstößen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken im Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde noch der beauftragte Planfertiger können für bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Ver einfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt, zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird dabei ebenfalls abgesehen.

Samerberg,

Rosenheim, 14.08.2025

Georg Huber

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH