



I. öffentliche Sitzung

TOP 2:	Bauleitplanung der Gemeinde: 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung Bebauungsplan Törwang – Am Anger; Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beschlussfassungen zu den Anregungen; Satzungsbeschluss
---------------	---

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, teilt dem Gemeinderat mit, dass die 22. Flächennutzungsplanänderung und der Entwurf des Bebauungsplanes Törwang – Am Anger- vom Architekturbüro Wüstinger/Rickert aus Frasdorf in der Fassung vom 12.07.2024 mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.08.2024 bis 27.09.2024 öffentlich ausgelegt wurde.

Sämtliche Behörden und Träger öffentlicher Belange, die durch die Planentwürfe berührt sind, sowie die Öffentlichkeit hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, entsprechende Stellungnahmen, Anregungen, Bedenken und dgl. abzugeben.

22. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von 12 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen eingegangen:

A: Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung 27.08.2024

Stellungnahme zum BBP

(...) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 15.05.2024 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Abwägung durch die Gemeinde

Laut Auszug aus dem Sitzungsbuch des Gemeinderats Samerberg vom 23.07.2024 wurde die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt und hat u.a. Hinweise zu den geplanten Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand gegeben.

Ergebnis

Bei einer entsprechenden Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft im weiteren Verfahren steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und die Abwägung zu dieser verwiesen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

A.2 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

09.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(...)

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Regionale Planungsverband Südostoberbayern verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1, und hat keine ergänzenden Anmerkungen. Somit wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0



A.3 Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde

26.08.2024

Stellungnahme zum BBP

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1) Der Flächennutzungsplan beinhaltet in der Gemeinde Samerberg auch den Landschaftsplan, dieser wird hier in dieser 22. Änderung nicht erwähnt. Entsprechende Darstellungen sind zu ergänzen.

2) Es wird auch auf die Stellungnahme der uNB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Törwang - Am Anger“ verwiesen.

3) Redaktionelle Hinweise:

Begründung des FNP:

- In der Begründung zum FNP wird von 0,24 ha Wohnbebauung in der Begründung des BP jedoch von 0,25 ha Wohnbebauung geschrieben. Dies sollte vereinheitlicht werden.
- In der Begründung zum FNP wird von anlagebedingten geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ausgegangen in der Begründung des BP jedoch von mittleren. Dies sollte zu mittleren Auswirkungen vereinheitlicht werden.
- S. 16 a statt A bei "Artenarmes Grünland"
- S. 19 "Gegenüber der heute tatsächlich vorhandenen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft kommt es im des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiets zu Lärm- und Lichtemissionen." --> "des" ist zu viel
- S. 21 w statt W bei "Wasserdichter Keller"
- S. 24 † fehlt bei "vermehr"; Anführungszeichen bei Tourismus fehlen im Passus "eines Sondergebiets Tourismus ist"

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Beim parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Törwang – Am Anger“ handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zu diesem Verfahren abgegebene Stellungnahmen sind hier nicht verfahrensrelevant. Es wird auf die Behandlung dieser Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

Die Planungsebene des Flächennutzungsplans ist nicht flächenscharf. Insofern kann aus Gründen der Einheitlichkeit die Fläche der Wohnbaufläche redaktionell auf ca. 0,25 ha angepasst werden.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Flächen ist auf die verschiedenen Betrachtungsebenen hinzuweisen. Auf Ebene des FNP wird aus heutigen bereits als Sondergebiet dargestellten Flächen Allgemeines Wohngebiet. Somit kommt es auf dieser Planungsebene zu keinen neuen Flächeninanspruchnahmen. Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gering.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung besteht heute noch kein Baurecht und auch keine Bebauung. Somit ist der heute natürliche Charakter der Fläche als Grundlage für



die Bewertung heranzuziehen. Auf dieser Planungsebene wird somit landwirtschaftliche Fläche zu allgemeinem Wohngebiet etc. Somit ergibt sich hier eine Auswirkung mittlerer Erheblichkeit.

Die übrigen redaktionellen Anmerkungen zur Begründung werden überarbeitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist im Hinblick auf die Rechtschreibung und die angegebenen Flächengrößen zu überarbeiten. Weitere Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist im Hinblick auf die Rechtschreibung und die angegebenen Flächengrößen zu überarbeiten. Weitere Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

A.4 Landratsamt Rosenheim - Straßenverkehrsbehörde

09.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(...) gegen die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Anger — Törwang“ bestehen aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwendungen, ebenso zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Die Erschließung erfolgt auf die bereits bestehende Gemeindestraße. Das erforderliche Sichtdreieck nach der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ist einzuhalten und vor sichtheinschränkende Bepflanzung oder anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan steht der Einhaltung von Sichtdreiecken nicht entgegen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist somit nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist somit nicht erforderlich.



Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

B. Stellungnahmen mit – Keine Einwände

Staatliches Bauamt Rosenheim 10.09.2024

(...) seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim besteht mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplans Samerberg Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, aus Sicht des Fachbereiches Straßenbau, werden nicht berührt.

Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung 23.09.2024

(...) bauplanungsrechtlich keine weiteren Anmerkungen zum Entwurf

Landratsamt Rosenheim – Hoch- und Tiefbau 09.09.2024

(...) keiner Äußerung. Am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligen

Bayerischer Bauernverband Rosenheim 27.09.2024

(...) nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann bestehen gegen o.g. Bebauungsplan "Am Anger - Törwang" u. 22. Änderung des Flächennutzungsplans unsererseits keine Einwände.

IHK für München und Oberbayern 27.09.2024

(...) zur vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Anger - Törwang" sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 4 BauNVO (WA) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern 25.09.2024

(...) Es bestehen von unserer Seite aus weiterhin keine Einwände.

AELF Rosenheim 25.09.2024

(...) Aus landwirtschaftlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.

ADBV Rosenheim 26.08.2024

(...) die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Rosenheim wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt. Das ADBV Rosenheim hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.



Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH 17.09.2024

(...) Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

C. Keine eingegangenen Stellungnahmen

Regierung v Oberbayern – Brand- u Katastrophenschutz
LRA Rosenheim – Gesundheitsamt
LRA Rosenheim – Kreisbrandrat
LRA Rosenheim – Wasserrecht
LRA Rosenheim – Immissionschutz
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
BUND-Naturschutz - Kreisgruppe Rosenheim
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Wasserwart Gemeinde Samerberg

Bayernwerke
Polizeiinspektion Brannenburg
Telekom

Feststellungsbeschluss:

22. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Bereich des Bebauungsplans „Törwang – Am Anger“

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt die vom Architekturbüro Wüstinger/Rickert aus Frasdorf gefertigte 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Törwang – Am Anger“ einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.10.2024 und den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen in öffentlicher Sitzung vom 15.10.2024 gemäß § 5 Baugesetzbuch fest.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0



Bebauungsplan Törwang – Am Anger

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von 14 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen eingegangen. Die Beteiligung erfolgte vom 23.08.2024 bis einschließlich 27.09.2024

A: Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung 27.08.2024

Stellungnahme zum BBP

(...) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 15.05.2024 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Abwägung durch die Gemeinde

Laut Auszug aus dem Sitzungsbuch des Gemeinderats Samerberg vom 23.07.2024 wurde die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt und hat u.a. Hinweise zu den geplanten Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand gegeben.

Ergebnis

Bei einer entsprechenden Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft im weiteren Verfahren steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und die Abwägung zu dieser verwiesen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0



A.2 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

09.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(...)

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Regionale Planungsverband Südostoberbayern verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1, und hat keine ergänzenden Anmerkungen. Somit wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

A. 3 Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde

26.08.2024

Stellungnahme zum BBP

(...) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet.

§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. siehe Beiblatt



Rechtsgrundlage

§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Möglichkeit der Überwindung

§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- 1) Es wird auch auf die Stellungnahme der uNB zur Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.
- 2) Die Ausgleichsflächen sind rechtlich durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert worden - bitte die Meldung an OFK beim Landesamt für Umwelt digital erledigen und der uNB davon eine Kopie zu senden.
- 3) redaktionelle Hinweise/ fachliche Informationen:
Zur BP-Begründung:
 - Bzgl. der bisherigen Düngung im Bereich der Ausgleichsflächen wird auf die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet (vgl. E-Mail der uNB an das Planungsbüro am 14.08.2024 verweisen). Auf diese Verordnung sollte im Text verwiesen werden.
 - S. 4 t statt T bei "nördlich gelegenen Topographischen Sprung"
 - S. 5 "Im Rahmen des Bebauungsplans werden auch externe Ausgleichsflächen mit Überplant" erscheint irreführend, weil keine bestehenden Ausgleichsflächen überplant, sondern neue Ausgleichsflächen geplant sind.
 - S. 15 der Begriff "Mähwiesen" trifft die Entwicklungsziele nicht vollständig. --> "Grünlandflächen"?
 - S. 22 N statt n bei "nach Norden bestehenden"
 - S. 23 E statt e bei "Die entwicklungsmaßnahmen sind jedoch identisch"
 - S. 27 "Das Mahdgut ist jeweils min. einen Tag" --> keine Abkürzung wäre besser
 - S. 28 Tab. e fehlt bei "sggen- "
- 4) Die Hangkante ist ebenfalls analog zum Baumschutz DIN 18920 von Ablagerungen etc. freizuhalten. Den Hinweis 5 bitte ergänzen.

Beiblatt:

Zu 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit
Eingriffs-Ausgleich:

- Mit der Kulisse der Ausgleichsflächen besteht Einverständnis.
- Im Bebauungsplan (BP) sind die Flächen verortet, aber Gemeinde, Gemarkung und FINr. Nicht konkret benannt; dies ist zu ergänzen.
- Im BP sind auch die genauen Codes des Entwicklungsziels festzusetzen, also A1: G212-LR6510 und A2: G221-GN00BK
- Punkt 6 / Hinweise ist ein Teil der Festsetzungen §16; die Nutzungsregelung/Pflegemaßnahmen um die Herstellung des Entwicklungsziels zu erreichen sind klassische



Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 20 und §9 Abs. 1a BauGB. Bodenrechtlicher Bezug ist gegeben.

- Die Maßnahmen sind bitte jeweils der entsprechenden Ausgleichsfläche zuzuordnen

Grünordnung:

Naturschutzfachlicher Mindeststandard im Landkreis Rosenheim liegt bei einer Baumpflanzung pro 200 m² - hier wurde mit 300 m² geplant.

Die neun ersatzweise zu pflanzenden Bäume (vgl. Begründung BP S. 49) sind festzusetzen (kein Hinweis). Die Lage kann durch den Zusatz +/- beispielsweise 5 m vom vorgeschlagenen Standort variieren.

Angaben zur Pflanzqualität und zu den Arten sind zu ergänzen

Vorschlag: Obstbäume mit Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm sein. Im Landkreis Rosenheim heimische und standortangepasste Laubbäume 1. bis 3. Ordnung mit Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe 2,0 m

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen der vorliegenden Unterlagen und Planungen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einsprechend der Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ausreichend berücksichtigt. In diesem Zuge hat auch eine umfassende Bestandsaufnahme des Satzungsgebiets stattgefunden und die Ergebnisse sind in der Begründung dokumentiert.

Die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan ist hier nicht verfahrensgegenständlich. Es wird auf das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und die dort durchgeführte Behandlung der Stellungnahme verwiesen.

Im Übrigen wird auf die Abwägung zu den Punkten auf dem Beiblatt weiter unten verwiesen.

Nach Satzung des Bebauungsplans erfolgt eine Meldung der Ausgleichsflächen an das ÖFK beim Landesamt für Umwelt. Das Landratsamt (uNB) wird darüber in Kenntnis gesetzt.

Die Begründung wird entsprechend der vorgebrachten redaktionellen Hinweise angepasst.

Zu Beiblatt:

Eingriffs-Ausgleich:

Die Flurnummern der Ausgleichsflächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen. Da bauplanungsrechtliche Festsetzungen für diese Flächen getroffen werden, kann es sich nur um das Gemeindegebiet der Gemeinde Samerberg handeln. Unter A.3 der Begründung ist für die Ausgleichsflächen sowohl das Flurstück als auch die Gemarkung benannt. Unter B.8 und C.7.2 in Begründung bzw. Umweltbericht sollte noch die Gemarkung und die Gemeinde ergänzt werden.

Die angestrebten Entwicklungsziele für die Flächen A.1 und A.2 können redaktionell durch die entsprechenden Codes aus der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung ergänzt werden. Die Begründung sollte ebenfalls entsprechend ergänzt werden.



Aus Sicht der Gemeinde geht die Stellungnahme dahingehend fehl, dass es sich bei auf Dauer angelegten Pflegemaßnahmen um in einem Bebauungsplan festsetzbare Maßnahmen mit einem bodenrechtlichen Bezug handele.

Maßnahmen mit einem für eine Festsetzung ausreichenden bodenrechtlichen Bezug stellen die Entwicklungsmaßnahmen bis zum Erreichen des festgesetzten Entwicklungsziels dar. Diese sind unter § 16 in den Festsetzungen enthalten.

Dauerhafte Pflegemaßnahmen hingegen sind eine Handlungspflicht, welche nicht auf die Entwicklung einer Fläche zielt, sondern auf eine dauerhafte Pflege. Für derartige Festsetzungen besteht keine Ermächtigungsgrundlage. Die dauerhafte Pflege wird jedoch im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verbindlich geregelt. Die dauerhaften Pflegemaßnahmen werden parallel im Durchführungsvertrag gesichert.

Eine Zuordnung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu den einzelnen Flächen erscheint entbehrlich, da die Maßnahmen für beide Flächen identisch sind. Das unterschiedliche Entwicklungsziel ergibt sich lediglich aus den unterschiedlichen Standortbedingungen.

Zur Grünordnung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der seitens der unteren Naturschutzbehörde angesetzte Mindeststandard bei einer Baumpflanzung pro 200 m² liegt. Es handelt sich jedoch nicht um eine verpflichtende, gesetzliche Vorgabe. Weiter ist bei diesem Wert die Bezugsgröße unklar - ob sich der Wert auf die unbebauten Flächen des Grundstücks oder die Grundstücksfläche als Ganzes bezieht. Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine Maximalversiegelung der Baugrundstücke von GRZ 0,5 zulässig. Somit ergibt sich bei einem Baum je 300 m² Grundstück eine unbebaute Fläche je Baum von ca. 120 m² je Baum. Vor dem Hintergrund einer Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken, den angrenzend festgesetzten Gebäuden und der Umgebung erscheint ein Baum je 300 m² Grundstücksfläche angemessen.

Die als Hinweis vorgeschlagenen Standorte für Bäume bilden die verpflichtenden Baumpflanzungen nach § 15 (1) und (4) ab. Die Pflanzung dieser Bäume ist somit bereits verpflichtend festgesetzt. Lediglich die Lage ist nicht definiert. Dies ist jedoch nicht nötig, da durch die Bäume kein präzises, räumliches städtebauliches Ziel verfolgt wird, sondern eine generelle Durchgrünung erreicht werden soll. Dies ist auch durch die jetzige, nicht räumlich bestimmte Festsetzung gegeben.

In § 15 (4) sind bereits entsprechende Pflanzqualitäten festgesetzt. In § 15 (1) ist beim Verweis zur Pflanzqualität jedoch ein Tippfehler enthalten. Es muss § 15 (4) anstelle § 15 heißen. Dies ist entsprechend in den Unterlagen anzupassen.

Beschlussvorschlag

Unter § 16 ist zu den angegebenen Entwicklungszielen der Flächen A.1 und A.2 der jeweilige Code aus der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung redaktionell zu ergänzen.

§ 15 Abs. 1 ist redaktionell im Hinblick auf den Verweis auf § 15 Abs. 4 zur Überarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt die Ausgleichsflächen nach Satzung des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster zu melden.

Die Begründung ist entsprechend der redaktionellen Hinweise zu Überarbeiten.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich.



Beschluss:

Unter § 16 ist zu den angegebenen Entwicklungszielen der Flächen A.1 und A.2 der jeweilige Code aus der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung redaktionell zu ergänzen.

§ 15 Abs. 1 ist redaktionell im Hinblick auf den Verweis auf § 15 Abs. 4 zur Überarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt die Ausgleichsflächen nach Satzung des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster zu melden.

Die Begründung ist entsprechend der redaktionellen Hinweise zu überarbeiten.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

A.4 Landratsamt Rosenheim - Straßenverkehrsbehörde

09.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(...) gegen die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Anger — Törwang“ bestehen aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwendungen, ebenso zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Die Erschließung erfolgt auf die bereits bestehende Gemeindestraße. Das erforderliche Sichtdreieck nach der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ist einzuhalten und vor sichteinschränkende Bepflanzung oder anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Durch die Gegebenheiten vor Ort, erfolgt das Ausfahren in den fließenden Verkehr der Straße „Am Anger“ von der Straßenverkehrsfläche selbst aus. Hier können die notwendigen Sichtdreiecke aufgrund der Kurvensituation auf der Straße selbst unterkommen. Im Bebauungsplanumgriff sind keine entsprechenden Flächen erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist somit nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist somit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

A.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

23.09.2024

Stellungnahme zum BBP

unsere Stellungnahme vom 03.06.2024 gilt unverändert weiter.



Können Sie uns bereits Termine/Daten zu o. g. Vorhaben nennen?

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie die beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurückzusenden bzw. an den Vorhabenträger/Investor/Eigentümer weiterzuleiten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 03.06.2024 wurde bereits im vorangegangenen Planungsschritt abgewogen. Auf diese Abwägung wird verwiesen.

Konkrete Termine für die Umsetzung können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht benannt werden.

Darüber hinaus handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Die Stellungnahme wurde entsprechend den Grundeigentümern weitergeleitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Planungs- und Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer weitergeleitet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Planungs- und Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

B.) Stellungnahmen mit – Keine Einwände

Staatliches Bauamt Rosenheim

10.09.2024

(...) seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Törwang—Am Anger“ Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, aus Sicht des Fachbereiches Straßenbau, werden nicht berührt.

Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung

23.09.2024

(...) keine Anmerkungen zum Entwurf.

Polizeiinspektion Brannenburg

09.09.2024

(...) seitens der PI Brannenburg bestehen keine Bedenken.



Bayerischer Bauernverband Rosenheim 27.09.2024

(...) nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann bestehen gegen o.g. Bebauungsplan "Am Anger - Törwang" u. 22. Änderung des Flächennutzungsplans unsererseits keine Einwände.

IHK für München und Oberbayern 27.09.2024

(...) zur vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Anger - Törwang" sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 4 BauNVO (WA) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern 25.09.2024

(...) Es bestehen von unserer Seite aus weiterhin keine Einwände.

AELF Rosenheim 25.09.2024

(...) Aus landwirtschaftlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.

ADBV Rosenheim 26.08.2024

(...) die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Rosenheim wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt. Das ADBV Rosenheim hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH 17.09.2024

(...) Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

C.) Keine eingegangenen Stellungnahmen

Regierung v Oberbayern – Brand- u Katastrophenschutz

LRA Rosenheim – Gesundheitsamt

LRA Rosenheim – Tiefbau

LRA Rosenheim – Kreisbrandrat

LRA Rosenheim – Wasserrecht

LRA Rosenheim – Immissionsschutz

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

BUND-Naturschutz - Kreisgruppe Rosenheim

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Wasserwart Gemeinde Samerberg

Bayernwerke



B) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind **keine** Stellungnahmen eingegangen.

Satzungsbeschluss:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vom Architekturbüro Wüstinger/Rickert aus Frasdorf gefertigten Entwurf des Bebauungsplanes „Törwang-Am Anger“ einschließlich den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.10.2024 und den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird genehmigt.



Gemeinde Samerberg

i. A. Schmucker-

