

**Gemeinde Samerberg**  
Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan „Obereck“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung**

Entwurf zur 2. wiederholten Auslegung

Datum: 24.03.2021

Projekt: 19843

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser  
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Str. 87, 1. OG-Ost  
83026 Rosenheim  
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -10  
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Peter Rubeck, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt  
Shuo Shi, MSc. Umweltplanung und Ingenieurökologie  
Andrea Kaiser, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0 Regional- und Landesplanung .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets .....</b>	<b>2</b>
<b>4.0 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen.....</b>	<b>3</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
4.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Behandlung	3
4.2 Tatsächliche Ausgangssituation .....	5
4.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung .....	5
4.2.2 Erschließung .....	5
4.2.3 Bauliches Umfeld .....	5
4.2.4 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung .....	6
4.3 Beabsichtigte Planung .....	9
4.4 Begründung der Festsetzung .....	10
4.4.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
4.4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.4.2.1 Zulässige Grundfläche GR .....	10
4.4.2.2 Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude.....	11
4.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	11
4.4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze .....	12
4.4.5 Private Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten .....	12
4.4.6 Festsetzung zur Baugestaltung .....	12
4.4.7 Geländemodellierung/ Geländeangleichung/ Geländeänderungen/ Aufschüttungen und Abgrabungen .....	13
4.4.8 Festsetzung zur Grünordnung.....	13
4.4.8.1 Einfriedungen .....	14
4.4.9 Festsetzungen zum Artenschutz.....	14
4.5 Auswirkungen der Planung .....	14
4.5.1 Städtebauliche Merkmale.....	14
4.5.2 Verkehr .....	15
4.5.3 Technische Infrastruktur.....	15
<b>5.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung .....</b>	<b>15</b>
<b>6.0 Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>17</b>

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 24.07.1978) ist der Weiler Obereck der Gemeinde Samerberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach Zahl der Gebäude und Siedlungsstruktur hat der Ortsteil Obereck der Gemeinde Samerberg ein gewisses städtebauliches Gewicht. Der bebaute Bereich in Obereck ist planungsrechtlich aufgrund der Ausdehnung der vorhandenen Bebauung als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. In der Siedlungsstruktur des Gebiets Obereck besitzt der Bereich eine Wohnbebauung von städtebaulichem Gewicht.

Für verschiedene Bereiche in Obereck bestehen einzelne Anträge des Grundstückseigentümers zur Schaffung von Baurecht (Flur Nrn. 968/3, 984/2, 998/5, 998/6, 998/7, 996T).

Die Fläche der Flur Nr. 998/6 ist mit einer Gemeinschaftsgarage bebaut. Planungsrechtlich werden die zu überplanenden Flächen Flur Nrn. 998/5 Nord, 998/6 als Innenbereich gem. § 34 BauGB beurteilt.

Die Fläche der Flur Nr. 968/5 wird als Hausgarten genutzt. Andere Flächen (Flur Nrn. 968/3, 984/2, 998/7, 996T und 998/7 T) werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Diese zu überplanenden Flächen sind planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

Bei einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens bietet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, Teilflächen im Rahmen eines Einheimischenmodells (anhaltende Nachfrage) zu generieren. Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Flur Nr. 979/2 in die Planung einzubeziehen. Die Fläche ist mit zwei landwirtschaftlichen Nebenanlagen bebaut.

Um eine untergeordnete eingeschränkte bauliche Entwicklung zu sichern und die städtebaulich ungeeignete Erweiterung zu verhindern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nachdem es sich bei den erweiterten Bauflächen nur um Wohnnutzungen handelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b bzw. §13a BauGB durchzuführen. Die zulässigen Grundflächen entsprechend §13b Abs. 1 Satz 1 BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup> entsprechend § 13a BauGB werden unterschritten. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen somit vor.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13b bzw. §13a BauGB kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## **2.0 Regional- und Landesplanung**

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Die Planung für eine eingeschränkte bauliche Entwicklung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Damit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II.1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden.

Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Gem. Ziel B II 3.2 des RP 18 soll sich die Siedlungsentwicklung organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich auf den Hauptsiedlungsbereich bzw. am südlichen bzw. nördlichen Ortsrand. Auch diesem Ziel wird entsprochen.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Umgebungsorientierte Baugestaltung und Schonung der umgebenden Landschaft gehören zum Ziel für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans, insofern wird diesem Ziel ebenfalls entsprochen.

### 3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Samerberg, Gemarkung Törwang.

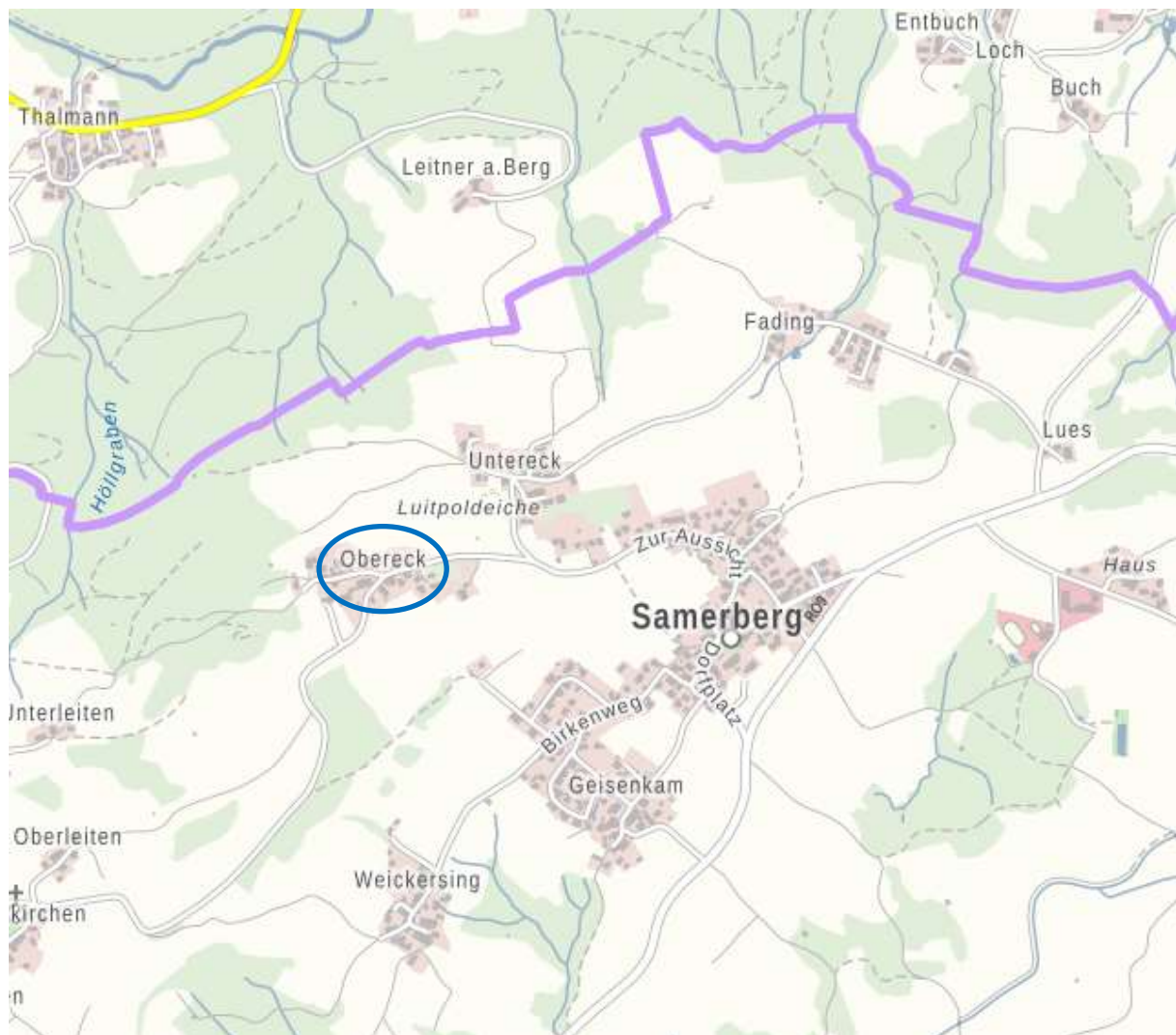


Abb. 1 Lage im Gemeindegebiet mit Kennzeichnung der Gemeindegrenze (lilafarbene Linie) und des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH; Daten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilen:

Der Teilbereich 1 befindet sich geographisch am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Obereck, er schließt sich im Westen und Süden an den Siedlungszusammenhang des bebauten Ortsteils an. Der Teilbereich umfasst die Flur Nrn. 979/2 T, 984/2 der Gemarkung Törwang.

Der Teilbereich 2 befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Obereck. Der Teilbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 968/1 T, 968/3 T, 968/5 T, 968/10 T, 971 T, 971/1 T, 971/3, 979/2 T, 984/2, 996 T, 998/1 T, 998/6, 998/7 T, 1016/3 T, 1016/6 T der Gemarkung Törwang.

Die Planungsgebiete weisen insgesamt eine Größe von ca. 0,93 ha auf.

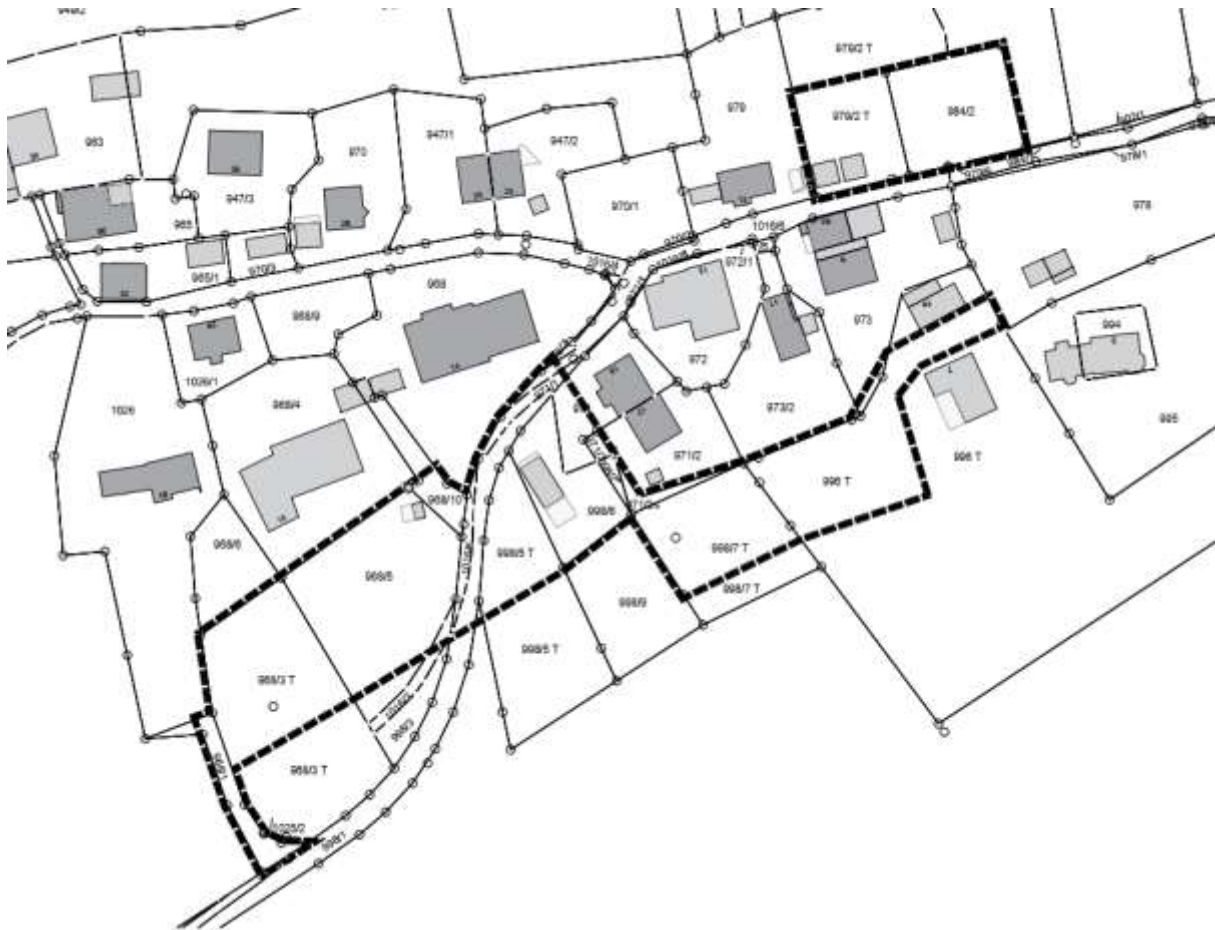


Abb. 2 Karte Geltungsbereich Ohne Maßstab  
Kartengrundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

## 4.0 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 4.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Behandlung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Samerberg wird Obereck als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt (siehe folgenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan).



Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan Samerberg - Ohne Maßstab  
Quelle: © Gemeinde Samerberg

Bebaute Flächen in Obereck zeigen Ortsteilqualität nach § 34 BauGB.

Planungsrechtlich sind die zu überplanenden Flächen Flur Nrn. 998/5 Nord, 998/6 als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bewerten. Für diesen Bereich ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen (siehe folgende Karte).

Planungsrechtlich sind die zu überplanenden Flächen Flur Nrn. 968/3 T, 968/5, 979/2 T, 984/2, 996T und 998/7 als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Die zu überplanenden Flächen Flur Nrn. 968/5, 998/7, 996 Nordwest und 979/2 Süd stehen im Siedlungszusammenhang bebauter Ortsteile und sind einseitig bzw. zweiseitig von Bebauung begrenzt. Die Flächen 968/3 und 984/2 wird in den im Zusammenhang bebauten Bereich mit einbezogen.

Bei den erweiterten Bauflächen handelt es sich nur um Wohnnutzungen und die zulässige Grundfläche entsprechend §13b Abs. 1 Satz 1 BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für den gekennzeichneten Bereich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen (siehe folgende Karte).

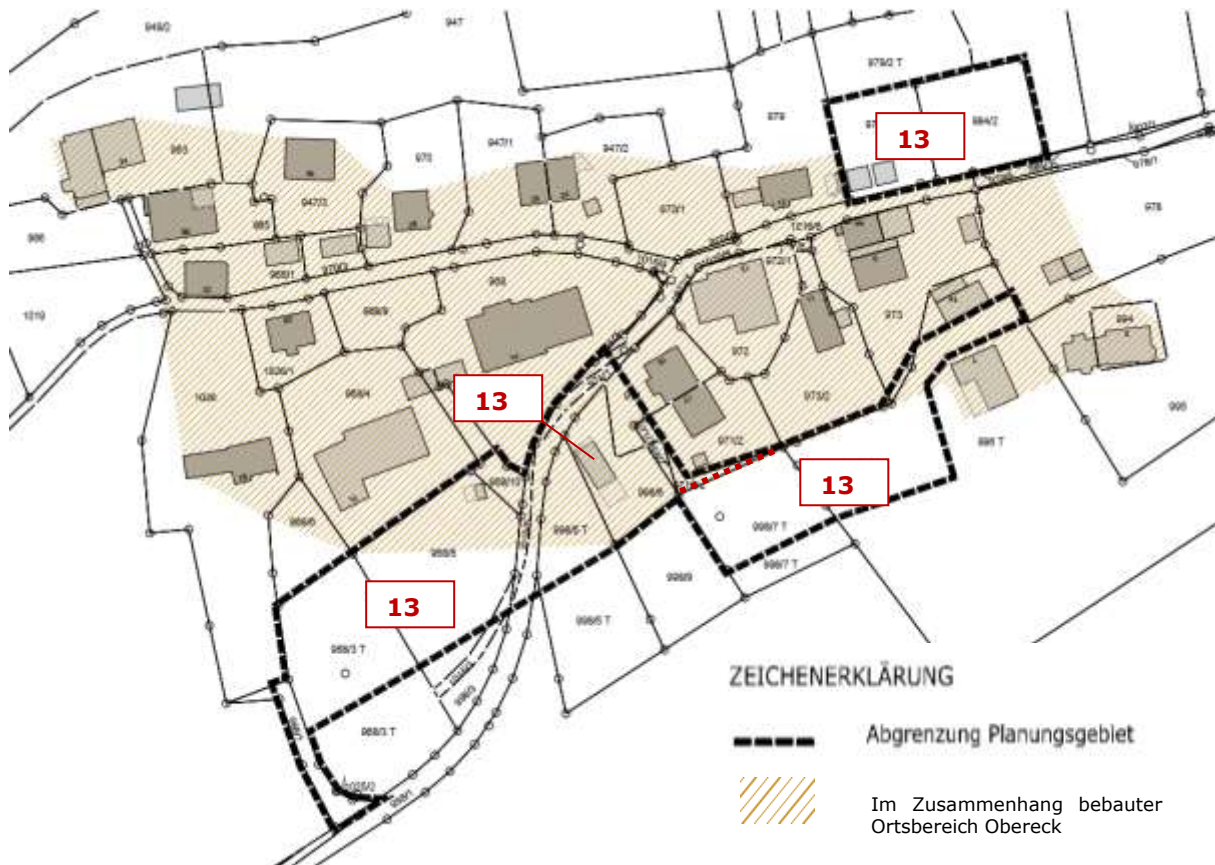


Abb. 4 Städtebauliche Gegebenheit - Ohne Maßstab  
Kartengrundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

## 4.2 Tatsächliche Ausgangssituation

### 4.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung

Die Flur Nr. 998/6 ist mit einer Gemeinschaftsgarage bebaut. Auf Flur Nr. 979/2 bestehen 2 landwirtschaftliche Nebenanlagen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Das nächste Denkmal (Aktennummer D-1-87-172-48: Aussichtskapelle) befindet sich im Nordosten des Bereichs mit einer Entfernung von ca. 110 m.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

### 4.2.2 Erschließung

Das nördliche Planungsgebiet ist über die Ortsverbindungsstraße erschlossen, die nordöstlich in Richtung Törwang und südwestlich in Richtung Dorfen führt.

Erschließungen für hinterliegende Grundstücke Flur Nr. 998/7, 996 und 968/3 liegen bereits vor. Für die künftige Erschließung sind die privaten Verkehrsflächen mit gemeinsamen Geh- und Fahrtrechten im Bebauungsplan zu sichern.

Im Ortsbereich ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h festgesetzt.

Das Verkehrsaufkommen ist ausschließlich vom Anliegerverkehr und der Landwirtschaft bestimmt.

### 4.2.3 Bauliches Umfeld

Die Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Ortsteils Obereck beträgt bis zu II+D.

#### 4.2.4 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

##### Topographie

Im nördlichen Planungsgebiet fällt das Gelände von ca. 756 m ü. NN auf ca. 748 m ü. NN in Süd-Nord Richtung.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets befinden sich markante Geländeerhebungen (Moränenrücken) im Westen und Osten. Ein Geländeeinschnitt (Talzunge) wird dadurch gebildet. Das Gelände im südlichen Teil des Planungsgebiets liegt auf einer Höhe zwischen ca. 757 m und ca. 768 m über NN. (siehe Abb. 5)

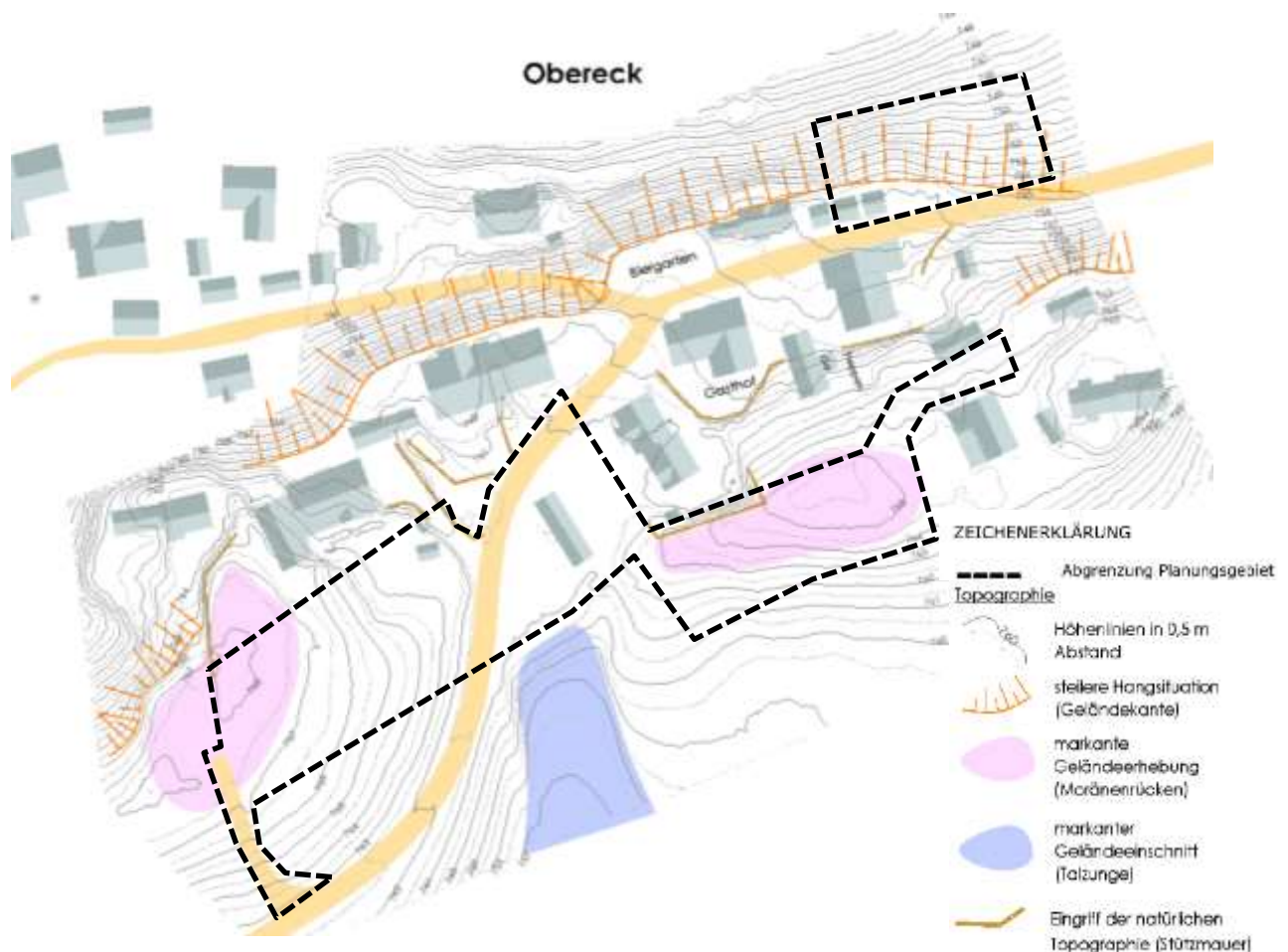


Abb. 5 Karte Topographie - Ohne Maßstab  
Kartengrundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

##### Hydrogeologie / Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

##### Naturräumliche Zusammenhänge/ Biotopflächen/ Altlasten

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	alpin
Großlandschaft:	Alpen
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank):	D67 Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	027 Chiemgauer Alpen
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	027-26 Samerberg



### Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der pnV des „Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald“ [Legendeneinheit N6bT]. Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Gebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (autochthone Gehölze) „Nr. 6.2 Alpen“ (aut-09.00 EAB) zugeordnet.

### Schutzgebiete

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne der § 23 bis 29 BNatSchG.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die nächstgelegenen europäischen und nationalen Schutzgebiete befinden sich in einem Abstand von mindestens 3 Kilometer vom Planungsgebiet (siehe folgende Karte).

Im vorliegenden Fall können direkte Beeinträchtigungen aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind nach derzeitiger Einschätzung ebenfalls nicht zu erwarten.

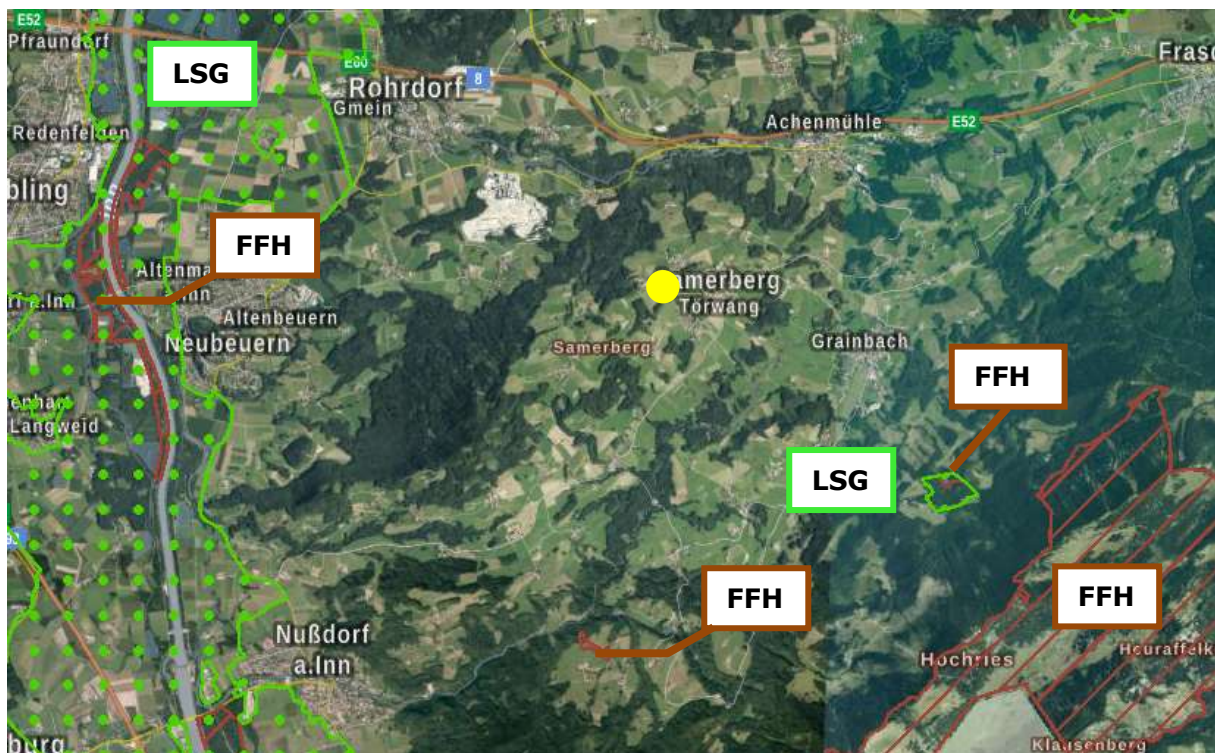


Abb. 6 Lage europäischer und nationaler Schutzgebiete mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb markiert) – Ohne Maßstab;  
Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Daten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

### Biotopflächen

Das nächste Biotop (Biotop-Nummer a8239-0006-004: Flachmoore westlich Obereck) befindet sich im Westen des Bereichs mit einer Entfernung von ca. 100 m.



Abb. 7 Die Abbildung zeigt die Biotopfläche Nr. a8239-0006-004: Flachmoore westlich Obereck (rot schaffierte Fläche) – Ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Daten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

### Grünordnung/Gehölzbestand

Im nördlichen Randbereich bilden einzelne Streuobstflächen in privaten Gartenbereichen einen harmonischen Übergang zur Landschaft. Diese gute Ortsrandeingrünung am nördlichen Ortsrand ist bedeutend für das Erscheinungsbild des Orts hinsichtlich Fernwirkung und für innerörtliche Lebensräume und Refugien für Vögel und Kleinsäuger.

Die im Westen und Osten an den Ortsteil angrenzenden zusammenhängenden Gehölzstrukturen bestimmen die natürliche Grenze des Ortsrandes und wirken mit Hausgärten und Streuobstwiesen als Grünzüge in Süd-Nord Richtung.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich im Hausgartenbereich Obstbaumbestände und geschnittene Heckenstrukturen.



Abb. 8 Karte Grünstrukturen - Ohne Maßstab  
Kartengrundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Alltlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

### 4.3 Beabsichtigte Planung

Abgesehen von der geplanten Bebauung am südlichen und nördlichen Rand sollte im Sinne RP Z B II 3.2 die bauliche Entwicklung sich auf die Auffüllung des bestehenden Siedlungskörpers und kleinräumige Abrundungen beschränken. Die bauliche Entwicklung orientiert sich dabei im Wesentlichen an den gegebenen Erschließungsvoraussetzungen an der Ortsverbindungsstraße und ordnet sich dem Bestand und seinem Maßstab unter.

Topographisch ist der nördliche Bereich des Planungsgebiets aufgrund der Hangsituation ein sensibler Bereich. Die Höhenlage der Gebäude passt sich der natürlichen Topographie an. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist bergseitig und talseitig zu begrenzen. Zur Schonung des Ortseinganges wird die Garage in das Wohngebäude integriert.

**Im Innenbereich (998/5 Nord und 998/6) wird anstatt der bestehenden Gemeinschaftsgarage eine neue Gemeinschaftsgarage (EG) und ein Wohnhaus (1.OG und DG) mit zwei Wohneinheiten geplant.**

Die Überplanung entlastet darüber hinaus den Siedlungsdruck auf Außenbereichsflächen und neue Baugebiete. Eine Ausdehnung des Ortsrandes wird an der Stelle südlich des Einfamilienhauses (Flächen mit markanten Geländeeinschnitt) durch die Festsetzung als private Grünfläche verhindert.

Eine südliche Ortsabrundung wird durch diese Planung neu definiert. Aufgrund der bestehenden privaten Erschließung können hinterliegende Grundstücke Flur Nrn. 998/7, 968/3, 968/5 und 996 Nordwest mit einbezogen werden. Aufgrund bestehender Geh- und Fahrrechte ist die Erschließung dieser Flächen gesichert.

In Berücksichtigung der Ortsrandsituation und der harmonischen Einbindung in die umgebende Bebauung ist die Gebäudegröße in der sensiblen Ortsrandlage max. auf eine 1-2 Familienhausbebauung ausgelegt.

Die südlichen Hausgartenbereiche zur landwirtschaftlichen Fläche werden im Sinne der Ortsrandeingrünung als private Grünfläche mit Baumpflanzung (Mindestpflanzangebot) festgesetzt.

Zur Gliederung des südlichen Ortseinganges wird eine Baumreihe als Leitlinie geplant.

Planungsziele für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans:

- Erhaltung gewachsener Strukturen
- Generierung der Teilflächen im Rahmen eines Einheimischenmodells (anhaltende Nachfrage)
- Geordnete maßstäbliche bauliche Entwicklung und Erschließung des Planungsbereichs im Rahmen einer harmonischen Ortsabrundung
- Planungsrechtliche Definition gewachsener Siedlungsstrukturen von städtebaulichem Gewicht
- Behutsame Einbindung des Ortsrands in die freie Landschaft.

Im Rahmen einer städtebaulichen Betrachtung wurden mehrere Konzepte zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Lage geprüft.

#### **4.4 Begründung der Festsetzung**

##### **4.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zu überplanenden Grundstücke werden bedarfsorientiert im Sinne des § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die südlichen und nördlichen Teilgebiete ist der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. In Verbindung mit den Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB sind nur Wohngebäude gemäß § 4 Abs.2 Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich zulässig. Die Nutzungen Nr. 2 und 3 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind bedarfsorientiert nicht zulässig.

Aufgrund der dezentralen Lage und der eingeschränkten Erschließungsverhältnisse werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

##### **4.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

###### **4.4.2.1 Zulässige Grundfläche GR**

Unterschiedliche Grundstücksgrößen im Wohngebiet und die offene Bebauung, orientiert am bestehenden Wohngebiet, waren Anlass, die zulässigen Grundflächen (GR) grundstücksbezogen festzusetzen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche GR sind gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend.

Die zulässige Grundfläche GR stellt dabei ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, das gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen ist. Die Flächen der privaten Verkehrsflächen sind für die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche GR ohne Belang.

Entsprechend §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche GR durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v. H. überschritten werden. Wegen der Minimierungsmaßnahmen der Tiefgaragenbegründung (Erdüberdeckung min. 0,6 m) sind Tiefgaragen für die Ermittlung der zulässigen GR mit 50% der Grundfläche anzusetzen.

Sofern die Festsetzung eine größere Grundfläche GR zulässt als die Baugrenze umschreibt, definiert die Baugrenze als maximales Ausmaß, abgesehen von zulässigen geringfügigen Überschreitungen, die verträgliche Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche in Bezug auf Einbindung in die Umgebung und die allgemeinen Ziele entsprechend Kap. 4.4.3 dieser Begründung.

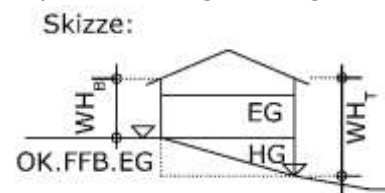
Die zulässige Grundfläche GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar (Nebenanlagen, Stellplatzflächen etc.).

#### 4.4.2.2 Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung, die Wahrung des Gebietscharakters sowie die harmonische Einbindung in die vorhandene Topographie sind bestimmend für die grundstücksbezogene Festsetzung der zulässigen Wandhöhe WH.

Die zulässige Wandhöhe wird in Berücksichtigung der Ortsrandsituation und der harmonischen Einbindung in die umgebende Bebauung für Neubauten planteilbezogen festgesetzt.

Die geplante Wohnbebauung am nördlichen Ortsrandbereich (Flur Nrn. 979/2 T und 984/2) befindet sich auf z.T. stark geneigtem Gelände. Zur Gewährleistung einer harmonischen Einbindung wird die maximal zulässige Wandhöhe für diese Gebäude im Planteil tal- und bergseitig festgesetzt.



Die maximal zulässige Wandhöhe WH bezieht sich auf die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FFB.EG. Der Bezugspunkt OK.FFB.EG ist angepasst an den natürlichen Geländeverlauf auf Normal Null (NN) bezogen, ausgehend von einer fiktiv angenommenen Höhe der Garagenzufahrt. Abweichungen in der Planung und Ausführung des Anliegerwegs sind nicht auszuschließen. In diesem Fall sind die Höhenkoten für die Gebäude anzupassen.

#### 4.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Für die zu überplanenden Grundstücke wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen wird bestimmt durch erforderliche Abstandsflächen und Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie Einfügung in die umgebende Bebauung.

Vortretende, untergeordnete Bauteile (Balkone) dürfen die Baugrenzen max. an einer Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 1,50 m über die ganze Hauslänge bzw. -breite überschreiten (optionaler Entwurfsspielraum).

Die Abstandsflächen entsprechend der **Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. A BayBO der Gemeinde Samerberg** sind zur Sicherstellung notwendiger Belichtungsverhältnisse und des baulichen Brandschutzes einzuhalten.

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei. Sie wird zur harmonischen Einbindung und Sicherstellung der Transparenz und Wahrung der vorhandenen Blickbeziehungen festgesetzt.

Die Gebietsstruktur am Ortsrand ist überwiegend vom Ein- bis Zweifamilienhaus geprägt. Zur Wahrung des Gebietscharakters und auf Grund der eingeschränkten Erschließungsverhältnisse sowie fehlender infrastruktureller Einrichtungen ist eine Verdichtung grundsätzlich nicht gebietsverträglich.

Je Wohngebäude wird die Zahl der Wohneinheiten WE auf zwei Wohnungen begrenzt.

#### **4.4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Samerberg (Stellplatzsatzung) vom 01.11.2015.

Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen und Carports) sind zur Ordnung der Baustruktur nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Mindesttiefe von Zufahrten zur Straßenbegrenzungslinie zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens und Gewährleistung eines ausreichenden Stauraumes beträgt 5,00 m.

Am nördlichen Ortsrand ist eine Garage für die Wohnbebauung mit Planzeichen HGa gekennzeichnet, diese ist zur Wahrung der Durchlässigkeit und Transparenz der Ortsrandsituation, sowie zur Würdigung der Topographie innerhalb der Baugrenze bevorzugt in den Hauptbaukörper zu integrieren.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Ein- und Ausfahrten, sind nur innerhalb der entsprechend mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Tiefgaragenzufahrt überdacht werden.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Flächen für Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze und Zufahrten sind, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt zu begrünenden Belägen auszuführen.

#### **4.4.5 Private Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten**

Die Verkehrserschließung erfolgt im Wesentlichen über die Ortsverbindungsstraße.

Zur Sicherung der Verkehrserschließung der hinterliegenden Grundstücke werden Flächen mit gemeinsamen Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie Geh- und Fahrtrechte zu Gunsten der anliegenden Grundstücke im Planteil gesichert.

#### **4.4.6 Festsetzung zur Baugestaltung**

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets und der Lage im Ortsrandbereich wird bei Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene, ruhige und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft zu vermeiden.

Flach geneigte Satteldächer sind prägend für die Hauslandschaft der Region. Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die Gestaltung der Gebäude mit ortstypischen Dachüberständen und Dachneigung (18°-24°) führt das vorhandene Ortsbild weiter.

Zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände und aus Gründen der Hauslandschaft werden Dachüberstände mit Mindestmaßen festgesetzt.

Das Hauptdach muss seine vorherrschende Erscheinung behalten. Ortsbildverträglich muss sich der Quergiebel dem Hauptdach deutlich unterordnen. Die maßstäbliche Verträglichkeit innerhalb des Baukörpers beurteilt sich auch in erster Linie aus der Betrachterperspektive im Verhältnis Fassade zu Dach. Der Quergiebel sollte, als untergeordnetes Bauteil, auch nur als filigranes Anbauelement in Erscheinung treten. Die Errichtung eines Quergiebels sollte daher auch nur auf eine Traufseite der Hauptanlagen begrenzt sein. Dafür wird eine Überschreitung der Baugrenzen analog der Festsetzung unter Ziffer C 3.2 zugelassen. Die Summe der Breite der Dachaufbauten ist in ein maßstäbliches Verhältnis zur Länge der Traufseite begrenzt. Der First des Quergiebels soll unter dem Hauptfirst liegen.

Dachauftaltungen und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Sie würden die Harmonie der Haus- und Dachlandschaft stören.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, der Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig, das heißt bis maximal 20 cm über, und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild erfordert Sensibilität in Bezug auf Wand- und Dachgestaltung und Zurückhaltung bei Farb- und Materialwahl.

In der Umgebung ist die Fassadengestaltung von natürlichen Baustoffen, wie Putz und Holz geprägt. Alternative Materialkomponenten sollen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind reflektierende Materialien und grelle Farbanstriche aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zugelassen.

#### **4.4.7 Geländemodellierung/ Geländeangleichung/ Geländeveränderungen/ Aufschüttungen und Abgrabungen**

Entlang von Straßen ist das Gelände auf die jeweilige Höhe der Straße anzugleichen. An den Gebäuden ist das Gelände auf min. 0,30 m unter Oberkante Fertigfußboden EG anzugleichen.

Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen sind diese an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstücks anzugleichen. Stützmauern sind ab einer Höhe von 0,75 m durch einen mindestens 0,50 m tiefen Versatz zu gliedern. Zur besseren Einbindung in die Umgebung sind Stützmauern in Naturstein, Beton mit behandelter Oberfläche oder dauerhaft begrünt auszubilden.

#### **4.4.8 Festsetzung zur Grünordnung**

Gehölze (Bäume und Sträucher) spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des überplanten Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laubgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird als Pflanzgebot „je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen oder zu erhalten“, festgesetzt. Standortvorschläge für Baumpflanzungen werden im Planteil des Bebauungsplans hinweislich dargestellt.

Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Der Abstand von Gehölzen zu angrenzenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen muss i.V.m Art. 48 AGBGB mind. 4 m betragen.

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Zur Gliederung des südlichen Ortseingangs wird eine Baumreihe (Wuchsklasse 1. Ordnung) mit Mindestqualität im Planteil festgesetzt.

Geschnittene Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebiets zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den Charakter des Ortschafts zu unterstützen.

Bestehende Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen, von der Lage kann abgewichen werden. Allgemein ist hinsichtlich geplanter Gehölzpflanzungen das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien sowie sonstigen Leitungen nicht behindert werden.

Tiefgaragen sind zur Unterstützung des Wasserhaushalts und zur Kompensation der Überschreitung durch die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit mind. 0,50 m Oberboden zu überdecken und zu begrünen. Die Tiefgaragenzufahrt ist hiervon ausgenommen.

#### **4.4.8.1 Einfriedungen**

Die Zaunhöhe darf in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen und der Transparenz der Hauslandschaft maximal 1,2 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

#### **4.4.9 Festsetzungen zum Artenschutz**

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG der Planung entgegenstehen.

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs können hochwertige und artenreiche Lebensräume sowie prüfrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht betroffen (siehe auch Kap. 5 Artenschutzrechtliche Betrachtung).

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden Festsetzungen bezüglich erforderlicher Rodungsarbeiten getroffen. Die Entfernung von Bäumen ist demnach nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

### **4.5 Auswirkungen der Planung**

#### **4.5.1 Städtebauliche Merkmale**

Durch die Lückenfüllung und punktuelle Abrundungen werden Bauquartiere, unsicherer planungsrechtlicher Position, zu einem geschlossenen Ortsteil zusammengefasst. Die geplanten Baugebiete definieren abschließend den südlichen Ortsrand des Ortsteiles Obereck.

Baulicher Maßstab, relativ geringe Wohndichte und kompakte Ortsränder lassen eine harmonische Beziehung zwischen Bausubstanz, Lückenfüllung bzw. Abrundung und Landschaft erwarten.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.



Gesunde Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

#### **4.5.2 Verkehr**

Während der baulichen Entwicklung am südlichen Ortsrand ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, das aber ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt ist. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

#### **4.5.3 Technische Infrastruktur**

Das Entwicklungsgebiet ist zurzeit noch nicht mit allen Parzellen an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Dies wird aber im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen.

### **5.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Zuge der Bebauung wird voraussichtlich ein Baum gefällt. Durch die Obststanger in unmittelbarer Nähe und die Gehölze in der umgebenden Landschaft wird die räumliche Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel weiterhin aufrechterhalten. Durch die Festsetzung zu Pflanzmaßnahmen wird die räumliche Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel verbessert.



Abb. 9 Auszug aus Luftbild und des Planungsgebiets (blau umrandet) - ohne Maßstab  
Kartengrundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Innerhalb des Bereichs mit geplanten Baumaßnahmen fehlen Strukturen oder Habitatrequisiten (Altgrasfluren, Kies-/Sandflächen, Hochstaudenfluren) für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten festgesetzt und hingewiesen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Samerberg, den .....

.....

Georg Huber

Erster Bürgermeister

## 6.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG-Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)  
<http://risby.bayern.de/>  
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS  
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN  
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN  
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE SAMERBERG
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND NOVEMBER 2019