

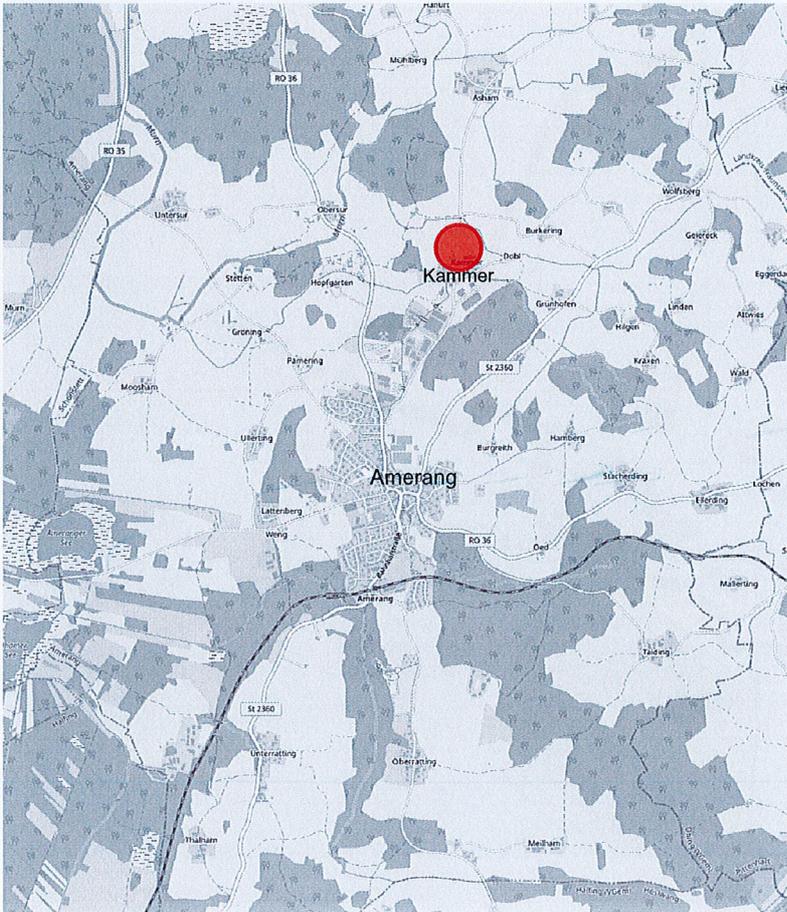


Gemeinde Amerang  
LANDKREIS ROSENHEIM

*Original*

## 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans  
"Amerang Kammer" nach § 8 Abs. 3 BauGB



Lage im Gemeindegebiet - ohne Maßstab

in der Fassung vom 23.05.2022

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

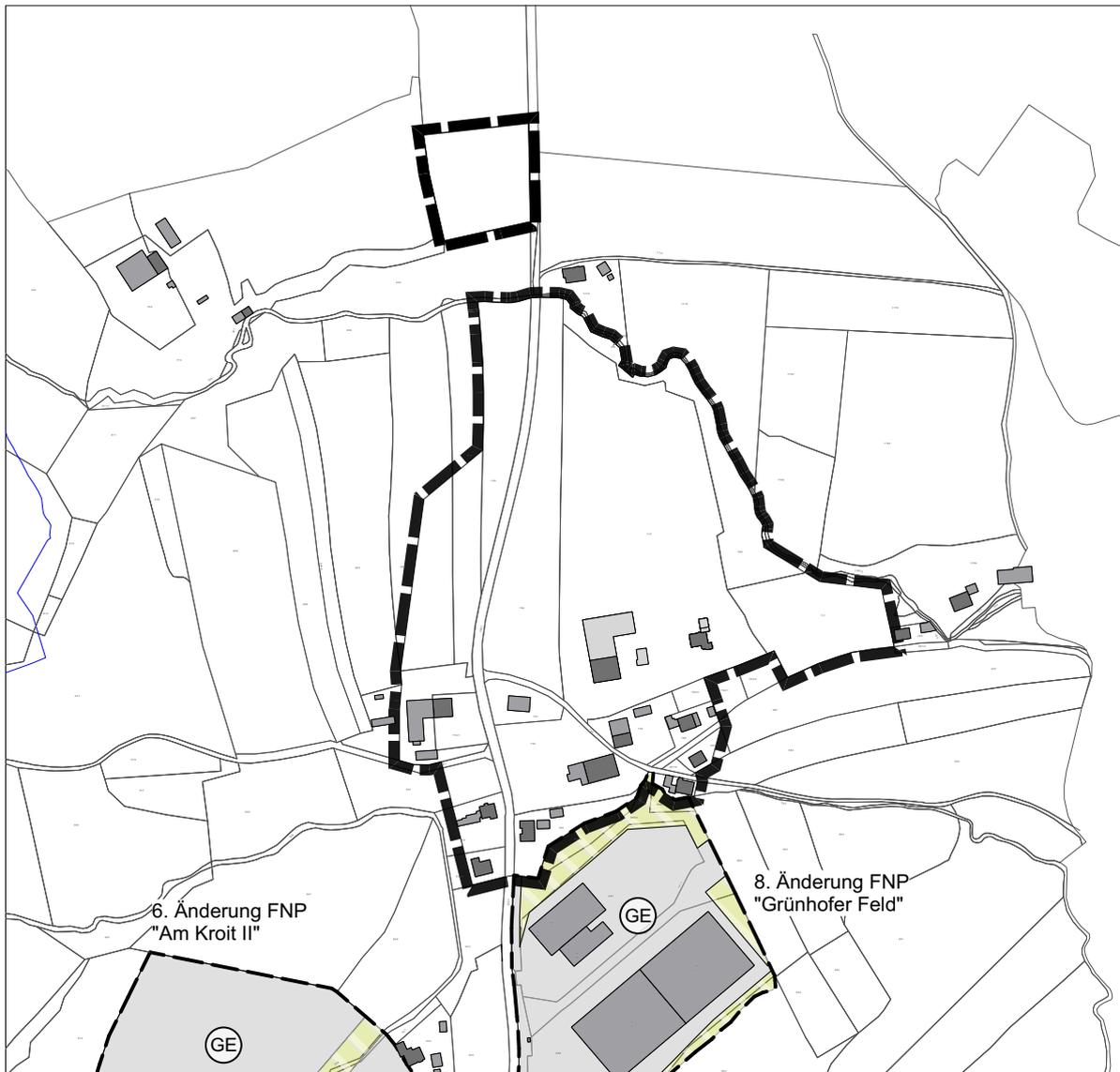
Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

**AMERANG**

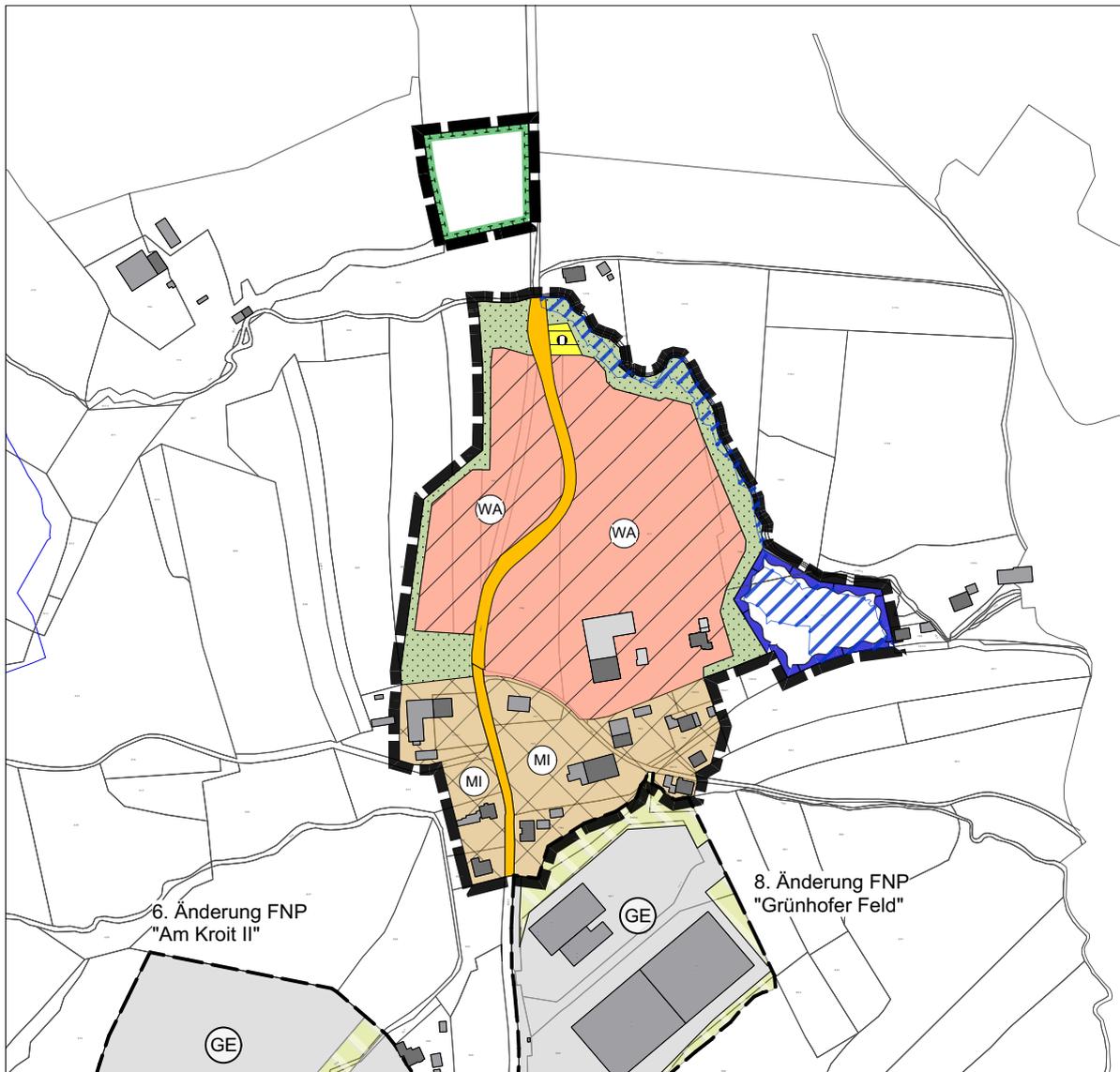
Wasserburger Straße 11 83123 Amerang  
t. 08075 9197-0 f. 08075 9197-19  
info@amerang.de

Projektnummer: 939



Vorhandene Nutzungen:

- Es besteht derzeit keine vorbereitende Planung für den Geltungsbereich
- die nördlichen, un bebauten Bereiche = "Fläche für die Landwirtschaft"
- der südliche Bereich (Siedlungsbereich Kammer) = faktische, gemischte Bauflächen



Geplante neue Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Flächen für den Hochwasserschutz
- Ausgleichsflächen

## Legende

---

### Darstellungen nach BauGB



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Mischgebiet nach § 6 BauNVO



Straßenverkehrsfläche



Flächen für Versorgungsanlagen (Fernwärme)

### Landschaftsplanerische Darstellung



Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen



Ausgleichsflächen

### Kennzeichnung Hochwassergefahren



Berechnetes Überschwemmungsgebiet HQ 100



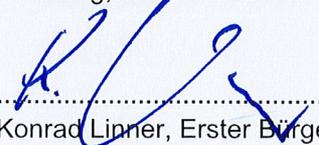
Flächen für den Hochwasserschutz

## Verfahrensvermerke

---

1. Die Gemeinde Amerang hat in der Sitzung des Gemeinderats vom 08.07.2020 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.07.2020 hat in der Zeit vom 12.08.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden. Dies wurde am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 hat mit Schreiben vom 06.09.2021 in der Zeit vom 07.09.2021 bis 08.10.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 03.02.2022 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2022 bis 21.04.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.03.2022 bzw. 21.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 03.02.2022 mit Schreiben vom 21.03.2022 in der Zeit vom 22.03.2022 bis 21.04.2022 beteiligt.
6. Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.05.2022 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.05.2022 festgestellt.

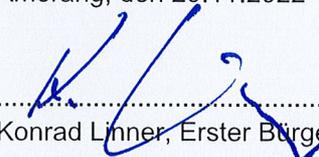
Amerang, den 29.11.2022

  
.....  
Konrad Linner, Erster Bürgermeister



7. Das Landratsamt Rosenheim hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Bescheid vom 28.11.2022, AZ 31 - 1/2 - C58 - 012 gem. § 6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt

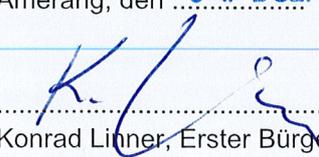
Amerang, den 29.11.2022

  
.....  
Konrad Linner, Erster Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am **01. Dez. 2022** gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam.
10. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Amerang, den **01. Dez. 2022**

  
.....  
Konrad Linner, Erster Bürgermeister





Gemeinde Amerang  
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

## 11. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“  
nach § 8 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde Amerang hat aufgrund § 5 in Verbindung mit §§ 1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erlassen,

**in der Fassung vom 23.05.2022.**

Gemeinde  
**Amerang**

Wasserburger Straße 11  
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0  
info@amerang.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
A.1	Anlass der Planung	5
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	5
A.2.1	Strukturdaten	6
A.2.2	Wohnbauflächenbedarf	7
A.2.3	Wohnbauflächenpotentiale	8
A.2.4	Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale	9
A.3	Innenentwicklung	10
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	10
A.4.1	Lage und Größe des Änderungsbereiches	10
A.4.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	11
A.4.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	14
A.4.4	Verkehr und Infrastruktur	15
A.4.5	Brandbekämpfung	16
A.4.6	Denkmalschutz	17
A.4.7	Schutzgebiete / ABSP / Artenschutz	17
A.4.8	Boden	18
A.4.9	Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge	18
A.4.10	Altlasten	20
A.4.11	Immissionen	20
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>22</b>
B.1	Ziele der Planung	22
B.1.1	Städtebauliches landschaftsplanerisches Konzept	22
B.1.2	Erschließungskonzept	22
B.1.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	23
B.2	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	24
B.3	Artenschutzrechtliche Belange	24
B.4	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	25
B.5	Klimaschutz und Klimaadaptation	27
B.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>28</b>
C.1	Einleitung	28
C.1.1	Nutzung und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	28
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	30
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	31
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	34
C.2.2	Schutzgut Fläche	35
C.2.3	Schutzgut Boden	36
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	38
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	40
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	40
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41

C.2.8	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	42
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	43
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes	44
C.4.1	Abfälle	44
C.4.2	Abwasser	44
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	44
C.4.4	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	44
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
C.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	46
C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen	46
C.6.2	Artenschutzrechtliche Belange	46
C.6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	46
C.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	47
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	48
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	48
C.10	Datengrundlage	49
C.11	Zusammenfassung	49
C.12	Quellenverzeichnis	51
<b>D</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>52</b>

### **Bauleitplanung**

#### **WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3  
83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070  
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 939

### **Grünordnung / Umweltprüfung**

#### **Schelle Heyse Behr**

Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf

Tel: 08053-518  
la@schelle-heyse.de

### **Gutachten (Anhang)**

#### **Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse**

*WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, 19.01.2022, 17 Seiten*

**Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**  
*Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 06. 08.2018, 5 Seiten*

**Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**  
*Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 11. 08.2021, 61 Seiten*

**Artenschutzrechtliche Stellungnahme zu potenziellen Ausgleichsflächen**  
*Umweltplanung und zoologische Gutachten; Christof Manhart; Laufen; 22.01.2022, 7 Seiten*

**Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme**  
*Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg am Inn, Projekt Nr. B185322, 30.10.2018, 55 Seiten*

**Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme**  
*Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg am Inn, Projekt Nr. B215115, 21.05. 2021, 95 Seiten*

**Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung**  
*Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 221134/2, 15. 11.2021, 25 Seiten*

**Hydrologisches und Hydraulisches Gutachten Döblmühlbach**  
*aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, Projektnummer 201006-01, 21.02.2022, 38 Seiten*

**Kurzbericht, Döblmühlbach, Gew. III Ordnung, Abflusssituation HQextrem**  
*aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, 21.02.2022, 11 Seiten*

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Amerang verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft. So auch für den Bereich des Ortsteils Kammer.

Die unbebauten Flächen sind heute als landwirtschaftliche Flächen zu bewerten. Die überbauten Flächen des Ortsteils Kammer sind heute im Rahmen der Außenbereichssatzung Kammer überplant und stellen faktisch gemischte Bauflächen dar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ soll in moderatem Umfang neues Bauland im Ortsteil Kammer ausgewiesen werden, um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können. Ortsansässigen, Alleinerziehenden, Singles und Senioren sowie jungen Familien soll so eine dauerhafte Bleibeperspektive ermöglicht werden. Darüber hinaus wird vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, Geschosswohnungsbau mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten geschaffen, um eine nachhaltige und vitale Entwicklung zu stärken und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft zu erhalten. Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen.

Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll vordringlich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Amerang Kammer“ zu schaffen, hat der Gemeinderat Amerang am 08.07.2020 die Durchführung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 11. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ durchgeführt.

### A.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu prüfen, ob für diese hinreichender Bedarf besteht. Dabei sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen.

Dies ergibt sich insbesondere aus den Zielen 1.2.1, 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).

Um den Bedarf hinreichend zu begründen, wurde in einer separaten Untersuchung aus den Strukturdaten sowie den Planungszielen für die Gemeinde Amerang der zu erwartende Wohnbauflächenbedarf ermittelt und das Gemeindegebiet auf Potentialflächen für Wohnbaulandentwicklung analysiert. Als Prognosejahr wird grundsätzlich das 2036 angesetzt, dies entspricht einem Zeitraum von 15 Jahren. Die Untersuchung ist dem gegenständlichen Bebauungsplan als Anhang beigefügt. Im Folgenden wird daher nur zusammengefasst auf deren Ergebnisse eingegangen.

## A.2.1 Strukturdaten

### Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre (Zeitraum 2011 - 2021) zeigt, dass die Einwohnerzahlen im Landkreis Rosenheim und auch in der Gemeinde Amerang gestiegen sind. Im Landkreis Rosenheim ist die Einwohnerzahl um 16.457 Einwohner gestiegen (245.264 EW – 261.721 EW), was einen jährlichen Zuwachs von ca. 0,7 % ausmacht. In der Gemeinde Amerang ist die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 69 gestiegen (3.585 EW – 3.654 EW), was einen jährlichen Zuwachs von ca. 0,2 % bedeutet. (BayLStat 2021)

### Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2036

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik (BayLStat 2021) zeigt für den Prognosezeitraum von 15 Jahren (2021-2036) eine Bevölkerungszunahme von 223 Einwohnern (jährlich +0,4 %) für die Gemeinde Amerang.

2036 werden der Vorausberechnung zufolge 3.877 Einwohner im Gemeindegebiet leben (Flächenmanagement-Datenmanagement, LfU).

Die prognostizierte, prozentuale Bevölkerungsentwicklung entspricht in etwa dem des gesamten Landkreises Rosenheim und gewährleistet die Aufrechterhaltung einer angemessenen, demographischen Mischung. Für den Landkreis wird von einer Zunahme von 11.779 Einwohnern ausgegangen (jährlich +0,3 %), sodass hier im Jahre 2036 voraussichtlich 273.500 Einwohner leben.

### Wohnungssituation und Haushaltsgröße

Derzeit liegt in der Gemeinde Amerang ein Bestand von 1.619 Wohnungen vor. Diese umfassen eine Wohnfläche von insgesamt 194.563 m<sup>2</sup> (BayLStat 2021), woraus eine **durchschnittliche Wohnungsgröße** von ca. **120 m<sup>2</sup>** resultiert. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl (3.654 EW) ergibt sich eine **durchschnittliche Haushaltsgröße** von **2,26 EW/WE** sowie eine **durchschnittliche Wohnfläche** von ca. **53 m<sup>2</sup> je Einwohner**.

Zum gleichen Zeitpunkt sind im Landkreis Rosenheim 116.831 Wohnungen mit insgesamt 12.532.086 m<sup>2</sup> registriert (BayLStat 2021). Dabei zeigt sich, dass landkreisweit sowohl die durchschnittliche Wohnungs- (107 m<sup>2</sup>) und Haushaltsgröße (2,24 EW/WE), als auch die beanspruchte Wohnfläche je Einwohner (48 m<sup>2</sup>) unter der der Gemeinde Amerang liegen. Dies ist jedoch durch den ländlichen Charakter von Amerang im Vergleich mit dem Gesamtlandkreis (einschl. der Städte Bad Aibling, Kolbermoor, Wasserburg a. Inn) begründet.

### Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Amerang wird von Nord nach Süd durch die Staatsstraße St 2360 durchzogen. Über diese besteht eine Anbindung in Richtung Nordosten zur Bundesstraße B 304. Darüber hinaus bestehen durch diverse Kreisstraßen Verbindungen zu den Nachbarorten. Im Hauptort Amerang existiert eine Haltestelle der Chiemgauer Lokalbahn, die zwischen Bad Endorf und Obing verkehrt. Durch die Zusanbindung nach Bad Endorf besteht somit auch Anschluss an Fernzüge in Richtung München und Salzburg. Es bestehen zudem mehrere Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden. Entsprechend des Stellenwertes als „Landgemeinde“ ist Amerang gut an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden.

### Wirtschaftliche Entwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Amerang hat seit 2011 um 85 % von 811 auf 1.497 zugenommen. Dem gegenüber steht ein Bevölkerungswachstum von ca. 2 %. Im Vergleich hat im LK Rosenheim im gleichen Zeitraum die Zahl der Beschäftigten um 26 % bei einem Bevölkerungswachstum von 7 % zugenommen. Insgesamt und auch im regionalen Vergleich ist somit für Amerang eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung zu unterstellen.

Die zunehmende wirtschaftliche Entwicklung kann zudem anhand der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen untermauert werden. Im Gemeindegebiet Amerang haben diese seit 2011 um 42 % von 18,92 ha auf 26,95 ha zugenommen (BayLStat 2021). Aufgrund dieser Wachstumstendenzen der vergangenen Jahre in Verbindung mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2036 ist folglich mit einem weiteren Zuwachs sowohl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als auch der Flächen für Industrie und Gewerbe zu rechnen.

### Entwicklungsziele der Gemeinde

Die Gemeinde strebt weiterhin ein organisches und nachhaltiges Wachstum an. Dabei sollen insbesondere die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage berücksichtigt werden. Dem folgend sollen verstärkt kleinere Wohneinheiten entwickelt werden.

Auch im Hinblick auf die deutliche Zunahme der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in den letzten zehn Jahren erscheint eine Entwicklung leicht über den Prognosen der Bevölkerungsvorausberechnung angemessen.

## **A.2.2 Wohnbauflächenbedarf**

### Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung

Der Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung resultiert aus der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Infolge eines Einwohnerzuwachses steigt auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, wodurch mehr Wohneinheiten benötigt werden.

Für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung wird die heute vorliegende Haushaltsgröße von 2,26 EW/WE zu Grunde gelegt. Eine Auflockerung wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht berücksichtigt. Zudem erfolgen Neuansiedelungen in Form von Haushalten mit überdurchschnittlicher Personenanzahl.

Bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (jährlich +0,4 %) ergibt sich folglich ein Neubedarf von 99 Wohneinheiten.

### Wohnungsbedarf aus der Auflockerung

Neben der Bevölkerungsentwicklung fließt auch die Auflockerung in die Berechnung des gesamten Wohnungsbedarfs mit ein. Der Auflockerungsbedarf beschreibt die anhaltende Verringerung der Haushaltsgrößen und die damit verbundene Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, was sich auf zahlreiche Faktoren wie den demographischen Wandel und die Zunahme von Single-Haushalten zurückführen lässt.

Im Rahmen der beigefügten Untersuchung wird **eine jährliche Auflockerung von 0,15 %** zugrunde gelegt. Um diesem Trend in Zukunft entgegenzuwirken, wird für zukünftige Ausweisungen ein höherer Dichtefaktor zugrunde gelegt (kleinere, bedarfsangepasste Wohnungen; kleinere Grundstücke).

Unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums (15 Jahre) ergibt sich so eine Auflockerung von 0,05, infolgedessen sich, in der Gemeinde Amerang bis 2036, die durchschnittliche Haushaltgröße von 2,26 EW/WE auf 2,21 EW/WE reduzieren wird. Dies hat einen **Wohnungsbedarf von 37 Wohneinheiten** zur Folge.

### **Wohnungsbedarf gesamt**

Der gesamte Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2036 kann durch die Addition von Neu- und Auflockerungsbedarf gebildet werden. Bei einem jährlichen Bevölkerungszuwachs um 0,4 % ergibt sich somit ein **Wohnungsbedarf von 136 WE bis 2036**.

### **Dichtefaktor**

Für die Formulierung des Dichtefaktors für die künftige Wohnbauentwicklung werden neben dem aktuellen Dichtefaktor der Gemeinde selbst auch die der umliegenden Gemeinden sowie des jeweiligen Landkreises betrachtet, um so einen realistischen Zielwert festsetzen zu können. Laut Flächenmanagement-Datenbank (2020) weist die Gemeinde Amerang derzeit einen Dichtefaktor von 12,6 WE/ha auf, in den acht umliegenden Gemeinden liegt dieser bei durchschnittlich 12,0 WE/ha. Diesen Wert weist auch das kürzlich abgeschlossene Bauleitverfahren „Evenhausen – Ost“ auf. Um den Wohnbaulandbedarf möglichst gering zu halten, ist es Ziel der Gemeinde Amerang, gerade bei Flächenneuausweisungen einen substantiell höheren Dichtefaktor zu berücksichtigen. Für künftige Wohnbaulandentwicklungen wird daher ein Dichtefaktor von 17 WE/ha angestrebt.

### **Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs**

Für das gemeindliche Zielszenario (jährlich +0,4 % Bevölkerungssteigerung) ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 136 WE (99 aus Bevölkerungswachstum und 37 aus Auflockerung). Dies entspricht bei der angenommenen Dichte (17 WE je ha) einem **Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 8 ha**.

## **A.2.3 Wohnbauflächenpotentiale**

### **Innenentwicklung**

#### **Unbebaute Flächen mit Baurecht**

Die für Wohnungsbau in Frage kommenden Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB und durch Bebauungspläne überplante Flächen in der Gemeinde Amerang sind weitgehend bebaut. Flächenpotentiale sind lediglich in Form von einzelnen Baulücken bzw. Restgrundstücken innerhalb von bereits bebauten Bereichen vorhanden. Die Innenentwicklungspotenziale werden entsprechend ihrer Nutzung nach FNP (Wohnbauflächen/gemischte Nutzungen) in der planerischen Darstellung farblich differenziert und ergeben eine Potenzialfläche von ca. 3,8 ha. Die unbebauten Flächen mit Baurecht befinden sich überwiegend in Bebauungsplänen der letzten Jahrzehnte. Diese Grundstücke sind durch mangelndes Verwertungsinteresse der Grundeigentümer (vgl. „Enkelgrundstück“) weitgehend dem Markt entzogen. Aus der Erfahrung der bisherigen Entwicklung heraus kann auch unter Unterstellung einer Aktivierungsstrategie mit einer Mobilisierungsrate bis 2036 von nicht mehr als 30 % ausgegangen werden. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass es sich in Teilen um Misch- bzw. Dorfgebietsflächen handelt und diese ggf. mit Nichtwohnnutzungen bebaut werden. Dies ist in den 30 % ebenfalls mitberücksichtigt. Somit ergeben sich ca. 1,1 ha Innenentwicklungspotenziale.

### Konversionsflächen

Größere Konversionsflächen sind in Amerang nicht vorhanden. Der Strukturwandel im Bereich der Landwirtschaft ist bereits in weiten Teilen vollzogen. Weitere Konversionspotenziale in Form von Hofaufgaben oder Verlagerungen sind nicht in signifikantem Ausmaß zu erwarten.

### Leerstand

Aufgrund des steten Wachstums von Amerang sowie der umgebenden Gemeinden liegt aktuell nahezu kein Leerstand im Gemeindegebiet vor. Es besteht auch eine relativ kleinteilige vitale Bebauung. Größere Bereiche mit Altbauten oder schwierigen Grundstücksverhältnissen (Altstadtbereiche, schwierige Topografie), die Sanierung bzw. Ersatzneubauten unattraktiv machen und somit Leerstand provozieren, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Durch die anhaltenden Wachstumstendenzen ist auch im Prognosehorizont mit keinem wesentlichen Anwachsen der Leerstandsrate zu rechnen.

### Nachverdichtungspotentiale

Der weit überwiegende Teil der Bebauung in Amerang besteht aus kleinteiligen Einfamilienhausgebieten, welche durch Bebauungspläne geregelt sind. Durch die relativ kleinen Grundstückszuschnitte und disparaten Grundbesitzverhältnisse bieten diese Bereiche kein besonderes Nachverdichtungspotenzial. Insbesondere im Hinblick auf neue Wohneinheiten sind hier, wenn überhaupt, nur kleinere Einliegerwohnungen als zusätzliche Wohneinheiten zu berücksichtigen. Da deren Errichtung jedoch sehr von den individuellen Verhältnissen der einzelnen Grundeigentümer abhängen, ist das daraus wachsende tatsächliche Potential für die hier gegenständliche Untersuchung nicht zu prognostizieren bzw. vernachlässigbar.

### Flächennutzungsplan

Auch im Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischnutzungen dargestellte Flächen, für welche noch kein Baurecht besteht, sind als Potenzialflächen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Der Wirkungszeitraum des rechtskräftigen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1979, inklusive mehrerer darauffolgender Änderungen, ist bereits vor langer Zeit abgelaufen, weshalb der Gemeinde Amerang eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans empfohlen wird.

Die Potentialflächen des Flächennutzungsplans sind bereits weitgehend ausgeschöpft, es stehen nur mehr 2,0 ha Potenzialfläche im gesamten Gemeindegebiet zur Verfügung.

### Entwicklungsflächen

Über die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen hinaus hat die Gemeinde weitere Flächen für eine kurz- bzw. mittelfristige Bebauung in den Blick genommen und hier vereinzelt bereits Bebauungsplanverfahren begonnen. Auch der Bereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Kammer“ ist als eine solche Entwicklungsfläche anzusehen. Insgesamt sind ca. 7,7 ha solcher Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet vorhanden.

#### **A.2.4 Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale**

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf **von 8,0 ha (ca. 136 WE)** stehen etwa 1,1 ha Innenentwicklungspotentiale, 2,0 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie 7,7 ha Entwicklungsflächen (**Potentialflächen gesamt: ca. 10,8 ha = ca. 183 mögliche WE**) gegenüber. Somit besteht für die wohnbauliche Nutzung der ermittelten Potentialflächen ein ausreichend begründeter Bedarf.

Da die Innenentwicklungspotentiale und die Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan nicht vollständig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ausreichen, besteht zudem die Notwendigkeit, Entwicklungsflächen wie das zukünftige Baugebiet Kammer für die wohnbauliche Nutzung heranzuziehen.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Kammer“ können unter Einbeziehung der zulässigen Grundfläche von 6.610 m<sup>2</sup> und der zulässigen Höhenentwicklung ca. 100 Wohneinheiten realisiert werden.

### **A.3 Innenentwicklung**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Im Rahmen der Ausführungen unter A.2 wurde festgestellt, dass in Amerang aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale bestehen. Auch sind im Flächennutzungsplan keine weiteren größere, zusammenhängende Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau dargestellt. Eine Umsetzung des Planungsansatzes im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Amerang Kammer“ ist auf den zur Verfügung stehenden Flächen in dem jetzigen Umfang nicht möglich. Um das Vorhaben in seiner Gesamtheit zu entwickeln, ist eine Entwicklung auf heute unbebauten Flächen am Ortsteil Kammer erforderlich und in Abwägung mit dem Vorrang der Innenentwicklung angemessen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Amerang Kammer“ soll die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Kammer um eine weitere bauliche Entwicklung auf heute noch unbebautem, intensiv landwirtschaftlich genutztem Acker- und Grünland erweitert werden. Hierdurch wird das Siedlungsgefüge in Richtung Norden, Westen und Osten zum Doblmühlbach ergänzt. Die geplante Entwicklung entspricht dabei in Art und Maß sowie der Bauweise der Eigenart der ländlichen Umgebung und erfolgt unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung wird in den vorstehenden Ausführungen begründet. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Ackerzahl von 52, das höchste Ertragspotential liegt bei 100. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein durchschnittlicher Ertragsgrund entzogen, welcher zudem in einem faktischen Überschwemmungsbereich liegt (siehe A.4.9). Auch werden so Eingriffe in ertragreiche Standorte vermieden.

Waldflächen sind durch die hier gegenständliche Planung nicht berührt.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass sich die verbleibenden Agrarflächen nach Größe und Zuschnitt auch weiterhin für die Landwirtschaft eignen.

### **A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **A.4.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Der Ortsteil Kammer befindet sich ca. 1,5 km nördlich des Hauptortes Amerang. Der Änderungsbereich umfasst den Ortsteil Kammer und die nördlich angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünflächen. Der Änderungsbereich grenzt im Süden an die Flächen des Gewerbegebietes „Grünhofer Feld“ und weiter südöstlich des Gewerbegebietes „Am Kroit“. Im Osten und Norden begrenzt der Doblmühlbach mit seinen Grünstrukturen den Geltungsbereich. Jenseits des Bachlaufs schließen umfangreich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Norden ein Einfamilienhaus in isolierter Lage an. Im Westen und Südosten schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einschließlich der abgesetzten Ausgleichsfläche im Norden mit 0,5 ha eine Gesamtfläche von ca. 8,29 ha. Der Änderungsbereich hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 410 m und in Ost-West Richtung im Mittel von ca. 300 m.

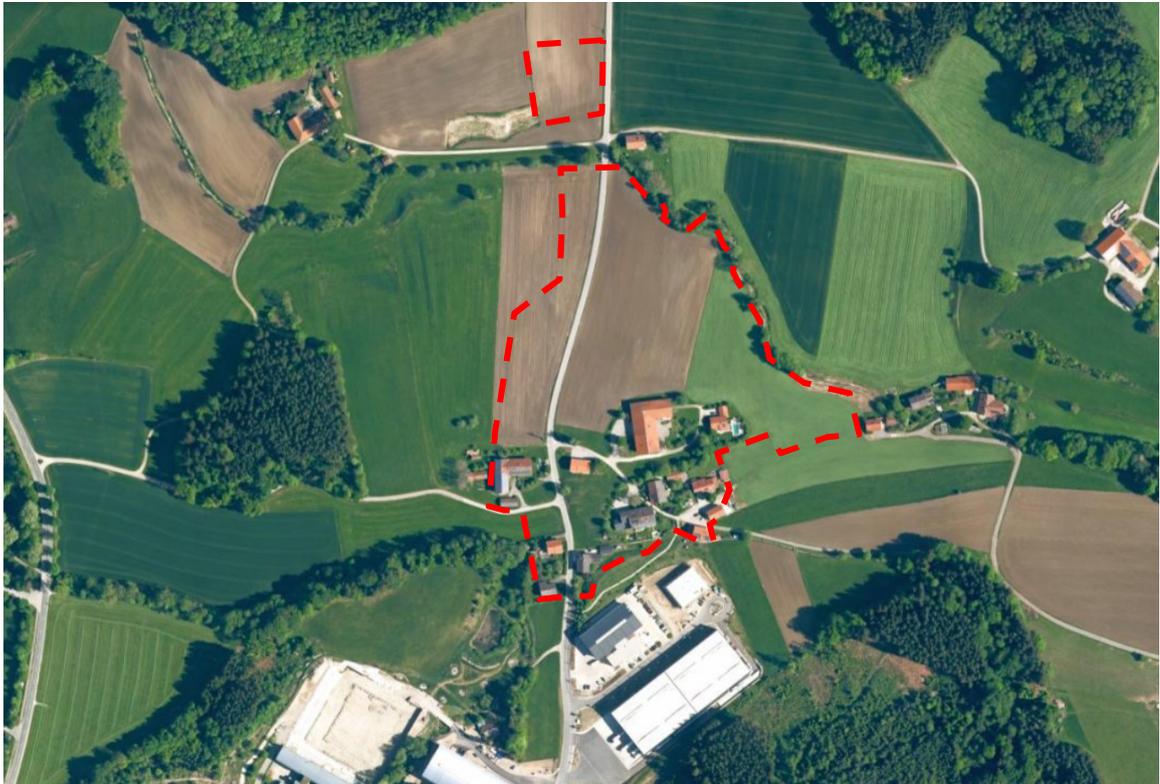


Abbildung 1: Lage der Flächennutzungsplanänderung (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 774/1, 777, 781, 782, 783, 784, 784/3, 785 und 867/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 408/1 (Gemeindestraße), 774, 780, 780/1, 787, 789, 790, 792, 795, 799, 803, 804, 831, 832, 832/1, 859, 867/1 und 1785/2. Diese liegen in der Gemarkung Amerang.

#### A.4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Fortschreibung 2020) ist die Gemeinde Amerang mit dem Ortsteil Kammer als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5% bis 2030 vorausberechnet.

*(Hinweis: Dies stimmt nicht mit den Werten der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat überein. Diese liegen wesentlich höher.)*

Aus dem LEP 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.  
*→ Bereitstellung von Wohnbauflächen, Darstellung bereits überbauter Flächen gemäß ihrem Charakter als Mischgebiet*
- 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 Wohnraum*
- 3.1 G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.  
*→ Entwicklung an bestehender Erschließung und Siedlungsfläche*
- 7.1.1 G: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.  
*→ Entwicklung einer umfänglichen Ortsrandeingrünung*

### **Regionalplan 18 (RP 18)**

Die Gemeinde Amerang und der Ortsteil Kammer liegen gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Die westliche, nördliche und südliche Umgebung ist ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume eingestuft, die Region im Osten ist als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

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 (...).  
*→ Bedarfsgerechte Schaffung von neuem 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 Freizeitwohneinheiten soll verhindert werden.  
*→ Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur, Schaffung von durch den demographischen Wandel für die örtliche Wohnbevölkerung notwendigen kleinflächigen Wohnraumangeboten*
- 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.  
*→ umfängliche Eingrünung sowie Puffer- und mögliche ökologische Ausgleichsfläche zum Bach, unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange*
- B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich 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 Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

→ *Entwicklung an bestehender Straße und Siedlungsfläche*

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 in Abwägung mit dem akuten Wohnraumbedarf*

### Flächennutzungsplan

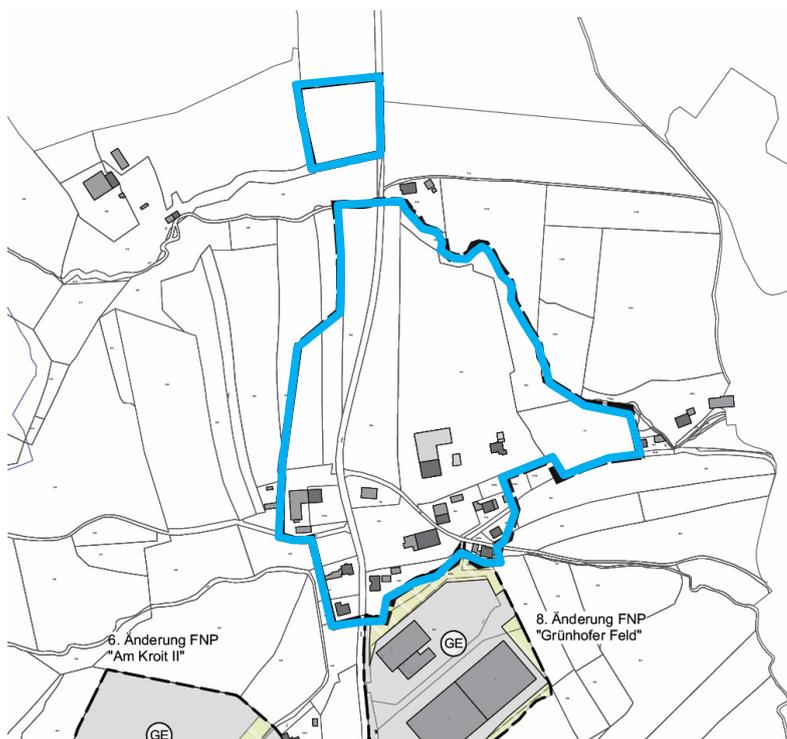


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan für den Ortsteil Kammer, Änderungsbereich – blau – ohne Maßstab

Für die Gemeinde Amerang besteht ein Flächennutzungsplan. Dieser trifft jedoch nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen. So sind auch für den Bereich des Ortsteils Kammer keine Darstellungen im Flächennutzungsplan vorhanden.

Die nördlichen, heute unbebauten Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind gemäß deren heutiger Nutzung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ zu bewerten. Hinsichtlich der Bebauung im Rahmen des Ortsteils Kammers, im südlichen Teil des Änderungsbereichs, ist hier faktisch von gemischten Bauflächen auszugehen.

Die umgebenen Flächen in Nord, Ost und West sind aufgrund deren Nutzung und Charakter ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“ zu bewerten.

Die Flächen im Süden des Ortsteils Kammer sind als Gewerbebebietsflächen „Grünhofer Feld“ (8. Änderung des FNP) dargestellt. Die Gewerbebebietsflächen werden umgeben durch „Pflanzstreifen bei Gewerbebebietsflächen“ dargestellte Flächen. Im Südosten befinden sich mit etwas Abstand weitere als Gewerbebebietsfläche dargestellte Flächen. Dabei handelt es sich um Flächen des Gewerbebebiets „Am Kroit II“ (6. Änderung des FNP).

Um den Änderungsbereich entsprechend der zukünftig im Rahmen des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ beabsichtigten Nutzungen entwickeln zu können, ist es notwendig, die Darstellungen der Flächen entsprechend zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ durchgeführt.

### **Bestehendes Baurecht**

Im Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht für den Umgriff des Ortsteils Kammer die „Außenbereichssatzung Kammer“.

Innerhalb der festgelegten Grenzen soll die Errichtung von Wohngebäuden bzw. kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben, auf bisher unbebauten Grundstücken, ermöglicht werden. Zusätzlich soll künftig die Möglichkeit bestehen, durch die Umnutzung bestehender Gebäude Wohnraum, vor allem aber Flächen für kleinere Handwerksbetriebe und nicht störendes Gewerbe zu schaffen. Dies ist damit begründet, dass der Ortsteil Kammer ein bebauter Bereich im Außenbereich ist, der heute nicht mehr landwirtschaftlich geprägt ist. Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht, mit verschiedenen kleineren Gewerbebetrieben vorhanden.

Die nördlichen Bereiche der Außenbereichssatzung auf dem Flurstück Nr. 777 werden durch den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Amerang Kammer“ überplant. Für die übrigen Bereiche des Ortsteils gilt die Außenbereichssatzung zunächst weiter, soweit diese nicht in der Folge der baulichen Entwicklung als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten sind. In diesem Fall wäre die genannte Satzung durch die Gemeinde aufzuheben.

Außerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Kammer handelt es sich beim Planungsgebiet um planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

### **Anbindegebot**

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des heutigen Ortsteils Kammer. Dieser bildet über die direkt südlich angrenzenden Gewerbegebiete „Grünhofer Feld“ und „Am Kroit“ ein bauliches Kontinuum mit dem weiter südlich befindlichen Hauptort Amerang.

Somit ist im Rahmen der Planung das Anbindegebot (verbindliches Ziel des Landesentwicklungsprogramms) erfüllt.

## **A.4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

### **Änderungsbereich**

Beim Gelände innerhalb des Änderungsbereichs handelt es sich um eine leicht bewegte Topografie. Im nordwestlichen Bereich ist das Gelände weitgehend eben. Entlang des Baches steigt es nach Süden leicht an. Im südwestlichen Bereich konzentriert sich dieser Höhenunterschied auf einen kleineren Bereich. Insbesondere zwischen dem nördlichen landwirtschaftlichen Anwesen und der bestehenden Straße werden kleinflächige Böschungen entstehen.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird heute intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt. Die Flure sind ausgeräumt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Entlang des Doblmühlbaches ist ein schmaler Saum aus Bäumen und Gehölzen erhalten. Beidseitig des Baches befinden sich jeweils einzelne Bäume, deren Kronen den Bach überragen.

Die landwirtschaftliche Nutzung grenzt unmittelbar an den Bach an. Dieser verläuft in einem schmalen Bett, mit einem leichten Geländeeinschnitt von ca. 1,0 m Tiefe.

Der Ortsteil Kammer besteht aus zehn unterschiedlich großen Einzelanwesen und zwei ehemals landwirtschaftlichen Anwesen. Bei verschiedenen Anwesen bestehen neben der Wohnnutzung untergeordnete gewerbliche Nutzungen. Die Bereiche um die Gebäude sind als Privatgärten genutzt und entsprechend ihrer Nutzung versiegelt (Lager- oder Aufstellflächen).

Weiter bestehen diverse Nebenanlagen (Schuppen, Stadel, Garagen). Die Gebäude haben sämtlich eine tradierte Erscheinung mit Satteldach sowie Fassaden aus Putz und Holz.

Durch den Änderungsbereich hindurch verläuft in Nord-Süd-Richtung die Gemeindeverbindungsstraße Amerang – Kirchensur, als örtliche Anbindung der Ortsteile, Asham, Kammer und dem Gewerbegebiet „Am Kroit“ zum Hauptort Amerang bzw. in nördlicher Richtung zur Bundesstraße 304 bei Kirchensur. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs quert die Straße über eine bestehende Brücke den Doblmühlbach.

### **Umgebung**

Im Norden des Änderungsbereiches befindet sich ein einzelnes Einfamilienhaus jenseits des Doblmühlbaches.

Ca. 100 m östlich der Änderungsbereichsgrenzen liegt in Verlängerung des Doblmühlbaches der Weiler Dobl, welcher aus vier Gebäuden besteht.

Unmittelbar südlich des Ortsteils Kammer besteht sich im Bereich des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ an der Straße „Kammerfeld“ ein Gewerbegebiet. Dieser Bereich vermittelt zu den etwa 450 m südwestlich des Planungsgebiets befindlichen Gewerbegebieten „Am Kroit“. Die genannten Gewerbeflächen sind vollumfänglich durch Betriebsgebäude mit Flachdächern bebaut. Die dortigen Freiflächen zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Zwischen dem Hauptort Amerang und diesen Gewerbegebieten besteht eine ausreichend breite, zur Erschließung der Gewerbeflächen ab 2012 erstellte Erschließungsstraße mit begleitendem Rad- und Fußweg.

Im Norden und weiter östlich des Doblmühlbaches sowie im Westen grenzen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen, mit teils größeren und kleineren Waldflächen an.

Im Südwesten, zwischen den Gewerbegebietsflächen und der einzelnen Wohnbebauung verläuft der Ameranger Dorfbach. Dieser ist ebenfalls mit einem schmalen Saum aus Bäumen und Gehölzen umgeben.

## **A.4.4 Verkehr und Infrastruktur**

### **Straßenverkehr und ÖPNV**

Der Änderungsbereich wird heute durch eine Gemeindeverbindungsstraße von Norden nach Süden durchquert und ist somit bereits erschlossen. Die Straße hat eine Breite von ca. 5,0 m und hat daher einen untergeordneten Charakter. Zudem ist die Straße ohne straßenbegleitenden Gehweg ausgebaut.

Nach Norden führt die Gemeindeverbindungsstraße über einige kleinere Weiler zum gemeindlichen Ortsteil Kirchensur bzw. zur Bundesstraße B304 und nach Süden führt diese zum Ortszentrum von Amerang. Hier besteht Anschluss an die Staatsstraße St2360 und an die Kreisstraße RO36. Diese Straße wurde in Richtung Ortszentrum, bis zur Einmündung in die Kreisstraße RO 36, im Rahmen der Errichtung des Gewerbegebiets „Grünhofer Feld“ ab 2012 für den prognostizierten, erheblichen Lkw-Verkehr mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgebaut und ist somit ausreichend leistungsfähig. In diesem Bereich besteht ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg.

Im Bereich des bebauten Ortsteils Kammer zweigt die Gemeindestraße „Dobl“ von der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße in östlicher Richtung ab. Sie erschließt die angrenzenden Anwesen im Ortsteils Kammer. Die Straße weist eine Breite von ca. 3,5 m auf, sodass ihr eine geringe Verkehrsbedeutung zukommt.

Daneben mündet eine weitere untergeordnete, nicht asphaltierte Straße in die Gemeindeverbindungsstraße aus Richtung Westen von der ca. 500 m entfernten Kreisstraße RO36.

Über die Gemeindeverbindungsstraße nach Norden sowie den Anschluss an die St2360 und die RO36 ist der Änderungsbereich insgesamt angemessen an das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

An der Kreuzung der Straße „Dobl“ und der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich eine Bushaltestelle. Von hier verkehrt aktuell die Buslinie 9419 nach Wasserburg und in den Hauptort Amerang. Weitere Haltestellen und Busverbindungen befinden sich im Ort Amerang.

### **Technische Infrastrukturen**

Die bestehende Bebauung im Ortsteil Kammer verfügt über eine entsprechende Anbindung der notwendigen Ver- und Entsorgung wie Kanalisation, Strom, Wasser sowie Telekommunikation mittels Glasfasernetz. Im weiteren nördlichen Verlauf der Gemeindeverbindungsstraße bestehen Wasser- und Stromversorgungsleitungen.

Ein Ausbau bzw. Anschluss der zur Erschließung der Neubaufächen notwendigen Sparten ist mit vertretbarem Aufwand möglich.

### **Soziale Infrastruktur**

Die nächsten Angebote der sozialen Infrastruktur befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung im Hauptort Amerang. Dort sind ausreichend Kapazitäten vorhanden, um die Bedarfe des Planungsgebiets abzubilden. Zur Erweiterung des Angebotes an Kinderbetreuungsleistungen plant die Gemeinde aktuell den Neubau einer entsprechenden Einrichtung in der Ortsmitte Amerang.

#### **A.4.5 Brandbekämpfung**

Die Anfahrt für Feuerwehrrettungseinsätze im Änderungsbereich erfolgt grundsätzlich über die Gemeindeverbindungsstraße. Die Entfernung des nächstgelegenen Feuerwehrgerätehauses in Amerang von ca. 1,0 km gewährleistet, dass die gesetzliche Hilfsfrist eingehalten werden kann.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur kann die erforderliche Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Darüber hinaus können im Rahmen der konkreten Bauleitplanung und des Bauvollzuges ausreichende Rahmenbedingungen für die Brandbekämpfung mit angemessenem Aufwand geschaffen werden.

#### **A.4.6 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Mai 2022) ist im Änderungsbereich selbst und in der unmittelbaren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Die nächstgelegenen Denkmäler befinden sich ca. 500 m westlich im Bauerhausmuseum Amerang des Bezirks Oberbayern. Aufgrund der Entfernung und fehlenden räumlichen Verbindung sind hier Wechselwirkungen auszuschließen.

#### **A.4.7 Schutzgebiete / ABSP / Artenschutz**

##### **Schutzgebiete**

Im Änderungsbereich befinden sich weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Mai 2022). Auch in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

In einem Abstand von ca. 30 m südwestlich stellt die Biotopkartierung eine Fläche entlang des Ameranger Dorfbaches mit der Nr. 7939-0258-001 „Gehölzsaum am "Franzosengraben", SW-Kammer“ dar. Hierbei handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze (linear (96%).

Da es sich in diesem Bereich der Änderung um überplante Flächen handelt, die bereits weitestgehend bebaut sind, sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen für die Biotopflächen zu erwarten.

##### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim sind für den Änderungsbereich und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen enthalten. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten und einzuhalten.

##### **Geschützte Arten**

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Vorabschätzung (06.08.2018) und vertiefend in einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Biologie Chiemgau vom 11.08.2020 (Ergänzung 11.08.2021) untersucht. Diese beziehen sich auf die Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, können aber für weite Teile in abstrahierter Form auch für die Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden.

Im Zuge der Vorabschätzung wurden bereits Quartiersmöglichkeiten geschützter Fledermausarten am bestehenden Hofgebäude festgestellt. Die Flächen entlang des Doblmühlbaches dienen darüber hinaus als Jagd- und Nahrungshabitate. Weiter konnten keine Brutplätze von geschützten Vogelarten festgestellt werden. Amphibien wie der Laubfrosch könnten entlang des Baches und in den Begleitgehölzen geeignete Lebensräume finden.

Bei Untersuchungen im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten am Bestandsgebäude der ehemaligen Hofstelle im nördlichen Bereich des Ortsteils erfasst werden. Zudem wurde auf einer Fläche im Norden am Bachlauf eine prüfungsrelevante Vogelart festgestellt.

Gemäß der Vorabschätzung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können weitere saP-relevante Reptilien-, Schmetterlings-, Käfer- und Weichtierarten oder Pflanzenarten in den Untersuchungsgebieten zum Bebauungsplan „Amerang Kammer“ ausgeschlossen werden, da geeignete Standortbedingungen sowie Strukturen als Brut- und Fortpflanzungsstätte sowie Nahrungs- und Jagdhabitat fehlen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen belegen, dass bei Umsetzung der Planung, insbesondere soweit diese einen Abbruch des Bestandsgebäudes bedingen würde, mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu rechnen ist. Um dies zu vermeiden, wurden umfangreiche Maßnahmen erarbeitet, die es zu beachten gilt. Im Einzelnen wird auf Ziffer B.3 der Begründung verwiesen.

Da sich die artenschutzrechtlichen Untersuchungen nur auf den nördlichen Teil des Änderungsbereiches, d. h. den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Kammer“ beziehen, ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse ein Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten, in der Umgebung der bzw. in den weiteren Bestandsgebäuden des Ortsteils Kammer nicht auszuschließen.

#### **A.4.8 Boden**

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und der vorbereitenden Erschließungsplanung wurde durch das Büro Crystal Geotechnik GmbH eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und geotechnische Stellungnahmen (Projekt-Nrn. B 185233 vom 30.10.2018 bzw. Ergänzung B215115 vom 21.05.2021) verfasst. Die Ergebnisse können auch für die Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden. Detailliertere Informationen sind den Stellungnahmen im Anhang zu entnehmen.

Im Ergebnis der Untersuchung ist im Bereich Kammer mit stark wechselnden Untergrundverhältnissen zu rechnen, sodass im Zuge von Gründungen Einzelfallbetrachtungen aus gutachterlicher Sicht erforderlich werden. Daneben wurden bei der Erkundung keine seltenen Böden vorgefunden. Es ist grundsätzlich, wenn auch unter gewissen Rahmenbedingungen, von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen.

#### **Sickerfähigkeit**

Die geotechnischen Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass eine oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser durch die gering durchlässigen oberen Bodenschichten im westlichen Teilgebiet nicht möglich ist. Ausreichend durchlässige, kiesige, für eine Versickerung geeignete Moränenböden wurden im östlichen Bereich der Neubaufächen vorgefunden. Dort ist die Versickerung über einen Bodenaustauschkörper (z.B. Rigolen) erforderlich. Auch sind hier andere Möglichkeiten der Regenwasserableitung zu prüfen.

#### **A.4.9 Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge**

##### **Oberflächengewässer**

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Planungsgebiets verläuft der Doblmühlbach. Hier handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung. Es besteht keine Genehmigungspflicht entlang des Baches nach Art. 20 Abs. 2 WHG.

Beim Doblmühlbach handelt es sich um einen etwa 2,0 – 4,0 m breiten Bachlauf, mit einer kiesigen Sohle. Der Wasserlauf liegt nur leicht tiefer gegenüber den angrenzenden Fluren. Die Ufervegetation ist nur lückenhaft bewachsen.

Das Planungsgebiet befindet sich nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Mai 2022) weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQ extrem.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans verfasste das Ingenieurbüro Aaquasoli ein hydrologisches und hydraulisches Gutachten (Projekt-Nr. 20106-01, 21.02.2022), welches die Abflusssituation des Dobl Mühlbachs im Bereich des Planungsgebietes im Bemessungsfall HQ100 untersucht. Dieses Gutachten liegt als Anlage bei.

Für den hundertjährigen Hochwasserfall (HQ100) weist das Gerinne des Dobl Mühlbachs nicht die notwendige Leistungsfähigkeit auf, um den Abfluss abzuführen. Es kommt beidseits des Gewässers zu Ausuferungen. Dem folgend verlässt der Dobl Mühlbach im Rahmen eines HQ100 Ereignisses im Bereich des Durchlassbauwerks im Weiler Dobl östlich des Änderungsbereiches, in Teilen sein Bett und durchfließt den nördlichen Änderungsbereich.

Infolge des linksseitigen Vorlandabflusses ergeben sich auf den landwirtschaftlichen Flächen im Mittel maximale Fließtiefen in Höhe von ca. 0,05 m. In der Senke direkt oberstromig der bestehenden Brücke stellen sich maximale Fließtiefen bis zu ca. 0,42 m ein.

Somit befindet sich das geplante Bauvorhaben gemäß §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einem faktischen Überschwemmungsgebiet an oberirdischen Gewässern, deren Rückhalteflächen nach §77 WHG in ihrer Funktion zu erhalten sind (BMJV, 2009).

Um das geplante Wohnquartier im hundertjährigen Hochwasserfall vor Überschwemmung zu schützen, bestehende Rückhalteflächen in ihrer Funktion zu erhalten und negative Auswirkungen auf Flächen Dritter zu reduzieren bzw. zu verhindern, sind entsprechende wasserwirtschaftliche Maßnahmen zu berücksichtigen. Diese finden auf Ebene der Bauleitplanung konkrete Berücksichtigung.

### **Grund- und Schichtwasser**

Im Zuge der Bodenerkundungsarbeiten (geotechnische Stellungnahmen im Anhang) konnte bei Bohrungen mit einer Tiefe von bis 6,0 m unter GOK kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen werden.

Bei den Bohrsondierungen im mittleren Bereich der heutigen Landwirtschaftsflächen wurden Schichtwasserzutritte festgestellt. Der Nahbereich des Dobl Mühlbachs liegt zudem im wassersensiblen Bereich, was ebenfalls zu Aufstauungen und Schichtwasserbildungen führen kann. Es ist in diesen Bereichen zu beachten, dass insbesondere bei Eingriffen in das Bodengefüge im Zuge von Baumaßnahmen Staunässe oder Wasseraustritte auftreten können.

### **Starkregenereignisse**

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Im Planungsbereich kommt zusätzlich durch die Hanglage und die geringe Sickerfähigkeit der Böden, die Gefahr von wild abfließendem Oberflächen- und Schichtenwasser hinzu.

Das Gelände im Änderungsbereich fällt von Osten nach Westen und steigt im weiteren Verlauf wieder leicht an. Zusätzlich fällt das Gebiet von Süden nach Norden zum Dobl Mühlbach hin ab. Somit ist mit keinen besonderen Gefahren durch bedeutsame Flächen außerhalb des Bebauungsplans zu rechnen, deren Oberflächenabfluss ins Plangebiet entwässert.

#### A.4.10 Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes als landwirtschaftliche Grün- und Ackerfläche, ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Im Bereich der Bestandsgebäude können, insbesondere im Bereich von Baugrubenverfüllungen etc., Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen, mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

Im Zuge der Erkundung und Begutachtung des Baugrundes wurde der Straßenoberbau der Gemeindeverbindungsstraße untersucht. Im Ergebnis liegen keine Altlasten vor. Allein im Oberbau- und Bankettmaterial wurden für verschiedene Parameter erhöhte Werte nachgewiesen. Insoweit wird empfohlen, aufgefüllte Bodenmaterialien, wegen Restrisiken nutzungsbedingter Verunreinigungen im Nahbereich zur Straße ( $\leq 10$  m) getrennt auszuheben bzw. zwischenzulagern und gesondert zu analysieren.

Eine Nutzung des Planungsgebiets zu Wohnzwecken wird dadurch nicht infrage gestellt.

#### A.4.11 Immissionen

Die Auswirkungen von Anlagen- und Verkehrslärm wurde im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Kammer“ untersucht. Die Ergebnisse der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 221134 / 2 vom 15.11.2021) sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter B.7 dargestellt. Die Ergebnisse können auch für den gegenständlichen Änderungsbereich auf Ebene des FNP herangezogen werden. Das Gutachten ist als Anhang der Flächennutzungsplanänderung beigefügt.

Insgesamt kann durch entsprechende Konzepte und Festsetzungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sichergestellt werden, dass im Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Es ist eine, der ländlichen Umgebung und dem Gebot des Flächensparens entsprechende Planung möglich, welche auch auf den umgebenden Straßen keine derartige Verkehrserhöhung erzeugt, dass an diesen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in Frage gestellt wären.

#### Anlagenlärm

Innerhalb des Ortsteils Kammer bestehen vereinzelt Gewerbenutzungen in Kombination mit den bestehenden Wohnnutzungen. Hier ist jedoch nicht mit unzulässigen Immissionskonflikten mit den zukünftigen Wohnnutzungen zu rechnen.

Südlich der bestehenden Bebauung des Ortsteils Kammer befindet sich unmittelbar anschließend ein Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“. Die zulässigen Emissionen dieses Gewerbegebiets wurden im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplans durch flächenbezogene Immissionskontingente beschränkt. Darüber hinaus sind richtungsbezogene Zusatzkontingente festgesetzt. Diese Kontingente sind so ausgelegt, dass an den Gebäuden im südlichen Bereich des hier gegenständlichen Änderungsbereichs 57/42 db (A) nicht überschritten werden können. Dies liegt unterhalb der Schutzwürdigkeit von Mischgebietsflächen nach TA Lärm.

Hinsichtlich des Abstandes und der dazwischenliegenden Bebauung sind auch für das weiter nördlich gelegene zukünftige Allgemeine Wohngebiet keine relevanten Gewerbelärmbelastungen zu erwarten. Dies wird auch durch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt. Die geplante Darstellung des WA-Gebietes ist auch im Hinblick auf mögliche Erweiterungen des Gewerbegebietes „Am Kroit“ in Richtung Norden als verträglich einzustufen, sofern hier von emissionsbeschränkten Erweiterungen ausgegangen wird.

### **Verkehrslärm**

Übergeordnete Straßen mit höherem Verkehrsaufkommen sind die RO36 in einer Entfernung von ca. 500 m im Westen und die St2360 in einer Entfernung von ca. 520 m südöstlich des Änderungsbereichs. Die RO36 liegt dabei etwa 10 m tiefer als der Bereich Kammer, die St2360 etwa 25 m höher. Aufgrund der Entfernung und der Topographie wirken von diesen Straßen keine relevanten Lärmbelastungen auf den Änderungsbereich ein. Die Gemeindeverbindungsstraße in Verlängerung der Straße „Am Kroit“ hat eine mittlere Verbindungsfunktion. Sie schließt einige Weiler an und weist eine geringe Verkehrsbelastung auf. Dennoch ist hier mit für ein Allgemeines Wohngebiet relevanten Lärmbelastungen zu rechnen. Gemäß schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kann es mit Umsetzung der neuen Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) zu Überschreitungen der Orientierungswerte an den schallzugewandten Fassaden der unmittelbar entlang der Straße geplanten Gebäude kommen. An den abgewandten Seiten und den Gebäuden in „zweiter Reihe“ werden die genannten Werte eingehalten.

Da diese räumlich und in ihrer Intensität begrenzt sind, kann mit diesen angemessen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung umgegangen werden (z.B. Grundrissorientierung, Abstand, Lüftungsanlagen etc.) sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert sind.

Durch die Planung ist mit Mehrverkehr auf der Straße „Am Kroit“ zu rechnen. Dieser wird vor allem nach Süden abfließen, in Richtung der übergeordneten Verkehrswege. Die betrifft nahezu ausschließlich Gewerbegebiete an die Straße „Am Kroit“. Insgesamt ist auch aufgrund der begrenzten Größe des Änderungsbereiches und der zu erwartenden Bebauung begrenzter Dichte und Höhenentwicklung mit keiner relevanten Pegelerhöhung für die angrenzenden Grundstücke zu rechnen. Dies wird auch durch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung auf Grundlage der im Bebauungsplan vorgesehenen Planung beispielhaft bestätigt. Die schalltechnischen Auswirkungen des plangebietsbezogenen Verkehrs auf die Bebauung außerhalb des Plangebietes sind als unkritisch einzustufen.

### **Landwirtschaft (Lärm und Geruch)**

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen lässt Lärm- und Staubbelastungen, auch an Wochenenden und in den Abendstunden erwarten. Soweit diese die gesetzlichen Rahmenbedingungen einhalten, ist nicht mit rechtlich relevanten Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu rechnen. Im näheren Umfeld des Planungsgebiets bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen. Somit treten keine relevanten Geruchsbeeinträchtigungen durch Tierhaltung auf.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Kammer“.

Mit dem Bebauungsplan soll auf den Flächen nördlich des bereits mit dem Hauptort verbundenen Weiler Kammer ein neues Wohnquartier entstehen, um den benötigten Wohnraumbedarf der Gemeinde Amerang zu mindern. Durch die Planung soll unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden, verdichteten Bauweise eine moderate Siedlungserweiterung ermöglicht und eine Einbettung des neuen Wohnquartiers in die umgebene freie Landschaft unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sichergestellt werden.

Die Siedlungserweiterung und Überplanung der bereits überbauten Flächen von Kammer erzeugt in Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen ein bauliches Kontinuum zum Hauptort Amerang. Der bestehende Weiler Kammer, der bereits heute mit dem Hauptort zusammengewachsen ist, gewinnt durch die Siedlungserweiterung an städtebaulichem Gewicht und entwickelt sich voraussichtlich als eigenständiger Ortsteil.

#### **B.1.1 Städtebauliches landschaftsplanerisches Konzept**

Die heute überbauten Flächen des Weilers Kammer bestehen heute aus unterschiedlich großen Einzelanwesen und ehemals landwirtschaftlichen Anwesen, welche heute überwiegend der Wohnnutzung dienen. Ergänzt werden einzelne Wohnnutzungen durch eine untergeordnete gewerbliche Nutzung. Diese Flächen sollen entsprechend ihres Bestands erhalten und sich in ihren Grenzen weiterentwickeln.

Im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen im Süden soll der Bereich bis zum Dobl Mühlbach im Norden und Osten als Wohnbaufläche entwickelt werden. Hinsichtlich der beabsichtigten Wohnnutzung soll eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Ortsteil Kammer insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sichergestellt werden. Die Gemeindeverbindungsstraße wird im Zuge der Planung in Richtung Osten verschwenkt. Entlang des Dobl Mühlbachs sollen die bestehenden Grünstrukturen bestehen bleiben und ein großzügiger Grünkorridor den Siedlungsbereich zu diesen abschließen. In Richtung Westen sind Flächen für eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, welche einen naturnahen Übergang in die angrenzenden Landschaftsräume wahren.

Weiter sind im Südosten und Osten die empfohlenen Maßnahmen zum Schutz vor möglichen Überschwemmungen durch den Dobl Mühlbach bei Hochwasserereignissen HQ100 zu berücksichtigen. Diese werden hinsichtlich ihrer Ausgestaltung in die Grünkorridore integriert und fügen sich somit in die natürliche Landschaft ein.

#### **B.1.2 Erschließungskonzept**

Das Gebiet wird bereits über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße erschlossen. Diese wird innerhalb des neuen Wohnquartier im Zuge der Überplanung verschwenkt. Hierdurch soll eine natürliche Geschwindigkeitsreduzierung erzeugt und eine dörfliche Ortsgestalt mit einem aufgeweiteten Straßenraum im zentralen Bereich als „Dorfplatz“ ermöglicht werden. Die Ausgestaltung der neuen Straßenverkehrsflächen erfolgt unter Wahrung des ländlichen Ortsbildes.

Die übrigen Flächen des neuen Wohnquartier können durch untergeordnete Erschließungsstraßen angebunden werden. Eine detaillierte Planung erfolgt im Rahmen der konkreten Bauleitplanung.

Die überplante, verschwenkte Gemeindeverbindungsstraße schließt im Norden und im Süden, im Kreuzungsbereich mit der Gemeindestraße Dobl, an den bestehenden Straßenverlauf an. Die Gemeindestraße Dobl bleibt in ihrer Gestalt und ihrem Verlauf unberührt. Somit bleibt die Erschließung des Ortsteils bestehen.

Das neue Wohnquartier soll mittels eines Nahwärmenetzes versorgt werden. Um dies zu ermöglichen, soll im nördlichen Bereich integriert eine zentrale Versorgungsanlage entstehen.

### **B.1.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan**

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung und dem beabsichtigten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept folgend werden für die Flächen des Ortsteils Kammer und der Erweiterungsflächen im Norden entsprechende Darstellungen festgelegt.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung und der Nutzungsstruktur im südlichen Teil des Änderungsbereichs ist hier bereits faktisch von gemischten Bauflächen auszugehen. Im Zuge der Änderung werden hier Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Die zentralen Bereiche im nördlichen Anschluss an die Bestandsstrukturen des Ortsteils Kammer werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Somit sind im neu entstehenden Wohnquartier neben dem Wohnen auch für den ländlichen Raum übliche das Wohnen ergänzende Nutzungen (nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, Beherbergung, Gastronomie u. ä.) möglich. Insbesondere lässt der vorgesehene Flächenumgriff die Entwicklung eines lebendigen, vitalen Ortsteils zu.

Um die bestehenden Grünstrukturen entlang des Doblmühlbachs zu schützen und im Hinblick auf eine Aufwertung des Naturraumes weiterzuentwickeln, wird der Bereich zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Bachverlauf als „Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen“ dargestellt.

Südöstlich und westlich stellt die Änderung weitere schmale Streifen im Übergang zur offenen Landschaft als „Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen“ dar. Dies stellt auch hier eine angemessene Ortsrandeingrünung sicher. Im Südwesten und -norden sind diese Flächen etwas aufgeweitet, um hier größere Grünkorridore in das neue Wohnquartier zu führen. Weiter dienen diese Flächen als Pufferbereiche zu den bereits bestehenden Baustrukturen im Süden bzw. den Bachstrukturen im Norden.

Weiter nördlich wird auf heutigen Ackerflächen eine Fläche für den Ausgleich dargestellt. Diese dient zum einen als Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Boden sowie als artenschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Habitat für ein Vorkommen von Wachteln.

Die Gemeindeverbindungsstraße wird in ihrer angepassten Lage als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die übrigen notwendigen Straßen zur Binnenerschließung bleiben aufgrund der begrenzten Planungsgenauigkeit des Flächennutzungsplans ohne Darstellung. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung konkret zu definieren.

Um eine Nahwärmeversorgung des Gebiets ohne unerwünschte Wechselwirkungen mit den Wohnnutzungen zu ermöglichen, wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme) innerhalb des nördlichen „Grüngürtels“ dargestellt.

Entsprechend der Ergebnisse des hydrologischen und hydraulischen Gutachtens befinden sich die Flächen des Doblmühlbachs sowie angrenzenden Bereiche in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Es sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Berechnungsergebnisse werden die Überschwemmungsgebiete im Falle eines HQ100 für das Gebiet dargestellt. Weiter werden im Südosten Flächen für den Hochwasserschutz dargestellt, welche als Retentionsflächen für den Retentionsraumverlust im Zuge des neuen Wohnquartiers dienen.

## B.2 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Der Doblmühlbach grenzt unmittelbar nördlich an den hier gegenständlichen Änderungsbereich an, ist jedoch nicht in diesem enthalten. Somit ist er in der Änderung auch nicht dargestellt.

Durch die Darstellung der Flächen als Ortsrandeingrünung entlang des Bachlaufs sind negative Wechselwirkungen zwischen den Wohnbauflächen des neuen Wohnquartiers und dem Doblmühlbach und dessen Grünstrukturen ausgeschlossen.

Auch stehen die Darstellungen einem angemessenen Gewässerunterhalt nicht entgegen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich gemäß § 76 WHG in einem faktischen Überschwemmungsgebiet an oberirdischen Gewässern, deren Rückhalteflächen nach § 77 WHG in ihrer Funktion zu erhalten sind (BMJV, 2009).

Um das geplante Wohnquartier im hundertjährigen Hochwasserfall (HQ100) vor Überschwemmung zu schützen, die bestehenden Rückhalteflächen in ihrer Funktion zu erhalten und negative Auswirkungen auf Flächen Dritter zu reduzieren bzw. zu verhindern, wurden im Rahmen des vorliegenden hydraulischen und hydrologischen Gutachtens wasserwirtschaftliche Maßnahmen (Retentionsfläche, Leitdamm und Geländemodellierungen) konzeptioniert.

In den dargestellten Flächen für den Hochwasserschutz wird eine Retentionsfläche vorgesehen, die den Retentionsraumverlust ausgleicht. Weiter soll ein Leitdamm das Wohnquartier im Hochwasserfall schützen und weiter das über das Ufer getretene Wasser wieder zurück in den Bachlauf führen.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung so weit wie möglich festgesetzt. Soweit eine Festsetzung auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich ist, stehen die Festsetzungen den erforderlichen Maßnahmen nicht entgegen.

## B.3 Artenschutzrechtliche Belange

Inwieweit bei der Umsetzung des geplanten Wohnquartiers Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurde durch eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durch das Büro Biologie Chiemgau (06.08.2018) überprüft.

Im Ergebnis der Vorabschätzung wurden für Fledermäuse potenzielle Quartiermöglichkeiten im Bestandsgebäude der ehemals genutzten Hofstelle festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen ist.

Brutplätze für Vögel können auf den Grünflächen mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Bodenbrütern, wie zum Beispiel der *Alauda arvensis* (Feldlerche) oder *Emberiza citrinella* (Goldammer) wird als gering eingeschätzt, da die Lebensraumsprüche der Arten potenziell gegeben wären. In den Gehölzen entlang des Baches sind prüfungsrelevante Vogelarten zu erwarten.

Amphibien, wie die Art *Hyla arborea* (Laubfrosch) könnten entlang des Baches und in den Begleitgehölzen geeignete Lebensräume finden.

Um eine mögliche Tötung von Individuen beim Gebäudeabriss und ggfs. die Zerstörung von Quartieren genauer zu beurteilen und um eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG, im Hinblick auf prüfungsrelevante Arten von Fledermäusen, Vögel oder weiterer Arten ausschließen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Biologie Chiemgau (11.08.2020 (Ergänzung 11.08.2021)) durchgeführt.

Im Zuge der Bestandserhebung und der Kartierungen zur saP konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Fledermaus- (Wimper-, Rauhaut-, Zwerg- und Brandtfledermaus, sowie Braunem Langohr) und Vogelarten (Mauersegler und Feldsperlinge) am Bestandsgebäude der ehemaligen Hofstelle im Norden des Ortsteils erfasst werden. Weiter konnte die prüfungsrelevante Art der Wachtel als wahrscheinlicher Brutvogel auf einer Fläche im Norden, südlich des Doblmühlbachs, festgestellt werden. Darüber dienen die nördlichen und östlichen Gehölzbereiche entlang des Doblmühlbachs als Jagd- und Nahrungshabitat.

Nach der Vorabschätzung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können darüber hinaus weitere saP- relevante Reptilien-, Schmetterlings-, Käfer- und Weichtierarten oder Pflanzenarten im Planungsgebiet ausgeschlossen werden, da geeignete Standortbedingungen sowie Strukturen als Brut- und Fortpflanzungsstätte sowie Nahrungs- und Jagdhabitat fehlen.

Um Tötungen, Verletzungen und Störungen der Tiere vorzubeugen, sowie Schädigungen ihrer Lebensstätten zu verhindern, sind entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen und einzuhalten. Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können Verstöße gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) minimiert oder gar ausgeschlossen werden. Dies kann auch weitgehend durch den Erhalt der Bestandsbebauung erreicht werden. Die Umsetzung und Einhaltung der Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans, durch Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz gesichert. Die detaillierten Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

#### **B.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung**

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann jedoch nur eine überschlägige Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Amerang Kammer“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein.

Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung durch die Darstellung von Allgemeinem Wohngebiet, Mischgebietsflächen, Straßenverkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft, bebauten Flächen und bestehenden Straßenverkehrsflächen.

#### **Bestandsaufnahme**

Der Bereich, welcher im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Mischgebiet dargestellt werden soll, ist heute bereits vollumfänglich mit einer gemischten, ländlichen Baustruktur genutzt. Hier besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Die Gemeindeverbindungsstraße sowie die im Süden verlaufende Straße „Dobl“ sind heute voll versiegelt. Die Straßenflächen können somit bei der Betrachtung außen vor bleiben.

Am nördlichen Rand des Planungsgebiets verläuft der Doblmühlgraben mit Ufergehölzen aus Laubgehölzen und Sträuchern (nicht biotopkartiert). Dieser Bereich bleibt im Rahmen der Bauleitplanung unberührt (Ortsrandeingrünung) und kann daher auch bei der Ausgleichsermittlung außen vor bleiben.

Der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für Versorgungsanlagen dargestellte Bereich ist heute nur im südlichen Bereich durch eine ehemalige Hofstelle sowie ein Wohngebäude überbaut. Die weiteren Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Grün- und Ackerflächen genutzt und sind als struktur- und artenarm einzustufen. Die bereits bebauten Bereiche können bei der Betrachtung außen vor bleiben. Die Bereiche der Ackerfläche und Grünland sind der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) nach Leitfaden zuzuordnen.

Dieser Bereich umfasst eine Fläche von ca. 35.000 m<sup>2</sup>.

### **Erfassung der Auswirkungen**

Auf den geplanten Mischgebietsflächen besteht bereits eine Bebauung. Hier ist im Rahmen der neuen Darstellungen des Flächennutzungsplans mit keinen ausgleichsrelevanten Neuversiegelungen zu rechnen.

Im Rahmen der Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus folgenden, relativ hohen Dichte von einem Eingriffsschweretyp A auszugehen (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine umfängliche Ortsrandeingrünung, insbesondere im Bereich des Doblmühlbaches sowie am westlichen Rand des Geltungsbereichs dargestellt. Dies kann als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme gesehen werden.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung abzusehen.

### **Eingriffsermittlung**

Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp A ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6.

Der zu erwartende Eingriff erstreckt sich auf etwa 35.000 m<sup>2</sup>.

Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der konkrete Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, ist eine Einordnung innerhalb dieser Spanne nicht sinnvoll möglich.

Somit ergibt sich für den Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf von ca. 10.500 m<sup>2</sup> bis zu 21.000 m<sup>2</sup>.

Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans festgesetzt.

## B.5 Klimaschutz und Klimaadaptation

### Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaptation)

Durch die Entwicklung eines Grünbereiches in Verbindung mit dem Doblmühlbaches entsteht eine Klimasenke.

Darüberhinausgehende Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

### Klimaschutz (Mitigation)

Durch die Ausweisung von Bauland auf bereits teilweise baulich genutzten Flächen im Zusammenhang mit dem bestehenden Weiler und im Anschluss an eine bestehende Erschließung wird der Eingriff in zusammenhängende Naturräume minimiert.

## B.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Verfestigung des Ortsteils Kammer mit einigem städtebaulichen Gewicht;

Durch die Planung kommt es zur Darstellung neuer Flächen im Ausmaß von:

- ca. 39.946 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet
- ca. 18.814 m<sup>2</sup> Mischgebiet
- ca. 9.239 m<sup>2</sup> Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen
- ca. 5.818 m<sup>2</sup> Flächen für den Hochwasserschutz
- ca. 5.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen
- ca. 3.694 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen
- ca. 402 m<sup>2</sup> Flächen für Versorgungsanlagen

## C Umweltbericht

---

### C.1 Einleitung

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Amerang Kammer“ soll in moderatem Umfang neues Bauland im Ortsteil Kammer ausgewiesen werden, um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können. Ortsansässigen, Alleinerziehende, Singles und Senioren sowie jungen Familien soll so eine dauerhafte Bleibeperspektive ermöglicht werden. Darüber hinaus wird vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, Geschosswohnungsbau mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten geschaffen, um eine nachhaltige und vitale Entwicklung zu stärken und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft zu erhalten. Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen.

Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans zu schaffen, soll die hier gegenständliche 11. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Weiter werden durch die Änderung einzelne Flächendarstellungen der Umgebung entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung angepasst, um ein konsistentes Gesamtkonzept zu entwickeln.

Der Gemeinderat der Gemeinde Amerang am 07.06.2018 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, geändert am 29.07.2017, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Parallel zur hier gegenständlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Amerang Kammer“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

#### C.1.1 Nutzung und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

##### Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im voralpinen Hügel- und Moorland im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland. Er liegt 1,5 km nördlich des Ortszentrum von Amerang und umschließt den bereits mit dem Hauptort verbunden Weiler Kammer und die landwirtschaftlichen Flächen bis zum Doblmühlbach an der Gemeindeverbindungsstraße Am Kroit. Der Geltungsbereich umfasst gesamt ca. 8,29 ha, inkl. der Ausgleichsfläche im Norden mit 0,5 ha.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches im Norden und Westen wird heute intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt. Die Flure sind ausgeräumt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Im Norden und Osten verläuft der Doblmühlbach. Entlang des Doblmühlbaches ist ein schmaler Saum aus Bäumen und Gehölzen erhalten. Beidseitig des Baches befinden sich jeweils einzelne Bäume, deren Kronen den Bach überragen. Die landwirtschaftliche Nutzung grenzt unmittelbar an den Bach an.

Im Süden besteht der Weiler Kammer, mit zehn unterschiedlich großen Einzelanwesen und zwei ehemals landwirtschaftlichen Anwesen. Bei verschiedenen Anwesen bestehen neben der Wohnnutzung untergeordnete gewerbliche Nutzungen. Die Bereiche um die Gebäude sind als Privatgärten genutzt und entsprechend ihrer Nutzung versiegelt (Lager- oder Aufstellflächen). Weiter bestehen diverse Nebenanlagen (Schuppen, Stadel, Garagen).

Durch den Änderungsbereich hindurch verläuft in Nord-Süd-Richtung die Gemeindeverbindungsstraße Amerang – Kirchensur, als örtliche Anbindung der Ortsteile Asham, Kammer und dem Gewerbegebiet „Am Kroit“ zum Hauptort Amerang.



Abbildung U1: Lage des Planungsgebiets - ohne Maßstab!

### **Ziele der 11. Flächennutzungsplanänderung**

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Kammer“.

Hier sollen vor allem die Voraussetzungen zur Schaffung von neuem Wohnraum geschaffen werden. Demnach werden die zentralen Bereiche im nördlichen Anschluss an die Bestandsstrukturen des Weilers Kammer als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung und der Nutzungsstruktur im Bereich Kammer ist hier bereits faktisch von gemischten Bauflächen auszugehen. Im Zuge der Änderung werden hier nun Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Um die bestehenden Grünstrukturen entlang des Doblmühlbaches zu schützen und im Hinblick auf eine Aufwertung des Naturraumes weiterzuentwickeln, wird der Bereich zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Bachverlauf als „Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen“ vorgesehen. Südöstlich und westlich entstehen Bereiche im Übergang zur offenen Landschaft als „Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen“. Somit ist auch hier eine Ortsrandeingrünung sichergestellt.

Weiter nördlich stellt die Planung auf heutigen Ackerflächen eine Fläche für den Ausgleich dar. Diese dient zum einen als Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Boden sowie als artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Wachtel.

Die Gemeindeverbindungsstraße bildet mit ihrer angepassten Lage eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Entsprechend der Ergebnisse des hydrologischen und hydraulischen Gutachtens befinden sich die Flächen des Doblmühlbaches sowie angrenzenden Bereiche in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Hinsichtlich der Berechnungsergebnisse werden die Überschwemmungsgebiete im Falle eines HQ100 für das Gebiet dargestellt. Weiter werden im Südosten Flächen für den Hochwasserschutz dargestellt, welche als Retentionsflächen für den Retentionsraumverlust im Zuge des neuen Wohnquartiers dienen.

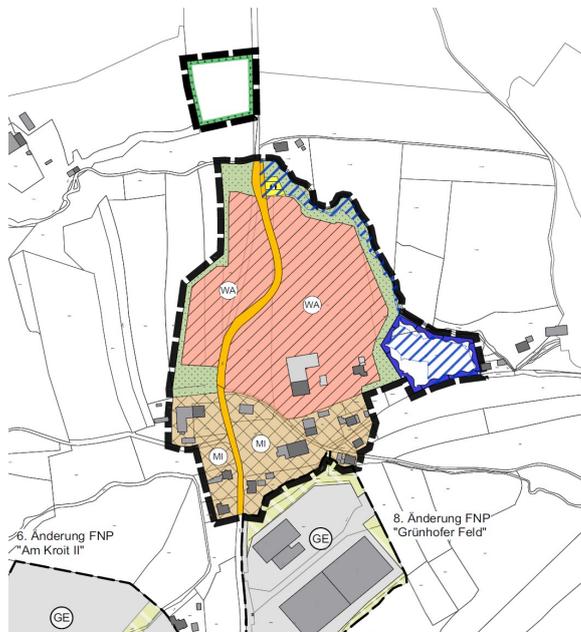


Abbildung U2: Darstellung 11. Änderung FNP - ohne Maßstab

### C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird ein Umgriff von ca. 8,29 ha überplant. Dabei sind die Bereiche, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Mischgebiet dargestellt werden, heute bereits vollumfänglich mit einer gemischten, ländlichen Baustruktur in Anspruch genommen. Hier besteht somit kein Ausgleichserfordernis. Weiter sind südöstliche Bereiche des dargestellten Allgemeines Wohngebietes heute ebenfalls bereits baulich genutzt. Im Rahmen der dargestellten Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen ist davon auszugehen, dass diese Flächen nicht versiegelt werden.

Somit wird durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans die Inanspruchnahme von ca. 35.000 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter, landwirtschaftlicher Fläche vorbereitet. Im Rahmen der Flächen des Allgemeines Wohngebietes ist von einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad auszugehen.

Die Neuausweisung von Flächen für Allgemeines Wohngebiet soll die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB erfüllen. Abschließend kann dies jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht bewertet werden, da dies vom jeweiligen, konkreten Bebauungskonzept abhängt.

### C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

#### Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB, in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der aktuell gültigen Fassung,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der aktuell gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der aktuell gültigen Fassung
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Fortschreibung 2020) ist die Gemeinde Amerang mit dem Ortsteil Kammer als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5% bis 2030 vorausberechnet. *(Hinweis: Dies stimmt nicht mit den Werten der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat überein. Diese liegen wesentlich höher.)*

Aus dem LEP sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- 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.
- 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.
- 3.1 G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 7.1.1 G: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Amerang und der Ortsteil Kammer liegen gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die westliche, nördliche und südliche Umgebung ist ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume eingestuft. Die Region im Osten ist als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

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

- 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 (...).
- 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.
- 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.
- B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich 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 Innenentwicklung bevorzugt werden und
  - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- B III 2.1 (G): Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.

### Flächennutzungsplan

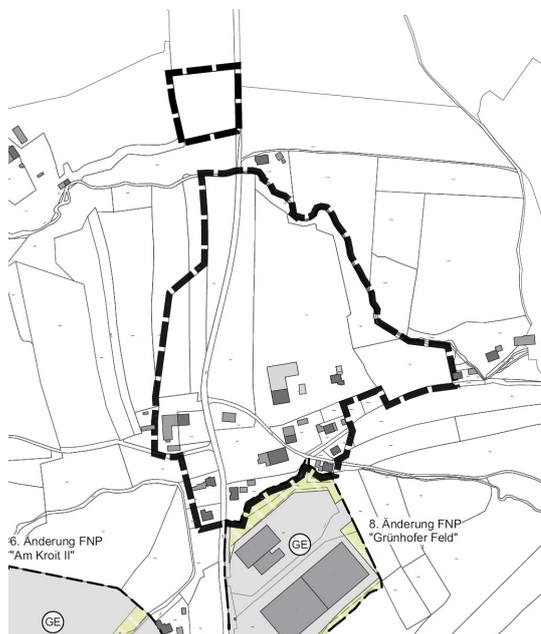


Abbildung U3: Darstellung des rechtswirksamen FNP - ohne Maßstab

Für die Gemeinde Amerang besteht ein Flächennutzungsplan. Dieser trifft jedoch nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen. So sind auch für den Bereich des Ortsteils Kammer keine Darstellungen im Flächennutzungsplan vorhanden.

Die nördlichen, heute unbebauten Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind gemäß deren aktueller Nutzung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ zu bewerten. Hinsichtlich der Bebauung im Rahmen des Ortsteils Kammer ist für den südlichen Teil des Änderungsbereichs von faktisch gemischten Bauflächen auszugehen.

Die umgebenden Flächen in Nord, Ost und West sind aufgrund deren Nutzung und Charakter ebenfalls als „Flächen für die Landwirtschaft“ zu bewerten. Im Süden sind die Gewerbegebietsflächen „Grünhofer Feld“ (8. Änderung des FNP) sowie „Am Kroit II“ (6. Änderung des FNP) dargestellt.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim sind für den Änderungsbereich und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen enthalten. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen einzuhalten.

### **Schutzgebiete/ Biotopschutzkartierung**

Im Änderungsbereich befinden sich weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Februar 2022). Auch in dessen Umgebung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

In einem Abstand von ca. 30 m südwestlich stellt die Biotopkartierung eine Fläche entlang des Ameranger Dorfbaches mit der Nr. 7939-0258-001 „Gehölzsaum am "Franzosengraben", SW-Kammer“ dar. Hierbei handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze (linear (96%).

### **Artenschutzkartierung**

Nachweise von prüfungsrelevanten Brutvögeln oder Fledermausvorkommen aus der Artenschutzkartierung (ASK) des Landesamtes für Umwelt (LfU 2017) sind im direkten Umkreis von 50 m um den Änderungsbereich nicht vorhanden. Zur Überprüfung, ob es im Zuge der Überplanung der Flächen durch ein neues Wohnquartier zu Beeinträchtigungen bzw. Verbotstatbeständen gegenüber dem Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten kommt, wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung (06.08.2018) und vertiefend eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Biologie Chiemgau vom 11.08.2020 (Ergänzung 11.08.2021) ausgearbeitet. Die Ergebnisse sind dem Gutachten im Anhang bzw. dem Umweltbericht Punkt C.2.1 zu entnehmen.

## **C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Nutzungen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche, Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zugrunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

## C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

### Bestand

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen sind als struktur- und artenarm einzustufen. Nördlich und östlich verläuft der Doblmühlbach mit Ufergehölz aus Laubgehölzen und Sträuchern. Dieser Bereich ist nicht biotopkartiert, stellt jedoch geeignete Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar und ist für die Biologische Vielfalt von Bedeutung. Die angrenzende Baustruktur bietet geeignete Strukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse. Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete sind nicht im Änderungsbereich vorhanden.

### Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung, ob die Umsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten führen kann, wurde im Juli 2018 eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durch das Büro Biologie Chiemgau erarbeitet. Im weiteren Verfahren wurde die Vorabschätzung durch Untersuchungen zu einem Gutachten mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erweitert (aufgestellt am: 11. August 2020, ergänzt am: 11. August 2021).

Bei den über einen längeren Zeitraum durchgeführten Untersuchungen und Kartierungen hinweg wurden am Bestandsgebäude einer ehemaligen Hofstelle im Norden der Bestandsbebauung verschiedene Fledermausarten sowie Gebäudebrüter festgestellt. Auf den Wiesenflächen im Norden des neuen Wohnquartiers wurde außerdem noch das Vorkommen der Wachtel kartiert.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden somit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten nachgewiesen. Es wurden folgende Arten erfasst: Wimperfledermaus, Große Bartfledermaus, Braunes Langohr, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Feldsperling, Mauersegler, Wachtel.

Die Wiesenflächen westlich des Bachlaufes mit dem uferbegleitenden Gehölzstrukturen und die Bereiche dazwischen fungieren darüber hinaus als Jagd- und Nahrungshabitat.

Weitere prüfungsrelevante Arten konnten während der Untersuchungen aufgrund fehlender Strukturen nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse im Bereich des neuen Wohnquartiers ist ein Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten, um bzw. in den weiteren Bestandsgebäuden des Ortsteils Kammer nicht gänzlich auszuschließen.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubemissionen im Bereich des neuen Wohnquartiers im üblichen Maß. Weiter kann es durch mögliche Baustelleneinrichtungen und Abbrucharbeiten zu Scheueffekten kommen.

Durch Abbrucharbeiten an Gebäuden können Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der nun dargestellten Flächen für Allgemeines Wohngebiet gehen heute intensiv genutzte, artenarme Grün- und Ackerflächen verloren. Ggfs. gehen weiter kleinere Gebiete des Jagd- und Nahrungshabitates verloren. Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes kann es durch einen möglichen Abbruch bzw. Eingriff in die Bestandsbebauung zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.

Die Wiesenflächen westlich des Bachlaufes mit dem uferbegleitenden Gehölzstrukturen, die als Jagd- und Nahrungshabitat dienen, bleiben weitestgehend als Flächen für die Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen erhalten. Durch entsprechende Maßnahmen kann es hier zur Entwicklung weiterer qualitativvollerer Strukturen kommen.

Im Bereich der Mischgebiete entstehen keine bedeutsamen Auswirkungen, da die Flächen weitgehend bebaut und genutzt sind.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb der Wohnnutzung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten/Lebensräume. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen bestehen aktuell bereits.

#### Belange des besonderen Artenschutzes

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung ist, dass die Verwirklichung von Tötungs- und Störungsverboten nach §44 BNatSchG im Hinblick auf geschützte Arten durch die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe ausgeschlossen werden kann. Eine Schädigung geschützter Arten nach § 44 BNatSchG kann jedoch aufgrund der zu erwartenden Scheuchwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Um dies zu kompensieren, sind im Zuge der Umsetzung entsprechender Flächennutzungen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind detailliert in den Planunterlagen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans dargestellt.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind auf Grund der Vermeidung von Eingriffen in die ufernahen Bereiche des Dobl Mühlbaches, des geringen Wertes der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und der Betroffenheit von Lebensräumen, unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

### **C.2.2 Schutzgut Fläche**

#### Bestand

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,29 ha. Der südliche Teil, der als Mischgebiet gekennzeichnet ist, ist heute bereits zum Großteil bebaut. Auch die südöstlichen Bereiche der als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Flächen sind heute bereits in Teilen baulich genutzt. Auch sind die dargestellten Verkehrsflächen bereits versiegelt.

Somit bestehen heute bereits auf einer Fläche von ca. 2,7 ha Siedlungstätigkeiten bzw. sind diese versiegelt. Die übrigen Flächen sind landwirtschaftlich genutzt oder es handelt sich um extensiv genutztes Grünland.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine über den Planungsumgriff hinaus gehenden Flächeninanspruchnahmen zur Umsetzung der Planung abzusehen (Umfahrungen, Baustelleneinrichtung etc.).

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung werden ca. 3,5 ha heute intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen einer baulichen Nutzung (Siedlungstätigkeit) zugeführt. Die Erschließung ist in Teilen bereits vorhanden, wird zurückgebaut bzw. umverlegt.

Im Bereich der Mischgebietsflächen kommt es durch die Änderung zu keiner weiteren Inanspruchnahme neuer Flächen.

Weiter werden im Westen, Norden und Osten Flächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen, Ausgleichsflächen sowie Flächen für den Hochwasserschutz dargestellt. Hier kommt es zu keinen Eingriffen im eigentlichen Sinne. Auf diesen Flächen finden mit Ausnahme der Flächen für den Hochwasserschutz entsprechende Aufwertungsmaßnahmen gegenüber dem heutigen Bestand statt.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie Mischgebietes sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanungen keine weiteren Flächeninanspruchnahmen zu erwarten (Externe Stellplätze, Straßenausbauten außerhalb des Geltungsbereichs etc.).

### Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt, aufgrund der Umwandlung der heute landwirtschaftlichen Flächen, Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.3 Schutzgut Boden**

### Bestand

Der größte Teil des unbebauten Bodens im Geltungsbereich wird als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Die Böden können durch Düngemittel- und Spritzmitteleinsatz aus der Landwirtschaft vorbelastet sein.

Laut Bodenübersichtskarte Bayern 1:25.000 (Online-Abfrage [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) kommen im Geltungsbereich zwei verschiedene Böden vor. Im überwiegenden Teil treten fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Bodenkomplex 22b) sowie im nördlichen Bereich am Doblmlühlbach herrschen Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment) auf (Bodenkomplex 71).

Es wurde eine Baugrunderkundung der „Beratenden Ingenieure & Geologen CRYSTAL Geotechnik“ durchgeführt. Laut Bodengutachten setzt sich der Bodenaufbau wie folgt zusammen: Mutterbodenauflage, entlang der Verkehrsstraße anthropogene Auffüllungen, Rotlageböden als Decklagen, kiesige Moräne und sandige Moränenböden (im Norden). Die kiesige Moräne besteht aus sandigem bis stark sandigem, schwach schluffigem bis stark schluffigem Kies und besitzen eine hohe Tragfähigkeit und Sickerfähigkeit.

Seltene Böden kommen im Planungsbereich nicht vor.

Laut Altlastenkataster sind auf den Flächen keine Altlasten kartiert. Die Flächen wurden bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzt, weshalb die Wahrscheinlichkeit einer altlastenbezogenen Vorbelastung sehr gering ist (Online-Abfrage 28.05.2020, Altlastenkataster ABuDIS, [www.lfu.bayern.de/altlasten/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/altlasten/index.htm)). Zudem wurde im Rahmen des Bodengutachtens kein Aufkommen von Altlasten festgestellt. Eine Nutzung des Planungsgebiets für Wohnzwecke ist somit nicht infrage gestellt.

Die Untersuchungen der geotechnischen Stellungnahme kommen zu dem Schluss, dass eine oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser durch die gering durchlässigen Rotlage- und Decklageböden teilweise nicht möglich ist. Erst in den besser durchlässigen, kiesigen Moräneböden ist eine Versickerung möglich. Demnach ist vorliegend für einen hydraulisch wirksamen Anschluss von Versickerungsanlagen an die kiesige Moräne die Versickerung über einen Bodenaustauschkörper (z.B. Rigolen) erforderlich. Auch sind hier andere Möglichkeiten der Regenwasserableitung zu prüfen.

Allgemein kommen dem unversiegelten Boden im Änderungsbereich vorrangig folgende Funktionen zu: Landwirtschaftlicher Produktionsfaktor, Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase wird voraussichtlich der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen teilweise verloren.

Durch den Abtrag der Auffüllungen ist ggf. mit dem Anfall von Altlasten zu rechnen. Dies ist jedoch voraussichtlich ausschließlich von abfallrechtlicher Relevanz.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Im Zuge der Änderung gehen ca. 3,5 ha heute landwirtschaftlich genutzter Boden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor, Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsbereich für Niederschläge sowie als Filter und Pufferfunktionen für Schadstoffe verloren. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Ackerzahl von 52, das höchste Ertragspotential liegt bei 100. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein durchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Daneben ist mit dem Einbringen einer Versickerungsanlage oder der Anlage einer zentralen Versickerungsfläche zu rechnen, um weiterhin eine angemessene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten und eine naturnahe Versickerung über die Bodenschichten und die allgemeine Bodenfunktion soweit möglich sicherzustellen.

Die Mischgebietsflächen sind bereits vollumfänglich bebaut und in weiten Teilen anthropogen überformt. Hier sind durch die Änderung keine wesentlichen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Im Rahmen der Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann eine Handhabung von bodengefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe oder andere Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden.

In Bereich des Mischgebietes ergeben sich durch die hier gegenständliche Änderung keine wesentlichen Veränderungen.

Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des neuen Wohnquartiers wird der Boden nicht mehr mit Dünger bzw. Pflanzenschutzmitteln belastet. Auf den Flächen als Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen wird die Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen.

## **Ergebnis**

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund des zu erwartenden Eingriffs, dem Verlust als landwirtschaftliche Produktionsfaktor und Lebensraum für Bodenlebewesen und der Wertigkeit des Ausgangszustandes, Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

### **C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

#### **Bestand**

Im Geltungsbereich selbst und in dessen direkter Umgebung sind neben dem vom Süd-Osten nach Nord-Westen verlaufenden Dobl Mühlbach im Norden und Osten des Plangebietes keine weiteren Oberflächengewässer vorhanden. Am Dobl Mühlbach bestehen heute keine gesondert vorgesehenen Einrichtungen für den Hochwasserschutz.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt und dem Bodengutachten von CRYSTAL Geotechnik zwar nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Jedoch ist das Planungsgebiet, hier vor allem die Bereiche des Dobl Mühlbaches als wassersensibler Bereich zu beurteilen.

Im Rahmen eines hydrologischen und Hydraulischen Gutachtens (Aquasoli, 20106-01) wurden für das Planungsgebiet bei Hochwasserereignissen HQ100 Wasserstände von wenigen Zentimetern (unter 10 cm) ermittelt. Dem folgend verlässt der Dobl Mühlbach im Rahmen eines HQ100 Ereignisses im Bereich des Durchlassbauwerks im Weiler Dobl, östlich des Planungsgebietes, in Teilen sein Bett und durchfließt das Planungsgebiet. Somit befindet sich das geplante Bauvorhaben gemäß § 76 WHG in einem faktischen Überschwemmungsgebiet an oberirdischen Gewässern, deren Rückhalteflächen nach § 77 WHG in ihrer Funktion zu erhalten sind (BMJV, 2009).

Laut Bodengutachten konnte bei den Bohrungen mit einer Tiefe von bis 6,0 m GOK kein Grundwasser angetroffen werden. Durch die relativ schlechte Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten und die leichte Hanglage in Richtung Norden, ist jedoch mit Schichtwasserhorizonten und wild abfließendem Oberflächenwasser insbesondere im nördlichen Bereich zu rechnen. Auch erscheint eine Versickerung über die oberen Bodenschichten als nicht ausreichend.

Die maßgebenden Wasserstände können lokal stark abweichen, Einzelfalluntersuchungen werden empfohlen.

#### **Auswirkungen**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt sind, aufgrund des abgeschätzten Flurabstandes des Grundwasserleiters im Rahmen einer Wohnnutzung, keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Bei tieferen Eingriffen in den Boden im Zuge von Baumaßnahmen ist mit Staunässe und eindringendem Schichtwasser zu rechnen. Auf Grund der komplexen Wasserverhältnisse (siehe Baugrundgutachten) sind alle in den Boden einbindenden Bauteile zumindest auf zeitweise stauendes Sickerwasser zu bemessen.

Auswirkungen auf den Dobl Mühlbach können aufgrund des Abstandes ausgeschlossen werden.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Gemäß den Untersuchungen des Bodengutachtens ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse damit zu rechnen, dass es nach ergiebigen Niederschlägen zu lokalen Schicht- oder Stauwasserbildungen kommt. Die Hanglage führt zudem zu wild abfließendem Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenfällen, was jedoch lediglich zu temporären Überschwemmungen führen könnte. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Zudem ist davon auszugehen, dass eine oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet in Teilbereichen nur eingeschränkt möglich ist. Demnach ist vorliegend für einen hydraulisch wirksamen Anschluss von Versickerungsanlagen an die kiesige Moräne die Versickerung über einen Bodenaustauschkörper (z.B. Rigolen) erforderlich. Weiter ist die Sammlung von anfallenden Niederschlagswasser und Ableitung in ein zentrales Retentionsbecken vorgesehen. So bleibt eine ortsnahe Versickerung, die auch der Grundwasserneubildung dient, weiterhin gewahrt.

Hinsichtlich möglicher Überschwemmungen bei HQ100-Ereignissen wurden im Rahmen des zum Bebauungsplan erstellten hydraulischen und hydrologischen Gutachtens nachfolgende wasserwirtschaftliche Maßnahmen konzeptioniert, die die geplante Bebauung schützen, sowie negative Auswirkungen infolge der Planung verhindern und/oder reduzieren sollen. Diese ermöglichen eine Bebauung der Flächen mit angemessenem Aufwand und schließen eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit und die Entstehung von erheblichen Sachschäden aus.

Der durch das neue Wohnquartier entstehende Verlust des Retentionsraums im Rahmen eines Hochwasserereignisses HQ100 soll auf einer oberstromig festgesetzten Fläche für die Retention ausgeglichen werden (Flächen für den Hochwasserschutz).

Die Mischgebietsflächen sind bereits vollumfänglich bebaut und in weiten Teilen anthropogen überformt. Hier ist durch die Änderung mit keinen wesentlichen anlagenbedingten Auswirkungen zu rechnen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Doblmühlgraben wird durch die als Puffer dienende „Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen“ geschützt und kann sich entsprechend natürlich entwickeln. Im Gegensatz zu den heutigen, intensiv genutzten Ackerflächen werden die Eutrophierung und der Schadstoffeintrag durch landwirtschaftliche Dünge- bzw. Pflanzenschutzmittel verringert.

Im Rahmen, der innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete zulässige Nutzungen kann ein Hantieren mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden. Somit sind hier entsprechende negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind aufgrund negativer Beeinträchtigungen insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestand

Für den Änderungsbereich beträgt das Niederschlagsmittel 1.100 bis 1.300 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7°C – 8°C. (Quelle: GeoFachdatenAtlas BIS-BY)

Durch den Klimawandel ist im voralpinen Bereich vermehrt mit Starkregenereignissen und Hitzeperioden zu rechnen. Die bestehenden Grünlandflächen tragen zur nächtlichen Abkühlung und Frischluftentstehung bei.

Insgesamt liegt der Ortsteil Kammer innerhalb umfänglicher Grünstrukturen. Somit ist mit keinen besonderen Problematiken hinsichtlich der Frischluftversorgung zu rechnen.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Für das Vorhaben werden heute landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, wodurch bei der Frischluftentstehung kleinklimatisch mit einer Verringerung zu rechnen ist.

Die geplante Überbauung der Flächen mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion des bestehenden Grünlandes. Die Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen tragen zur Abkühlung von Freiraum, Straßenverkehrsflächen sowie Gebäuden bei und verbessern das Mikroklima. Gleichzeitig reduzieren sie die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen.

Die Mischgebietsflächen sind bereits vollumfänglich bebaut.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die hauptsächliche Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet primär durch Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Die Mischgebietsflächen sind bereits vollumfänglich genutzt. Hier ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen.

### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt als **gering** einzustufen.

## C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Bestand

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches wird heute intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt. Bei den Flächen handelt es sich um großflächige Flure, die weitgehend ausgeräumt sind. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Ein Saum aus Bäumen und Gehölzen befindet sich nur entlang des Doblmühlbaches. Weitere Bäume befinden sich am nördlichen und südwestlichen Ortsrand von Kammer.

Der südliche Bereich des Änderungsbereiches ist überwiegend durch Hofstellen und kleinere Einfamilienhäuser geprägt, welche den Weiler Kammer bilden. Dieser weist eine traditionelle bauliche Struktur mit Satteldächern und Putz-/Holzfassaden auf und ist von Grünflächen durchzogen. Die Eingrünung ist durch Obstbäume und vereinzelte Sträucher gegeben.

### **Auswirkungen**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt ist durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Das Landschaftsbild wurde bisher von dem kleinen Weiler in der freien Landschaft bestimmt. Die Ortsstruktur und das Landschaftsbild werden durch die Ausweisung eines 3,5 ha großen neuen Wohnquartiers nachhaltig verändert. Durch ein städtebauliches Konzept sollte ein landschafts- und ortbildverträgliches neues Quartier geschaffen werden. Dieses soll eine ortstypische und traditionelle Bauweise mit nutzungsgerechten Baukörpergrößen, einer entsprechenden Höhenentwicklung mit Abstufung zum Ortsrand, Berücksichtigung der Lage der unterschiedlicher Gebäudetypologien sowie die Sicherstellung einer angemessenen Eingrünung und Durchgrünung miteinander vereinen.

Innerhalb des Mischgebietes sind aufgrund des Bestandes keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Im Westen, Norden und Osten sollen Flächen als Ortsrandeingrünungen das Ortsbild abrunden und einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft gewährleisten.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Mit einer Wohnnutzung einhergehend sind parkende Autos im Änderungsbereich zu erwarten. Bei Beachtung einer ortsbildverträglichen Festsetzung zur Errichtung von Stellplatzflächen sind demnach keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind aufgrund der Größe des Vorhabens Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand**

Im Planungsgebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

### **Auswirkungen**

keine

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind **keine** Auswirkungen zu erwarten.

## C.2.8 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

### Bestand

Der zentrale Dorfkern Amerangs mit der Kirche, einzelnen Bildungs- (Grund-, Volksschule, Kindergarten), weiteren Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

### Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Durch die Bewirtschaftung der östlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm- und Staub- und Geruchsbelastungen, auch an Wochenenden und in den Abendstunden zu rechnen.

### Anlagenlärm

Hinsichtlich der kleineren Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Weiler sowie der weiter südlich gelegenen Gewerbegebiete sind auch für das Allgemeine Wohngebiet keine relevanten Gewerbelärmbelastungen zu erwarten.

### Verkehrslärm

Übergeordnete Straßen mit höherem Verkehrsaufkommen sind die RO36 in einer Entfernung von ca. 500 m im Westen und die St2360 in einer Entfernung von ca. 520 m südöstlich des Plangebiets. Die RO36 liegt dabei etwa 10 m tiefer als das Planungsgebiet, die St2360 etwa 25 m höher. Aufgrund der Entfernung und der Topographie wirken von diesen Straßen keine relevanten Lärmbelastungen auf den Änderungsbereich ein. Die Gemeindeverbindungsstraße in Verlängerung der Straße „Am Kroit“ hat im Änderungsbereich nur eine mittlere Verbindungsfunktion. Sie schließt einige Weiler an und weist eine sehr untergeordnete Verkehrsbelastung auf. Dennoch ist von dieser mit Verkehrslärmemissionen zu rechnen, welche ggfs. die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV überschreiten.

### Erholungseignung

Derzeit ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt und nicht für Erholungssuchende erschlossen. Auf der Nord- und Ostseite des Doblmlübachs verläuft ein Kiesweg, der zum Spazierengehen genutzt wird. Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße von Kammer nach Norden ist aufgrund des engen Straßenquerschnitts und der hohen Fahrgeschwindigkeiten von Kraftfahrzeugen nicht für Radfahrer und Fußgänger geeignet.

## Auswirkungen

### Baubedingte Auswirkungen

In der Bauzeit können Lärm- und Staubbelastungen durch die Bautätigkeit entstehen. Weiterhin kann das Landschaftsbild (Erholungsfunktion) durch Baustellenbetrieb und Kräne beeinflusst werden.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes in Zusammenwirken mit dem Mischgebietsflächen kann sich positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur auswirken. Mit der Entwicklung der Wohnbebauung werden auch Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzung (Spielflächen) geschaffen. Es ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu rechnen.

Mit Reflexionen von Lärmimmissionen und somit der Verschlechterung für umliegende Nutzer ist, aufgrund der begrenzten Lärmbelastung, voraussichtlich nicht zu rechnen. In jedem Fall können diese auf Ebene der konkreten Bauleitplanung durch entsprechende Gebäudestellungen ausgeschlossen werden.

Durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen beidseits der heute bestehenden Gemeindeverbindungsstraße kann es an diesen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie punktuell der Grenzwerte der 16. BImSchV jeweils für Allgemeine Wohngebiete kommen. Mit diesen kann jedoch auf Ebene der konkreten Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen (Abstand, Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen etc.) so umgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Änderung kann es zu einer Zunahme des Verkehrs durch das neue Wohnquartier kommen. Relevante Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung, insbesondere außerhalb des Änderungsbereichs, sind dabei unter Zugrundelegung einer angemessenen Entwicklung im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Mit der Darstellung eines Mischgebiets im südlichen Teil wird die bestehende Struktur abgebildet. Somit ist auch weiterhin mit keinen Lärmkonflikten zu rechnen.

Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Lärm oder Geruch zu rechnen, da heute keine direkte Erholungsfunktion besteht.

Durch den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche erfolgt zudem auf diesen Flächen eine Reduktion der Lärm- und Geruchsbelastung.

Weiter ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen der südlichen Gewerbegebiete keine weiteren relevanten Emissionen auftreten, welche gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.

#### Ergebnis

Im Hinblick auf die Lärm- und Geruchssituation sind im gesamten Geltungsbereich gesunde Wohn- und Lebensbedingungen sichergestellt. Für das Schutzgut Mensch sind **Auswirkungen geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

### **C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

In der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die Wirkungen durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange darzustellen.

#### Wechselwirkung Lebensraum / Arten – Fläche

Durch die Darstellung der Ortsrandeingrünung am Doblmühlbach bleibt die Funktion als Korridor für den Biotopverbund und den Artenschutz bestehen.

#### Wechselwirkung Boden – Fläche – Wasser – Arten

Die Versiegelung von Flächen im Änderungsbereich führt zum Verlust von Boden und Fläche bzw. Lebensraum für Bodenlebewesen. Daneben wird voraussichtlich eine geringere Vegetationsflächen vorhanden sein, die auftretende Niederschlagsmengen zurückhält. Weiterhin geht die Funktion des Bodens für die Grundwasserneubildung und -speicherung sowie als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

#### Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust von Boden sowie die zu erwartende Versiegelung bzw. Bebauung bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas, da sich versiegelte Flächen stärker aufheizen bzw. eine Verdunstung unterbinden.

#### Wechselwirkung Fläche – Landschaftsbild – Boden

Durch die im Rahmen der Änderung vorbereitete Bebauung heute unbebauter Fläche kommt es zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### **C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes**

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

#### **C.4.1 Abfälle**

Durch die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet ist nicht mit einer überdurchschnittlichen Zunahme an Abfällen zu rechnen.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Die heutige und frühere Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft, Wohngebiet) lassen auf keine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlasten schließen. Lediglich im Bereich der bestehenden Bauraumverfüllungen können kleinräumige, abfallrechtlich relevante Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

#### **C.4.2 Abwasser**

Im Rahmen der Nutzungsänderung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ist mit dem Auftreten normaler Siedlungsabwässer zu rechnen. Die Bereiche sind im Bestand bereits bzw. werden für den Neubaubereich an das kommunale Abwassernetz angeschlossen.

Oberflächenwässer können unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen in bestimmten Bereichen auf den Baugrundstücken, sofern das durch die angetroffenen Bodenverhältnisse möglich ist, ggfs. durch entsprechende Maßnahmen versickert werden. Weiter sind andere Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Regenwassers (Anschluss von Bauflächen an den kommunalen Regenwasserkanal) möglich.

#### **C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Soweit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung absehbar, sieht die Planung eine energieeffiziente Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet sowie Mischgebiet mit Nutzung von erneuerbaren Energien vor.

#### **C.4.4 Risiken durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

### **C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die im Rahmen der 11. Änderung vorbereiteten Flächennutzung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

### **Schutzgut Lebensräume und Arten**

Die unbebauten Flächen würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und können somit auch zukünftig zumindest als Nahrungshabitat für wiesenbrütende Vögel oder Fledermäuse genutzt werden. Im Übrigen blieben die Quartiere an der alten Bausubstanz erhalten.

Eine Anreicherung der Lebensraumdiversität durch die Neupflanzung von Bäumen und anderer Grünstrukturen unterbliebe.

### **Schutzgut Fläche**

Es käme an dieser Stelle zu keinem „Verbrauch“ heute landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Flächen würden bei Hochwasserereignissen HQ100 überschwemmt werden.

### **Schutzgut Boden**

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sowie allen voran als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor blieben auf der gesamten Fläche erhalten.

Die bereits überbebauten Flächen würden auch weiterhin bebaut bleiben.

### **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Der gesamte Planungsbereich würde auch weiterhin zur Versickerung und Regenrückhaltung zur Verfügung stehen.

Der Überschwemmungsbereich bei Ereignissen HQ100 würde sich weiter auf die Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ausbreiten und sich nicht weitestgehend auf den Bereich des Doblmühlbachs konzentrieren.

Schutzmaßnahmen für Hochwasserereignisse zum Schutz der teilweise bereits vorhandenen Bebauung würden unterbleiben.

### **Schutzgut Klima /Luft**

Der Frischluftkorridor, Grünland und Bereich Doblmühlbach mit Gehölzsaum, bliebe unverändert erhalten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Siedlungsfläche würde sich nicht weiter in die bisher unbebaute Landschaft ausdehnen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

### **Schutzgut Mensch (Lärm- und Erholungseignung)**

Es würde zu keiner wesentlich abweichenden Entwicklung kommen. Ggfs. wären auf den bereits bebauten Flächen neue gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Emissionen möglich.

Den Flächen im Norden kommt derzeit aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung keine Erholungsfunktion zu.

## **C.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Hier werden nur die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevanten bzw. möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung werden weitere detailliertere Maßnahmen vor allem in Bezug auf den Artenschutz vorgenommen.

#### **Schutzgut Lebensräume und Arten**

Zum Erhalt der Habitatstrukturen entlang des Gehölzsaums des Doblmühlbachs werden Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen dargestellt.

Im Zuge einer Ausgleichsflächendarstellung im Norden sollen Eingriffe in den Lebensraum schutzrelevanter Arten sowie in den Boden ausgeglichen werden.

#### **Schutzgut Fläche**

Im Zuge einer Ausgleichsflächendarstellung im Norden sollen Eingriffe in den Lebensraum schutzrelevanter Arten sowie in den Boden ausgeglichen werden.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Im Norden, Westen und Südosten sind ebenfalls Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen dargestellt, um die neue Bebauung in die umgebenen Landschaftsräume einzubetten.

#### **Schutzgut Mensch**

Durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebiets ist eine Neuansiedlung beeinträchtigender landwirtschaftlicher oder störender gewerblicher Betriebe nicht zulässig.

Durch Flächen für den Hochwasserschutz wird ein Retentionsraum für Hochwasserereignisse HQ100 geschaffen. Somit werden mögliche Überflutungen auf den Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet vermieden.

### **C.6.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Um Tötungen, Verletzungen und Störungen der Tiere vorzubeugen, sowie Schädigungen ihrer Lebensstätten zu verhindern, sind die Umsetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) einzuhalten. Hierdurch können Verstöße gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) minimiert oder gar ausgeschlossen werden. Die Umsetzung und Einhaltung der Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans, durch Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz gesichert. Des Weiteren sind die detaillierten Maßnahmen in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

### **C.6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Durch die vorbereitende Bauleitplanung werden Eingriffe nur vorbereitet. Somit kann die Ausgleichsermittlung auch nur überschlägig erfolgen. Eine konkrete Ausgleichsermittlung hängt von der tatsächlichen Nutzung der Fläche im Detail ab. Eine entsprechende Ermittlung der Ausgleichserfordernis ist im Rahmen der konkreten Bauleitplanung möglich.

### **Bestandsaufnahme**

Der Bereich, welcher im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Mischgebiet dargestellt werden soll, ist heute bereits vollumfänglich in Form einer gemischten, ländlichen Baustruktur genutzt. Hier besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Die Gemeindeverbindungsstraße sowie die im Süden verlaufende Straße „Dobl“ sind bereits im Bestand vollständig versiegelt. Am nördlichen Rand des Planungsgebiets verläuft der Doblmühlgraben mit Ufergehölzen aus Laubgehölzen und Sträuchern (nicht biotopkartiert). Dieser Bereich bleibt im Rahmen der Bauleitplanung unberührt (Ortsrandeingrünung). Die Straßenflächen sowie die Bereiche entlang des Doblmühlgraben können somit bei der Betrachtung außen vor bleiben.

Der Bereich welcher im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt werden soll, ist heute nur im südlichen Bereich durch eine ehemalige Hofstelle sowie ein Wohngebäude überbaut. Die weiteren Flächen sind heute intensiv landwirtschaftlich als Grün- und Ackerflächen genutzt und als struktur- und artenarm einzustufen. Die bereits bebauten Bereiche können bei der Betrachtung außen vor bleiben. Die Bereiche der Ackerfläche und Grünland sind der Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, nach Leitfaden zuzuordnen.

Dieser Bereich umfasst eine Fläche von ca. 35.000 m<sup>2</sup>

### **Eingriff**

Auf den geplanten Mischgebietsflächen besteht bereits eine Bebauung. Hier ist im Rahmen der neuen Darstellungen des Flächennutzungsplans mit keinen ausgleichsrelevanten Neuversiegelungen zu rechnen.

Im Rahmen der Umsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit verlegter Straßenverkehrsfläche ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus folgenden, relativ hohen Dichte von einem Eingriffsschweretyp A auszugehen (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Die umfänglichen Flächen für Ortsrandeingrünungen können als Verringerungsmaßnahmen gegenüber dem hohen Versiegelungsgrad herangezogen werden.

Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp A ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6.

Der zu erwartende Eingriff erstreckt sich auf etwa 35.000 m<sup>2</sup>.

Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der konkrete Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, ist eine Einordnung der Ausgleichserfordernisse innerhalb dieser Spanne nicht sinnvoll möglich. Somit ergibt sich für den Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf im Bereich zwischen ca. 10.500 m<sup>2</sup> bis 21.000 m<sup>2</sup>.

## **C.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat bzw. keine unmittelbaren Eingriffe entstehen, sind keine notwendigen Maßnahmen der Überwachung veranlasst.

Maßnahmen, die der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dienen, sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung auszuarbeiten.

## C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vordergrund der Flächennutzungsplanänderung steht die Sicherung sowie Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur Kammers. Um im bestehenden, bereits mit dem Hauptort baulich verbundenen Weiler Kammer eindeutige bauplanungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, wurde hier aufgrund der bestehenden Strukturen ein Mischgebiet dargestellt. Für die nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen soll ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, um den bestehenden Wohnraumbedarf der Gemeinde Amerang angemessen decken zu können.

Im Vorfeld der Planung wurden im Gemeinderat weitere Flächen innerhalb des Ortsgefüges hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet und bzgl. einer Baulandentwicklung erörtert.

Der gegenständliche Bereich eignet sich aufgrund dessen Größe und der Erschließungssituation besonders für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers. Auch besteht durch verkehrliche Erschließung und die bestehende Bebauung Kammers sowie der südlich angrenzenden Gewerbegebiete ein bauliches Kontinuum mit dem weiter südlich befindlichen Hauptort Amerang. Hier kann das städtebauliche Konzept in seiner Gesamtheit entwickelt und der zukünftige Wohnraumbedarf auch hinsichtlich des demographischen Wandels gesichert werden.

Auch bestehen durch die Überplanung der gewählten Flächen kurze Wege in den Hauptort Amerang, wo für die geplante Wohnnutzung ergänzende Infrastruktur- sowie Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs oder Arbeitsstätten in zumutbarer Entfernung liegen.

Weitere größere, zusammenhängende Flächen für eine Überplanung gemäß dem städtebaulichen Konzept waren in der Gemeinde insbesondere im Hauptort Amerang nicht vorhanden. Größere Flächen sind dem Markt entzogen oder es bestehen anderweitige Planungskonzepte.

Weiter wird das Gemeindegebiet durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur, mit kleineren Weilern geprägt. Eine Überplanung an anderer Stelle, in größerer Entfernung zum Hauptort scheint nicht sinnvoll, zumal diese auch dort mit einem vergleichbaren Eingriff in landwirtschaftliche Flächen oder Naturräume verbunden wäre.

## C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf den Baugrunderkundungen der „Beratenden Ingenieure & Geologen CRYSTAL Geotechnik“ sowie auf Daten aus Internetquellen wie BayernAtlas und GKD (Gewässerkundlicher Dienst).

Aufbauend auf einer auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte überschlägig gemäß Bayerischem Leitfaden 2003.

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Die herangezogenen Fachgutachten beziehen sich jeweils auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Amerang Kammer“. Da ein Planungsgebiet mit hinsichtlich des Neubaubereichs identischem Umgriff vorliegt und ebenfalls eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet geplant wird, können die Angaben jedoch, gerade vor dem Hintergrund der geringeren Planungstiefe der vorbereitenden Bauleitplanung adaptiert werden.

## C.10 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten bzw. auf die in diesem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen wird:

- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 06. 08.2018, 5 Seiten
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 11. 08.2021, 61 Seiten
- Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg am Inn, Projekt Nr. B185322, 30.10.2018, 55 Seiten
- Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg am Inn, Projekt Nr. B215115, 21.05. 2021, 95 Seiten
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 221134/2, 15. 11.2021, 25 Seiten
- Hydrologisches und Hydraulisches Gutachten Döblmühlbach aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, Projektnummer 201006-01, 21.02.2022, 38 Seiten

## C.11 Zusammenfassung

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Amerang Kammer“ geschaffen. Mit diesem soll die Sicherung sowie eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht werden, um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können. Neben der Überplanung unbebauter Flächen werden auch die bestehenden Baustrukturen des Weiler Kammer mit einbezogen, um hier eindeutige bauplanungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

Um die durch ein Allgemeines Wohngebiet (neues Wohnquartier) und Mischgebiet (bestehende Bebauung Kammer) in die umgebenden Fluren bzw. Landschaftsräume einzubinden, werden entsprechende Flächen für eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Hinsichtlich der Gehölzstrukturen entlang des Döblmühlbachs und der Bestandsgebäude, welche durch Teilbereich des neuen Wohnquartiers überplant werden, wurde das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Rahmen eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Dabei konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten nachgewiesen werden. Um Tötungen, Verletzungen und Störungen der Tiere vorzubeugen, sowie Schädigungen ihrer Lebensstätten zu verhindern, sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie explizite CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen und einzuhalten.

Für das **Schutzgut Lebensräume und Arten** sind auf Grund der bisherigen Nutzung der Flächen, der bestehenden Bebauung und der eingeschränkten Habitatstrukturen, jedoch unter Beachtung des Vorhandenseins geschützter Fledermaus- und Vogelarten insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Fläche** und das **Schutzgut Boden** sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Da keine Eingriffe in das Grundwasser (tiefer gelegen) sowie den Bachbereich stattfinden bzw. dieser durch Ortsrandeingrünungsflächen geschützt wird, sind für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Klima/Luft** sind aufgrund der Ortsrandeingrünungsflächen, mit Sicherung des Bachverlaufs samt Gehölzsaum, insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind aufgrund der Inanspruchnahme bisher freier Landschaft und somit nachhaltiger Veränderung des Landschaftsbildes Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Für das **Schutzgut Mensch** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Emissionen sind nicht zu erwarten. Für die Flächen erhöht sich im Zuge der Überplanung die Erholungseignung. Weiter werden Vorkehrungen zum Hochwasserschutz getroffen.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Der zu erwartende Eingriff erstreckt sich auf etwa 35.000 m<sup>2</sup>. Soweit dies auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abschätzbar ist, entsteht bei Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung überschlägiger Verringerungsmaßnahmen ein Ausgleichserfordernis im Bereich von ca. 10.500 m<sup>2</sup> bis zu 21.000 m<sup>2</sup>.

## C.12 Quellenverzeichnis

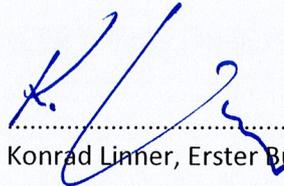
- BauGB vom 23.09.2004 (zuletzt geändert am 10.09.2021)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert am 18.08.2021)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert am 23.06.2021)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert am 25.02.2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (zuletzt geändert am 24.09.2021)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): Flächenmanagement-Datenbank, Version 4.1 vom Januar 2020.
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage Februar 2022
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, FIN-Web-Abfrage, Februar 2022
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Geologie, Digit. Fassung, FIN-Web-Abfrage, Februar 2022
- BayernAtlas Kartenviewer: [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Online-Abfrage Februar 2022
- Bayer. Landesamt für Umwelt: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de), Übersichtsbodenkarte, Online-Abfrage Februar 2022
- Bayer. Landesamt für Umwelt: [www.abudis.bayern.de](http://www.abudis.bayern.de), ABuDis (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5), Online-Abfrage August Juni 2020
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, München 2003
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Fortschreibung Stand 01.01.2020
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 14. Fortschreibung in Kraft seit 30.05.2020
- Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse  
*WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, 19.01.2022, 17 Seiten*
- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung  
*Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 06. 08.2018, 5 Seiten*
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)  
*Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 11. 08.2021, 61 Seiten*
- Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme  
*Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg am Inn, Projekt Nr. B185322, 30.10.2018, 55 Seiten*
- Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme  
*Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg am Inn, Projekt Nr. B215115, 21.05. 2021, 95 Seiten*
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung  
*Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 221134/2, 15. 11.2021, 25 Seiten*
- Hydrologisches und Hydraulisches Gutachten Döblmühlbach  
*aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, Projektnummer 201006-01, 21.02.2022, 38 Seiten*

## D Ausfertigung

---

Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.05.2022 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.05.2022 festgestellt.

Amerang, den 29.11.2022

  
.....  
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

