

1. Ausfertigung

**GEMEINDE AMERANG
LANDKREIS ROSENHEIM**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
10. ÄNDERUNG**

MASSTAB = 1 : 5.000

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

Vorentwurf: 09.04.2018

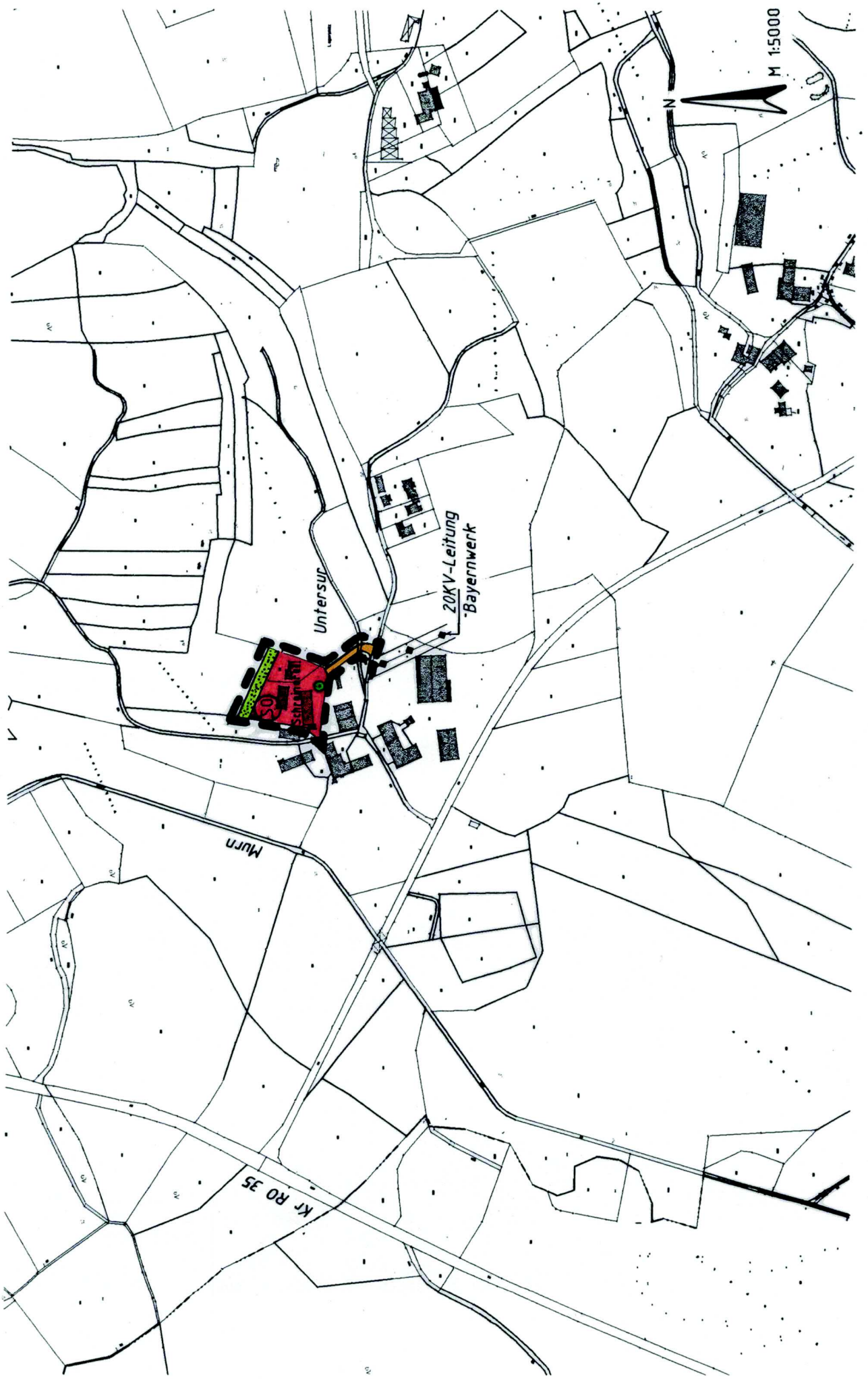
Entwurf: 12.09.2018

PLANUNG:

**Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de**

[Handwritten signature]





M 1:5000

Untersur

20KV-Leitung
- Bayernwerk

Murn

Kf. R0 35



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet 'Schreinerei' gem. § 11 BauNVO

2. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche

3. Grünflächen



Ortsrandeingrünung



bestehender Baum

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
10. Änderung des Flächennutzungsplans

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2017 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.04.2018 hat in der Zeit vom 14.05.2018 bis 13.06.2018 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.04.2018 hat in der Zeit vom 08.05.2018 bis 13.06.2018 stattgefunden.

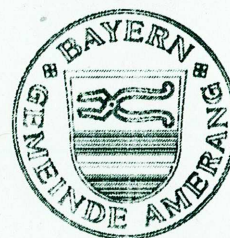
d) Zu dem Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2018 bis 12.11.2018 beteiligt.

e) Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2018 bis 12.11.2018 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.11.2018 die 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.09.2018 festgestellt.

Amerang, 03.12.2018

August Voit
Erster Bürgermeister

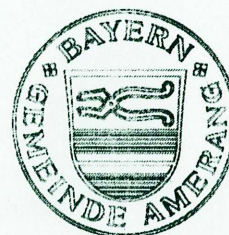


g) Das Landratsamt Rosenheim hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 1.2. März 2019 Az. 31 112 C58-011 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

h) Ausgefertigt

Amerang, 18. März 2019

August Voit
Erster Bürgermeister

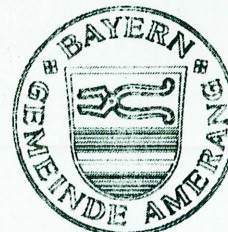


i) Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 19. März 2019 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Amerang, 20. März 2019

August Voit
Erster Bürgermeister



GEMEINDE AMERANG

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

10. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

FERTIGSTELLUNGSDATEN

Vorentwurf: 09.04.2018

Entwurf: 12.09.2018

ENTWURFSVERFASSER

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Lage

Untersur liegt in der Gemeinde Amerang (Landkreis Rosenheim) nordwestlich des Hauptortes Amerang auf ca. 500 m Höhe.

Bestand

Untersur ist geprägt durch größere Hofanlagen sowie einer Schreinerei mit Wohnhaus.

Der gesamte Ort ist umgeben von Acker- und Wiesenflächen. Eingrünungen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Die bestehende Schreinerei liegt im Norden von Untersur im planungsrechtlichen Außenbereich. Die geplante Erweiterungsfläche ist kaum einsehbar; im Süden, Osten und Westen sind Bestandsgebäude vorgelagert. Im Norden befinden sich nach ca. 250 m umfangreiche Waldflächen.

Die Erweiterungsfläche ist eben und frei von Baum- und Strauchbewuchs.

Grund der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Ortsteil Untersur liegt gegenwärtig im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, Baugebietsflächen sind nicht ausgewiesen.

Da der bestehende Betrieb jedoch dringend eine bauliche Erweiterung benötigt, soll für den Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Als ersten Schritt dazu soll eine Flächennutzungsplanänderung mit entsprechender Ausweisung eines Sondergebietes mit der Flächendarstellung 'Schreinerei' erstellt werden.

Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Dem Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wird dadurch entsprochen, dass die Darstellung eines einzelnen bestehenden Gewerbebetriebes und dessen angrenzende Erweiterung keine neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP bedeutet.
- Für den vorhandenen baulichen Bestand liegen entsprechende Baugenehmigungen vor.
- Die geplante Erweiterung ordnet sich dem bestehenden baulichen Bestand unter (Anbau an das bestehende Betriebsgebäude).
- Die Eigenart des Betriebs bleibt uneingeschränkt erhalten (Schreinerei).

- Der Umfang der notwendigen Erweiterung kann nachvollziehbar dargelegt werden (aus berufsgenossenschaftlichen Gründen sind Sanitäranlagen sowie die Errichtung oder Abtrennung eines Ruheraumes notwendig (eigener Raum, in dem ruhigere Arbeiten durchgeführt werden können, außerhalb der Räume, in denen laute Maschinen stehen)).
- Die neuen Flächen werden ausschließlich vom ansässigen Betrieb genutzt.

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt mittels einer Privatstraße, Breite 4,5 m, die in die Gemeindeverbindungsstraße mündet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung vor Ort mittels einer Drainstrang-Rohrigole, Länge 15 m. Damit kann das Wasser auch bei Starkregenereignissen versickert werden. Ein entsprechender Nachweis (Fachgutachten) wurde vom Planungsbüro Johann Eder, Kling 1, 83547 Babensham, Privater Sachverständiger der Wasserwirtschaft, erstellt.

Schmutzwasser

Schmutzwasser wird mittels einer biologischen Kleinkläranlage mit anschließender biologischer Nachklärung entsorgt und anschließend nach der Reinigung entsprechend den einschlägigen Richtlinien entsorgt. Dazu erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung auch der wasserrechtliche Genehmigungsantrag hierzu. Hierzu wurde bereits ein Fachgutachten erstellt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband der Schonstetter Gruppe.

Denkmalschutz

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im oder in der Nähe des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungsplanung.

Schutzgebiete

Südwestlich des Planungsgebietes in ca. 130 m Entfernung befindet sich das nördliche Ende des amtlich kartierten Biotops 7939-1018-000 ("Von Schilfröhricht gesäumter Graben bei Untersur. Das Biotop befindet sich mit seinem Schwerpunkt auf der TK 8040 (Biotop 1008). Nach Norden wird der Saum schmaler").

In 800 m bzw. 1,2 km Entfernung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet 00018.01 *Schutz des Pfaffinger Moores bei Evenhausen* bzw. das Naturschutz- und FFH-Gebiet *Murner Filz*. Beide Gebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes 'Schreinerei' im Bereich der bestehenden Schreinerei und des Wohnhauses des Betriebsinhabers sowie einer kleinen Erweiterungsfläche nach Norden, um einen Anbau an die bestehende Schreinerei zu ermöglichen.

Zur Einbindung in die Landschaft wurde im Norden noch eine Fläche für Ortsrandeingrünung eingetragen. Außerdem ist die private Zufahrtsfläche bis zur Gemeindestraße als Verkehrsfläche dargestellt.

Weitere Details werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Art und Umfang des Ausgleichs wurden bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* abgehandelt.

Eine geeignete Ausgleichsfläche wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

II. UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes 'Schreinerei', um eine bestehende Schreinerei erweitern zu können.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Wesentlichen wurde eine Ortseinsicht durchgeführt und in den einzelnen Fachkarten festgestellt, ob Belange des Denkmalschutzes und des Landschaftsschutzes beeinträchtigt werden. Dabei wurde festgestellt, dass weder Belange des Denkmalschutzes noch des Landschaftsschutzes beeinträchtigt werden.

Eine Ausnahme vom Anbindungsziel nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist zwar nicht möglich, da keine Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten besteht. Eine bauleitplanerische Ausweisung ist jedoch möglich, da dies der Sicherung eines vorhandenen Betriebs dient, der genehmigte Bestand angemessen erweitert wird und die Eigenart des Betriebs gewahrt bleibt (siehe hierzu das Schreiben der Höheren Landesplanungsbehörde).

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	
Klima und Lufthygiene	Von der Nutzung können Lärmemissionen ausgehen, die jedoch durch geeignete schalltechnische Maßnahmen wesentlich beschränkt werden können. Weitere Emissionen gehen vom Betrieb nicht aus. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Frischluftzufuhr und ist kein Kaltluftentstehungsgebiet.
Boden und Flächen	Die Erweiterungsfläche ist gegenwärtig unversiegelt, der Bestand wird nicht zusätzlich versiegelt. Der Baugrund ist gut geeignet. Es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, da keine weitere Versiegelung für Erschließungsmaßnahmen notwendig ist. Altlasten sind nicht bekannt.
Grundwasser und Oberflächenwasser	Das Grundwasser wird durch die Planung nicht beeinflusst. Oberflächengewässer sind auf dem Baugrundstück sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Abstand zur Murn im Westen beträgt ca. 110 m.
Tiere und Pflanzen	Die Fläche hat keine Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Eingrünung und die Anlage einer Ausgleichsfläche entsteht zusätzlicher Lebensraum für Fauna und Flora. Es sind keine besonderen Lebensraumtypen und Biotope betroffen.
Landschaft	Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich um einen Anbau an ein bestehendes Gebäude handelt. Die Planungsfläche des Anbaus ist kaum einsehbar.
Mensch	Lärmemissionen durch angrenzende Straßen sind nicht gegeben. Die Lärmemissionen durch die Betriebserweiterung können durch geeignete Maßnahmen am Gebäude so beschränkt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter sind nicht vorhanden. Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler. Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern unterbrochen.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Erweiterungsfläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Ein bestehender Betrieb müsste eingeschränkt, verlagert oder stillgelegt werden, da ansonsten keine Sozialeinrichtungen und kein Ruheraum geschaffen werden könnten.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

Der Anbau erstreckt sich nur auf das notwendige Maß.

Nach Norden hin wird eine Ortsrandeingrünung vorgenommen.

4.2. Ausgleich

Es wird eine Ausgleichsfläche entsprechend der *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* festgesetzt. Details werden im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geklärt.

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht gefunden werden, da es sich hier um den Anbau an einen bestehenden Betrieb handelt.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Planung wurde keine besondere Methodik angewendet.
Schwierigkeiten und Kenntnislücken gab es keine.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung werden im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geklärt.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Planung wurden keine Erkenntnisse, die zu einer Umweltbeeinträchtigung durch die Planung führen könnten, gewonnen.

Amerang, 03. Dez. 2018


August Voit
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 12.09.2018


Huber Planungs-GmbH



GEMEINDE AMERANG

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

10. ÄNDERUNG

Zusammenfassende Erklärung

FERTIGSTELLUNGSDATEN

12.09.2018

ENTWURFSVERFASSER

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Bei einer Ortsteinsicht der überplanten Fläche wurde festgestellt, dass keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen sind. Die Planungsfläche ist an den bestehenden Betrieb angebunden. Es sind keine Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete) betroffen. Es werden weder Bau- noch Bodendenkmäler beeinträchtigt. Die Verkehrserschließung ist ausreichend dimensioniert vorhanden. Die sonstige Erschließung, insbesondere die Regenwasserentwässerung, ist durch entsprechende Gutachten nachgewiesen. Altlasten sind ebenfalls keine bekannt.

Nachdem sämtliche Gesichtspunkte für eine umweltschonende Planung sprachen und nur hier die Erweiterung des Betriebes sinnvoll ist, konnte auf eine weitere detaillierte Untersuchung von alternativen Standorten verzichtet werden.

Amerang, 03. Dez. 2018


August Voit
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 12.09.2018


Huber Planungs-GmbH

