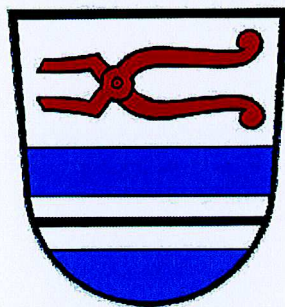


# Gemeinde Amerang



## BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN "GRÜNHOFER FELD"

### PLANVERFASSER



**JOCHER · STECHL**

Architekten  
Hochbau · Städtebau · Energie

Jocher & Stechl  
Architekten u. Stadtplaner Dipl. Ing. FH  
Marienplatz 25  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55  
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24  
E-mail: [architekten@jocher-stechl.de](mailto:architekten@jocher-stechl.de)  
[www.jocher-stechl.de](http://www.jocher-stechl.de)

### GRÜNORDNUNG



**RUPERT SCHELLE**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Rupert Schelle  
Landschaftsarchitekt Dipl. Ing.  
Hirsberg 34  
83093 Bad Endorf  
Tel.: +49 (0)8053 – 5 18  
Fax: +49 (0)8053 – 10 47  
E-mail: [info@schelle-hirsberg.de](mailto:info@schelle-hirsberg.de)  
[www.schelle-hirsberg.de](http://www.schelle-hirsberg.de)

## **Inhalt**

### **TEIL A BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE (i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB)**

- 1 Allgemeine Feststellungen des Regionalplans zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region
- 2 Entwicklung der gewerblichen Flächen in der Gemeinde Amerang
- 3 Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde
- 4 Künftiger Bedarf für die Entwicklung von Gewerbeflächen
- 5 Untersuchung von alternativen Standorten für gewerbliche Nutzungen
- 6 Zusammenfassung der Standortbedingungen des Planungsbereichs

### **TEIL B BEGRÜNDUNG (PLANUNGSBERICHT)**

- 1 Lage des Planungsgebietes
- 2 Angrenzende Bebauung
- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 4 Regionaler und überregionaler Planungsbezug
- 5 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
- 6 Erschließung, Topografie, Art und Maß der baulichen Nutzung
- 7 Boden- und Grundwassersituation
- 8 Ver- und Entsorgung
- 9 Immissionsschutz
- 10 Geltungsbereichsüberschneidung
- 11 Städtebauliche Daten (Information)

## **TEIL C      UMWELTBERICHT**

- 1            Einleitung
- 1.1        Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2        Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung
  
- 2            Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
  
- 2.1        Lage
  
- 2.2        Bestandsbeschreibung der Schutzgüter und Auswirkungen der Planung
- 2.2.1      Schutzgut Lebensräume und Arten
- 2.2.2      Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser
- 2.2.3      Schutzgut Boden
- 2.2.4      Schutzgut Klima /Luft
- 2.2.5      Schutzgut Landschaftsbild
- 2.2.6      Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 2.2.7      Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)
  
- 2.3        Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
  
- 2.4        Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4.1      Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
- 2.4.2      Ausgleich
  
- 2.5        Alternative Planungsmöglichkeiten
  
- 2.6        Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
  
- 2.7        Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
  
- 2.8        Zusammenfassung

## **ANHANG**

- Orthofoto
- Plan "Ermittlung von Eingriff und Ausgleich"
- Lagepläne Ausgleichsflächen (A1 bis A7)

## **A BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE (i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB)**

Die gegenständliche Planung zur Entwicklung von Gewerbeflächen ist aus Sicht der Gemeinde auf der Grundlage folgender Bestands- und Bedarfsanalyse erforderlich (i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB):

### **1 Allgemeine Feststellungen des Regionalplans zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region**

Der Regionalplan Südostoberbayern (RP) in der geltenden Fassung sieht in Teil B.V.3 die Ausweisung von Gewerbegebieten als erforderlich an, um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Auf die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll hingewirkt werden.

In allen Teilräumen der Region soll das Arbeitsplatzangebot erweitert werden. Die entsprechende Begründung des RP verweist darauf, dass in Oberbayern neben München insbesondere der Raum Rosenheim die Region darstellt, dessen Dienstleistungsquote durch die Informations- und Kommunikationstechnologie (IuK) und die unternehmensnahen Dienstleistungen am dauerhaftesten und stärksten steigt.

### **2 Entwicklung der gewerblichen Flächen in der Gemeinde Amerang**

Bis 1995 waren gewerbliche Nutzungen im Wesentlichen im Ortskern von Amerang angesiedelt, ohne dass die Entwicklung durch eine entsprechende Bauleitplanung von der Gemeinde beeinflusst wurde.

Am südlichen Ortsrand befindet sich südlich der Bahnlinie Obing – Bad Endorf das Betriebsgelände (Fläche ca. 1,0 ha) einer ehemaligen Lebensmittelproduktion, das derzeit als gewerbliche Lagerfläche durch verschiedene Betriebe genutzt wird. Eine Intensivierung dieser Nutzung ist nicht abzusehen. Zwischenzeitlich hat sich im Umfeld Wohnbebauung entwickelt.





Eine gewerbliche Bebauung von einigem Gewicht entstand bereits bis 1996 am nördlichen Ortsrand. Auf einer Fläche von ca. 5,0 ha haben sich verschiedene Gewerbebetriebe östlich der Kreisstraße RO 36 und westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Amerang nach Kirchensur (GVS Am.-K.sur) angesiedelt. Hier steht für einen dort angesiedelten Betrieb noch eine Erweiterungsfläche von ca. 0,9 ha zur Verfügung.



Entlang der RO 36 in nördlicher Richtung befindet sich eine öffentliche Gemeinbedarfs- bzw. Gewerbefläche (ca. 3,3 ha), auf der mehrere gemeindliche Betriebsgebäude bzw. -anlagen (zentrale Abwasserbeseitigung, Bauhofbetriebsgebäude mit Wertstoffhof und Feuerwehrgerätehaus) sowie Stellplätze für ÖPNV-Fahrzeuge und ein Lagerplatz für die Kreisstraßenmeisterei bestehen.



In nördlicher Richtung schließt sich die Betriebsfläche eines Unternehmens zur Kies- bzw. Baustoffverarbeitung mit einer Fläche von ca. 4,0 ha an.



Für die Ansiedlung eines Maschinenbau- und Dienstleistungsbetriebs hat die Gemeinde 1999 erstmals durch eine Bauleitplanung eine GE-Fläche im Bereich „Am Kroit“ mit einer Größe von 2,3 ha ausgewiesen, die von der GVS Am.-K.sur erschlossen ist.





2001 folgte nördlich angrenzend die Erweiterung der Gewerbefläche um ca. 4,7 ha für die Neuerrichtung eines örtlichen Betriebs der LuK. Durch unternehmerische Veränderungen hat sich hieraus der Technologiepark Amerang entwickelt, in dem derzeit ca. 25 Betriebe niedergelassen sind. Diese lassen sich überwiegend dem Dienstleistungs- und LuK-Bereich zuordnen und stellen in der Mehrheit Unternehmen dar, die sich erst vor wenigen Jahren gegründet haben.



In beiden Bebauungsplanbereichen bestehen noch unbebaute Flächenanteile, die im Eigentum der Betriebsinhaber stehen und die künftige betriebliche Entwicklung am Standort sichern.

Daneben eignen sich die Erweiterungsflächen aufgrund der innerbetrieblichen erschließungstechnischen Umsetzung nicht für eine selbständige bauliche Nutzung durch einen Dritten.

Die seit der Bebauung der Gewerbeflächen „Am Kroit“ entwickelte Nutzung brachte eine deutliche Zunahme des gewerblichen Zu- und Abfahrtsverkehrs auf der GVS Am.-K.sur mit sich. Die gutachterliche Untersuchung der verkehrstechnischen Verhältnisse stellt im Ergebnis fest, dass der Ausbau mit Verbreiterung der Straße im gewerblich genutzten Bereich erforderlich ist, um die Leichtigkeit und Sicherheit der Abwicklung des bestehenden und künftig zu erwartenden Verkehrs zu gewährleisten.

Der Erschließungsaufwand für diesen Ausbau ist auch wirtschaftlich vertretbar.

In den weiteren Ortsteilen der Gemeinde findet sich keine gewerbliche Nutzung von einigem Gewicht. Bisher ist hier auch kein entsprechender Bedarf bekannt.

### **3      Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde**

Bis Anfang der 1990er Jahre verfügte die Gemeinde nur über eine gering entwickelte gewerbliche Struktur. Dies drückt sich sowohl in der Höhe der lohn- und einkommensteuerpflichtigen Einkünfte als auch in der Summe der Lieferungen und Leistungen und der Arbeitsplatzsituation aus (Quelle: Statistik Kommunal 2012).

Von 1998 bis 2007 stiegen die in der Gemeinde erzielten Einkünfte von 34,4 Mio. € auf 54,9 Mio. € und nahmen um 59,5 % zu. Im Vergleich zur Entwicklung des Landesdurchschnitts verbesserte sich die Gemeinde damit um 17.5 %.

Die in der Gemeinde erbrachten Lieferungen und Leistungen erhöhten sich vom Zeitraum 2001 bis 2003 von durchschnittlich 110,5 Mio. € jährlich bis zum Zeitraum von 2007 bis 2010 auf 173,5 Mio. € jährlich, was einer Steigerung von 57,0 % entspricht.

In der Gemeinde werden im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2011 etwa 800 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt. Hiervon sind bei den Betrieben auf den unter Ziffer 2 dargestellten Flächen etwa 500 Personen tätig.

Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort beträgt derzeit ca. 1.300. Damit ergibt sich ein für eine ländliche Gemeinde nur verhältnismäßig geringes negatives Pendler-saldo von ca. 500 Personen.

### **4      Künftiger Bedarf für die Entwicklung von Gewerbeflächen**

Die unter Nr. 3 dargestellte Entwicklung zeigt auf, dass die Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes gerade für hochqualifizierte Kräfte die wirtschaftliche Situation in der Gemeinde deutlich verbessert hat.

Die vorhandenen Betriebe weisen durchwegs eine positive Ertragslage auf und haben der Gemeinde bereits angezeigt, dass sie sich künftig weiterentwickeln müssen, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Einige im Technologiepark ansässige Betriebe haben Planungen geäußert, einen eigenen Betriebsstandort gründen zu wollen.

Daneben möchten sich verschiedene regionale Unternehmen in der Gemeinde niederlassen und zeigen ein konkretes Interesse an einem Betriebsgrundstück in der Gemeinde.

Der Bedarf konzentriert sich auf die Schaffung von Produktions- und Bearbeitungsflächen. Diese erfordern Gebäude mit verhältnismäßig großer überbauter Grundfläche in regelmäßig niedriger Bauweise mit i. d. R. eingeschossiger Nutzung. In diesen Betriebsgebäuden stellen sich Büroflächen sowie Räume für Kundenverkehr und Präsentationen deutlich untergeordnet dar.

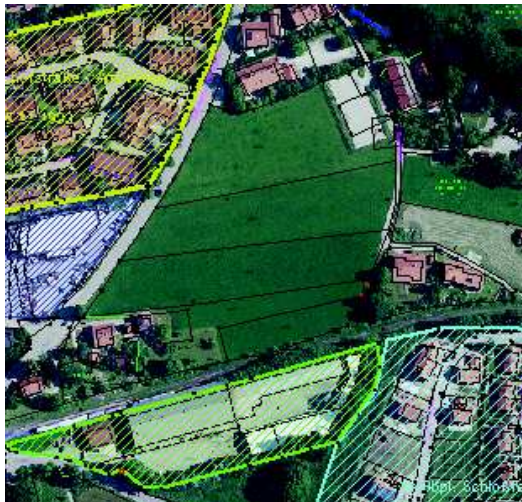


So führte die Gemeinde im Zeitraum 2010 bis 2013 mit insgesamt 12 Bewerbern konkrete Verhandlungen über eine Ansiedlung in der Gemeinde. Die Interessenten haben dabei einen durchschnittlichen Bedarf von 5.500 m<sup>2</sup> als Grundstücksfläche und 1.500 m<sup>2</sup> als gewerbliche Geschoßfläche angegeben. Bei den Anfragen handelte es sich überwiegend um Betriebe aus dem Dienstleistungssektor bzw. dem verarbeitenden Gewerbe mit durchschnittlich 12 Arbeitsplätzen je Betrieb.

Mit der Planung soll der zu erwartende gewerbliche Flächenbedarf am Hauptort Amerang für einen Zeitraum von voraussichtlich fünf Jahren gedeckt werden.

## **5 Untersuchung von alternativen Standorten für gewerbliche Nutzungen**

Wie in Nr. 2 aufgeführt, stehen im Hauptort Amerang derzeit keine für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesenen Flächen zur Verfügung. Die innerhalb des Ortes verfügbaren Lücken weisen Flächen von bis zu jeweils ca. 2 ha auf und eignen sich aufgrund ihrer Lage bzw. Umgebungsnutzung ggfs. für eine Wohn- oder allenfalls Mischgebietsnutzung.



Damit scheidet eine Innenentwicklung zur Erfüllung des dargestellten gewerblichen Flächenbedarfs entsprechend 3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) aus.

Eine die landesplanerische Vorgabe des Anbindungsgebots (3.3 LEP) erfüllende Entwicklung von zusätzlichen Gewerbeflächen scheitert am östlichen, südlichen und westlichen Ortsrand an den topografischen Verhältnissen. Das Gelände ist dort durch Moränenhügel mit relativ starken Geländeneigungen geprägt, die sich für die Bebauung mit den für gewerbliche Nutzungen erforderlichen, verhältnismäßig großen Baukörpern nicht eignen.

Am nördlichen Ortsrand befinden sich unbebaute Flächen westlich der RO 36. Hier handelt es sich um ehemalige Kiesabbauflächen, die verfüllt und rekultiviert wurden. Sie umfassen eine Gesamtfläche von ca. 3,5 ha.



Die Fläche ist seit 1994 im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (A13) dargestellt, die als Folgenutzung nach der Rekultivierung der dortigen Kiesabbaufläche festgelegt wurde. Die Verfüllung des Geländes erfolgte mit nicht verdichtbarem Material, da davon ausgegangen wurde, dass keine Folgenutzung durch eine Bebauung des Geländes geplant wird.

Weiter grenzt an die Fläche südlich eine Wohnbebauung im Außenbereich (ehem. landwirtschaftlicher Betrieb) an. Südlich hiervon (Abstand ca. 80 m) liegt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wasserburger Straße, für den die Nutzungsart WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt ist.

Zudem weist das natürliche Gelände in dem Bereich einen Höhenunterschied in Nord-Südrichtung von ca. 20 m auf.

Der Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich stünde auch entgegen, dass sich etwa 500 m nördlich des Bebauungsrandes das Bauernhausmuseum des Bezirks Oberbayern mit seiner Sammlung herausragender denkmalgeschützter Gebäude befindet. Die Fläche scheidet aus den dargestellten ortsplannerischen Gründen für eine Beplanung als gewerbliche Baufläche aus.

Für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit einer benachbarten Gemeinde stehen keine entsprechend geeignete Standorte zur Verfügung, da die für eine Anbindung dieser Flächen geeigneten Siedlungsstrukturen nicht vorliegen.

## **6 Zusammenfassung der Standortbedingungen des Planungsbereichs**

6.1 Der Planungsbereich erfüllt das landesplanerische Ziel des Anbindungsgebots (3.3 LEP), da er an die Gewerbefläche „Am Kroit“ nordöstlich anschließt.

6.2 Auch hinsichtlich der topografischen Verhältnisse eignet sich der Planungsbereich für die erforderliche gewerbliche Nutzung gut. In Anbetracht der am Ortsrand von Amerang vorwiegend anzutreffenden Hanglagen bzw. Geländekuppen weist er verhältnismäßig geringe Höhendifferenzen auf.

6.3 Der Planbereich weist nur an einer Stelle Berührungspunkte zu einer benachbarten Wohnbebauung auf, hier wird durch Immissionsschutzmaßnahmen sichergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen resultieren. Im Übrigen grenzen Waldflächen und freie Landschaft an.

Schädliche Einwirkungen im Hinblick auf den Umweltschutz, den Naturschutz und die Landschaftspflege können durch die Planung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und soweit unvermeidlich durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

6.4 Im Hinblick auf die mit der Planung verbundene Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde im Sinn von § 1a Abs. 2 BauGB geprüft, ob zur Deckung des festgestellten Bedarfs auch geeignete Flächen für eine Wiedernutzbarmachung (Flächenrecycling) in Frage kommen. Derartige Flächen existieren in der Gemeinde jedoch nicht. Ebenso fehlen entsprechend der Darstellung unter Nr. 5 Flächen, bei denen eine Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung zur Entwicklung als Gewerbefläche möglich wäre.

Die Umwandlung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen verbleibt deshalb als einzige Möglichkeit, den festgestellten zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde zu decken.

Bei der Auswahl von Flächen ist die Wertigkeit der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber den übrigen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Die Umwandlung der Flächen im Planungsgebiet mit überwiegend intensiver Ackernutzung stellt gerade im Hinblick auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes die Alternative mit der geringeren Auswirkung dar.

Mit der Planung nimmt die Gemeinde auf den Erhalt von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung insbesondere bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen Rücksicht. Diese zielen soweit möglich auf den Erhalt von wertvollen Kulturlächen im Landschaftsschutzgebiet „Halfinger Freimoos“ ab, wo die Gemeinde Flächen erworben hat, deren Nutzung nicht mehr den Zielen des Landschaftsschutzes entsprechend erfolgt. Insoweit trägt die Planung dazu bei, dass nicht anderweitig Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen verwendet und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

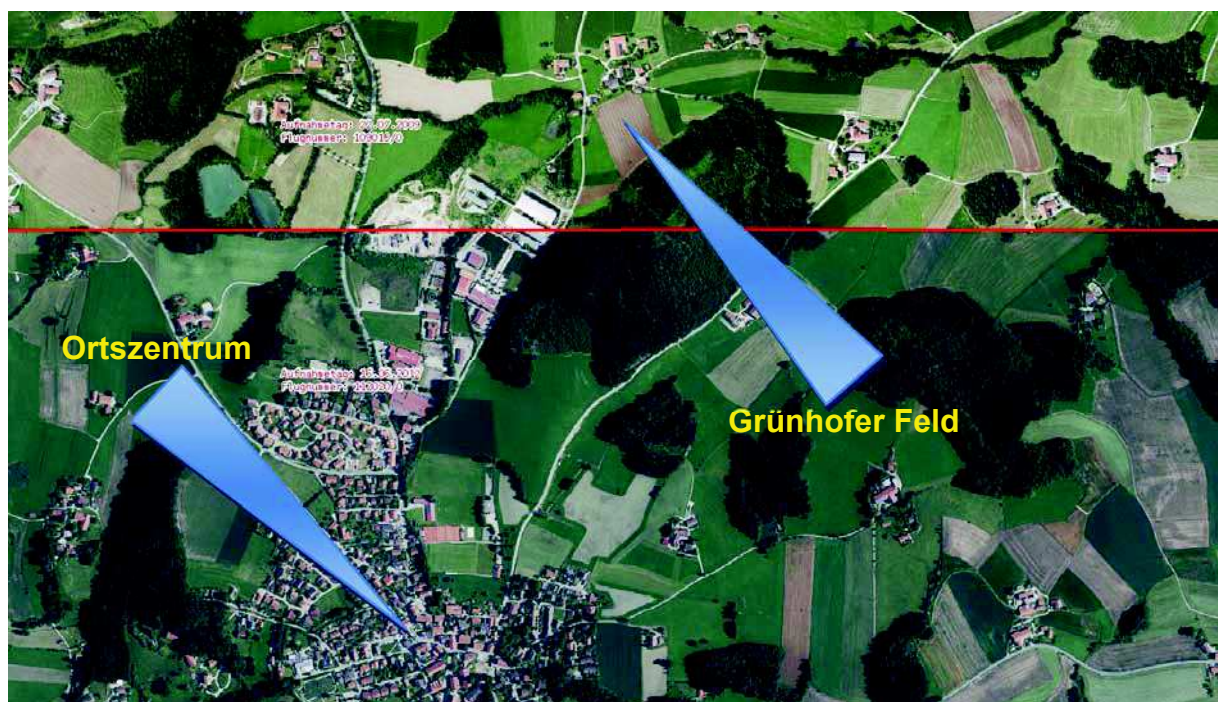
Aus den vorstehend bezeichneten Gründen ergibt sich, dass die gegenständliche Planung geeignet und erforderlich ist, den erforderlichen künftigen Bedarf für gewerblich nutzbare Grundstücksflächen zu decken.

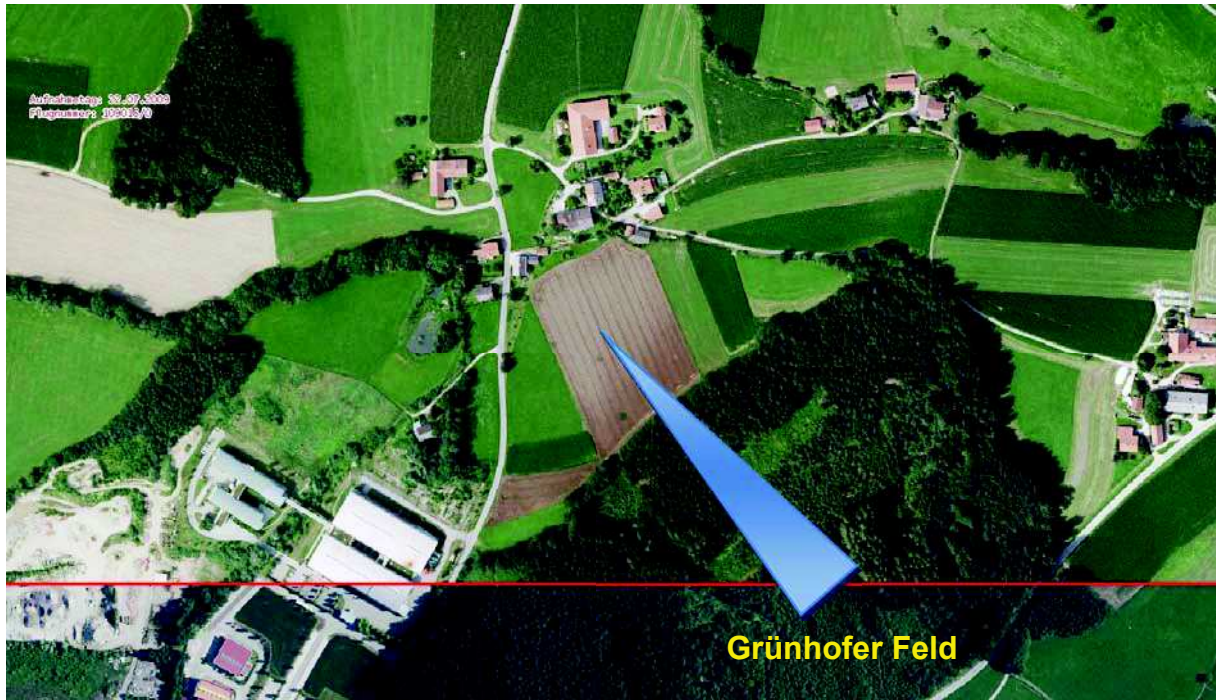


## TEIL B BEGRÜNDUNG (PLANUNGSBERICHT)

### 1 Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grünhofer Feld" erstreckt sich von der Wasserburger Straße nahe des Ortszentrums bis zum nördlichen Ortsrand von Amerang. Das eigentliche Planungsgebiet ist ca. 1,2 km vom Zentrum entfernt. Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke: 408 Tfl, 855, 856, 857, 858, 844 Tfl, 843/1, 843 Tfl, 835/1, 842 Tfl, 840 Tfl, 407 Tfl, 338 Tfl, 360 Tfl, 359 Tfl, 397/9 Tfl und 366/Tfl, alle Gemarkung Amerang.





## 2 Angrenzende Bebauung

Da für das neue Gewerbegebiet die Gemeindeverbindungsstraße (B 8) von der Wasserburger Straße (KR RO 36) bis zum Planungsgebiet neu ausgebaut wird, wurde diese in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Die nachfolgende Beschreibung der angrenzenden Bebauung bezieht sich ausschließlich auf das eigentliche Gewerbegebiet:

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen, im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches befinden sich Forstflächen.

Südwestlich grenzt das Planungsgebiet an den Technologiepark Amerang (Gewerbegebiet "Am Kroit").

Auf der Westseite wird das Gewerbegebiet von der Gemeindeverbindungsstraße (B8) tangiert. Westlich der Straße sind ebenfalls landwirtschaftliche Flächen, die vom Ameranger Dorfbach durchzogen werden. Ca. 70 m von der Straße entfernt (auf Flurnummer 836) steht ein einzelnes Wohnanwesen mit einer Wohneinheit, ein ehemaliger Steinmetzbetrieb.

Nördlich schließt das Plangebiet an den Ortsteil Kammer an, eine kleine ländliche Streusiedlung mit weniger als zehn Gebäuden.



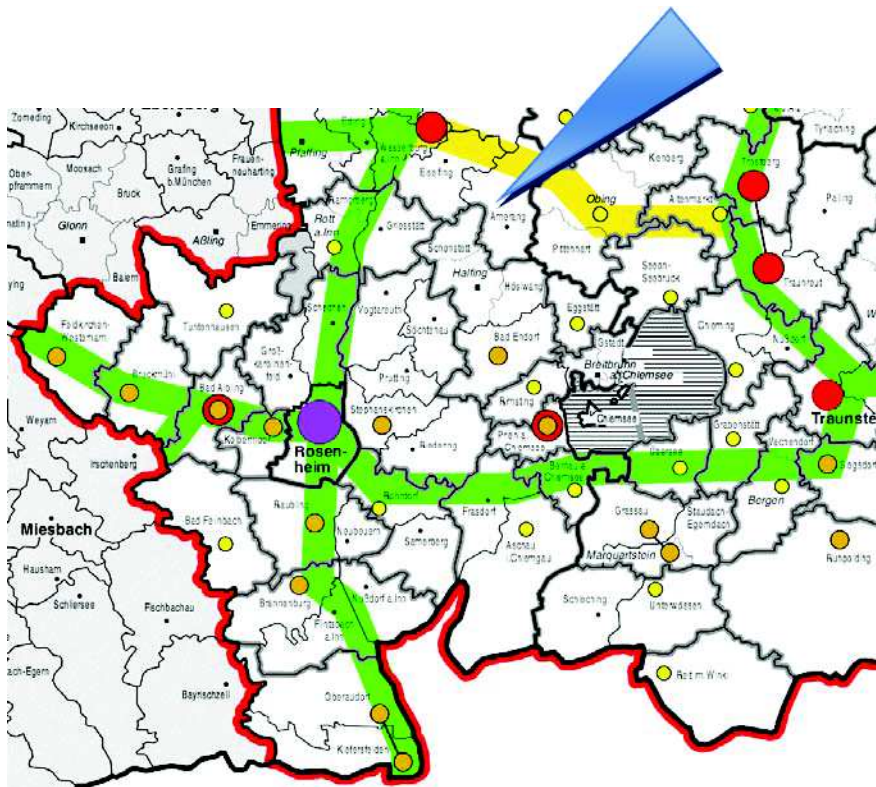
### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan wird das Gelände als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

### 4 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

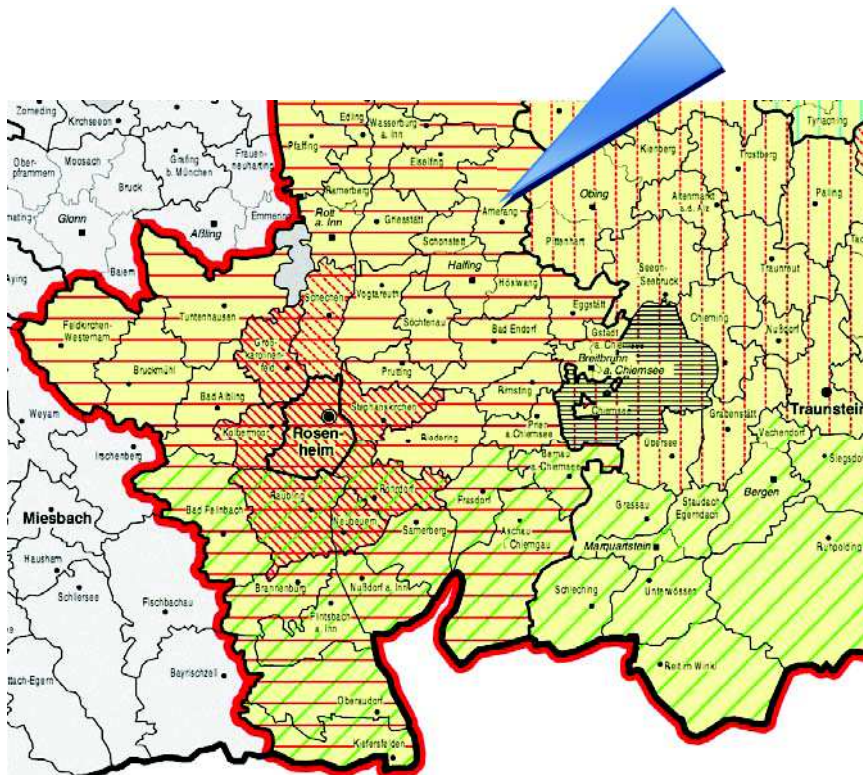
Die Gemeinde Amerang liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim. Sie gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern.

Die Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern zeigt, dass die Gemeinde Amerang von der gelb dargestellten "Entwicklungssache von regionaler Bedeutung" durchzogen wird.





In der Karte "Gebietskategorie" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern ist Amerang als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.



## 5 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von gewerblich nutzbaren Bauflächen, weil im Gemeindegebiet keine Flächen mehr zur Verfügung stehen und entsprechender Bedarf besteht.

Durch die Aufstellung des Beb.-Planes wird eine langfristige, geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Der Beb.-Plan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie z.B. die Vermessung, Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

Mit der vorliegenden Planung kann unmittelbar nordöstlich an den Technologiepark Amerang (Beb.-Plan "Gewerbegebiet Am Kroit") anschließend ein weiteres Gewerbegebiet "Grünhofer Feld" ausgewiesen und erschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortsteils Kammer.

Der Gemeinde war es im Hinblick auf die geplante Bebauung vor allem wichtig, die Lage und die Höhe der geplanten Gebäude zu klären. Es wurde aus städtebaulicher- und erschließungstechnischer Sicht auf eine möglichst verträgliche Situierung der Baukörper geachtet.

Die Gemeinde erachtete es zudem als sinnvoll, zwischen der nördlich angrenzenden Bebauung und dem neuen Gewerbegebiet eine großzügige öffentliche Grünfläche festzusetzen, um eine Zäsur zwischen der vorhandenen kleinteiligeren Bebauung und den Gewerbebauten zu erreichen.

## **6 Erschließung, Topografie, Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **6.1 Erschließung**

Für die Erschließung des Gewerbegebietes wird die bestehende Gemeindeverbindungsstraße (B 8) von der Einmündung der Wasserburger Straße (KR RO 36) im Süden bis hin zum neuen Gewerbegebiet komplett neu aus- bzw. umgebaut um die Erschließungsanforderungen für ein Gewerbegebiet zu erfüllen.

Für die neue Gemeindeverbindungsstraße ist eine Trassenbreite von ca. 12,50 m vorgesehen, deren Straßenquerschnitt sich wie folgt gliedert:

- 0,50 m Bankette
- 6,50 m Fahrbahn
- 2,50 m Grünstreifen
- 2,50 m Geh- und Radweg
- 0,50 m Bankette

Das Ing.-Büro INGEVOST (Dipl.-Ing. Christian Fahnberg) aus Planegg hat im Oktober 2013 im Auftrag der Gemeinde Amerang eine Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen durchgeführt, die aus dem Bauleitplanverfahren resultieren. Des Weiteren beinhaltet die Untersuchung eine gutachterliche Bewertung des geplanten Ausbaustandards für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Straßenzug.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass mit dem gemeinsamen Geh- und Radweg, der die Gemeindestraße zwischen Amerang und Kammer begleiten wird, potenziell gefährliche Begegnungen bzw. Vorbeifahrmanöver zwischen Kfz-Verkehr und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen werden. Aus gutachterlicher Sicht ist es daher sinnvoll und zielführend, den Straßenzug in der geplanten Ausbauf orm zu realisieren.

Von der Gemeindestraße aus wird in das Planungsgebiet eine neue, 7,0 m breite und ca. 180 m lange Stichstraße gebaut, die in einem Wendehammer endet.

### **6.2 Topographie**

Im Bereich dieser neuen Stichstraße liegt das bestehende Gelände am westlichen Einmündungsbereich auf ca. 523,0 m üNN. Nach Osten hin steigt es bis zur Geltungsbereichsgrenze um ca. 2,50 m auf ca. 525,50 üNN an. Südlich der Straße steigt das Gelände bis zum Waldrand hin auf ca. 529,0 m üNN im Südwesten und ca. 531,0 m üNN im Südosten an. Nördlich der Straße steigt das Gelände zunächst um ca. einen Meter an und fällt dann zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze wieder um einen Meter ab.

### 6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das künftige Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächen-(GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die festgesetzten Wandhöhen bestimmt.

Die festgesetzten Faktoren für die GRZ und GFZ werden als angemessen und gebietsverträglich betrachtet. Im Hinblick auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt ein angemessener Freiraum, der nicht versiegelt wird.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, so dass auch insoweit die Grundwasserneubildung und eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht wünschenswerte Vermeidung des Oberflächenabflusses gewährleistet werden kann.

Die Festsetzung der Wandhöhe ist erforderlich, um aus städtebaulichen Gründen die notwendige Höhenbegrenzung für die Gebäude zu fixieren.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten EG-Fußbodenhöhen üNN in Verbindung mit den vorgegebenen Wandhöhen wird eine umgebungsorientierte Baugestaltung erreicht, d.h. dass keine Gebäudewand höher als 8,50 m über das bestehende Gelände hinaus ragen wird. Dies wurde seitens der Gemeinde den nördlich angrenzenden Nachbarn auch zugesichert.

## 7 Boden- und Grundwassersituation

Für das künftige Baugebiet wurde von der Gemeinde Amerang das Ingenieurbüro Dr.-Ing. A. Schubert aus Olching beauftragt, ein Bodengutachten zu erstellen. Das Gutachten vom 03.08.2012 liegt in der Gemeinde auf und kann dort eingesehen werden.

Nachfolgend werden einige für das Bauleitverfahren relevante Ausschnitte auszugsweise wiedergegeben:

### 7.1 Geologische Verhältnisse

Nach der geologischen Übersichtskarte Blatt-Nr. CC 8734 Rosenheim liegt das Gewerbegebiet im Bereich würmeiszeitlicher Moränenablagerungen, die erfahrungsgemäß sehr heterogen zusammengesetzt sind und aus Kiesen, Sanden, Tonen und Schluffen bestehen. In den Deckschichten sind diese Moränenböden in der Regel nur begrenzt tragfähig, mit zunehmender Tiefe kann aber von einem rasch günstigeren Tragverhalten ausgegangen werden. Wegen der heterogenen Kornzusammensetzung muss in den Moränenböden generell mit Hang- und Schichtwasserführungen gerechnet werden, die eine jahreszeitlich unterschiedliche Intensität aufweisen können.

### 7.2 Grundwassersituation

Grundwasser oder eindeutige Hinweise auf Schichtenwasser wurden bei den Bohrungen nicht festgestellt.



### 7.3 Beurteilung der Baugrundverhältnisse

Nach DIN 18 196, DIN 18300 sowie ZTV E-StB 09 können die anstehenden Böden wie folgt klassifiziert werden:

| Bodenart                          | Bodengruppen nach DIN 18196 | Bodenklassen nach DIN 18300 | Frostempfindlichkeitsklassen gemäß ZTV E-StB 09 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Kiese und Sande (Deckschichtern)  | GU, GU*, SU, SU*            | 3, 4                        | F2 bis F3                                       |
| Tone und Schluffe (Deckschichten) | TL, TM, UL, UM              | 4                           | F3  |
| Kiese                             | GW, GU                      | 3, 4                        | F1, F2  |

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe sichergestellt. Alle geplanten Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen neuen Schmutzwasserkanal in der geplanten Stichstraße.

### 8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die e-on Bayern AG. Die Erschließung wird vermutlich über eine neue Trafostation erfolgen.

### 8.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim gesichert.

## 9 Immissionsschutz

### 9.1 Gewerbegeräusche

Um den Immissionsschutz für die angrenzenden Nachbarn sicher zu stellen, wurde von der Gemeinde Amerang das Ingenieurbüro Greiner aus Gauting beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) zu erstellen. Das Gutachten Nr. 212024 / 2 vom 09.10.2012 mit Ergänzung vom 08.01.2013 liegt in der Gemeinde auf und kann dort eingesehen werden.

Nachfolgend eine Zusammenfassung der Untersuchung:

Für das Bebauungsplangebiet sind gemäß der DIN 45691 Emissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit festzulegen. Hierdurch wird einerseits der zukünftigen gewerblichen Nutzung ein möglichst hohes Lärmemissionsvermögen zur Verfügung gestellt und zum anderen der Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt.

### Untersuchungsergebnisse

Unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch das Gewerbegebiet "Am Kroit" wurden für die Teilflächen (Parzellen) A, B und C des Bebauungsplangebietes Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in Höhe von 59 bis 63 dB(A) tags und 44 bis 48 dB(A) nachts festgelegt. In Bezug auf die Immissionsorte nördlich des Plangebietes wurden zudem Zusatzkontingente vergeben. Die Emissionskontingente und Zusatzkontingente sind im Bebauungsplan unter Ziffer 5 festgesetzt.

## 9.2 Verkehrsgeräusche

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Grünhofer Feld“ ist die Verkehrsgläuschsituation im Umfeld des Plangebietes unter Berücksichtigung des Neuverkehrs durch das geplante Gewerbegebiet zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung des Büros INGEVOST (Dipl.-Ing. Christian Fahnberg) vom Oktober 2013.

Die Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen (Ing.-Büro INGEVOST) sowie die Stellungnahme zur Beurteilung Verkehrsbereichssituation (Ing.-Büro Greiner, Stellungnahme Nr. 212024/4 vom 21.10.2013) liegen in der Gemeinde zur Einsicht auf.

### 9.2.1 Anforderungen an den Schallschutz vor Verkehrsgeräuschen

Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Kur-, Wohn- und Mischgebieten durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90 zu berechnen.

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, inwieweit im Sinne der o.g. Kriterien eine relevante Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung im Bereich der Wohnbebauung an der

Gemeindestraße durch den sog. anlagenbezogenen Verkehr des geplanten Gewerbegebietes auftritt.

Hierbei ist für die Bebauung im Außenbereich der Schutzanspruch eines Mischgebietes anzusetzen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete betragen 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

### 9.2.2 Beurteilung

Der Beurteilung der berechneten Geräuschemissionen für den Bestands- und Prognosefall mit den genannten drei Kriterien der TA Lärm (vgl. Punkt 9.2.1) zeigt folgende Ergebnisse:

- An den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis 3 kommt es für den Prognosefall zu Erhöhungen der Geräuschbelastung um ca. 1 bis 2 dB(A). Lediglich am IO 3 kommt es nachts zu einer Erhöhung von ca. 3 dB(A).
- Eine Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs (Verkehr des Gewerbegebietes) mit dem übrigen Verkehr liegt im Bereich der Immissionsorte nicht vor. Eine Vermischung ist dann gegeben, wenn das anlagenbedingte Verkehrsaufkommen die vorhandenen sonstigen Verkehrsströme nicht (mehr) erkennbar beeinflusst.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) werden sowohl im Bestand als auch für den Prognosefall deutlich unterschritten.

Im vorliegenden Fall werden somit die Kriterien der TA Lärm kumulativ nicht erfüllt und die Abwägung organisatorischer Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeschwindigkeit erübrigt sich.

Mit den vorliegenden Berechnungsergebnissen liegt man aufgrund der Annahme einer hohen Neuverkehrsmenge durch das geplante Gewerbegebiet (vgl. Verkehrsuntersuchung) auf der sicheren Seite.

Da die Verkehrsgeräusche insgesamt auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete ((60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts)) nicht überschreiten, ist im vorliegenden Fall auch im Sinne der DIN 18005 eine Abwägung von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung, alternative Erschließungsmöglichkeiten etc.) nicht erforderlich.

## 10 Geltungsbereichsüberschneidung

Der Geltungsbereich des Beb.-Planes "Grünhofer Feld" überschneidet sich in Teilbereichen der Gemeindeverbindungsstraße (B8) mit dem Geltungsbereich zweier Änderungen des Beb.-Planes "Am Kroit". Die Überschneidungsbereiche sind in der Planzeichnung diagonal schraffiert dargestellt. Die schraffierten Bereiche waren ehemals Bestandteil des Beb.-Planes "Am Kroit".



Weil die Gemeindeverbindungsstraße im Zuge der Beb.-Plan-Aufstellung "Grünhofer Feld" neu ausgebaut-, d.h. verbreitert- und in Teilbereichen leicht verschwenkt wird, wurde die neue Trassenführung in die Planung aufgenommen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Grünhofer Feld" werden die Änderung des Bebauungsplanes "Am Kroit", rechtsverbindlich seit 12.05.2000 und die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Kroit", rechtsverbindlich seit 20.03.2001, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches liegen, geändert und insoweit aufgehoben.

## 11 Städtebauliche Daten (Information)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt **ca. 45.200 m<sup>2</sup>**

Sie gliedert sich wie folgt:

Teilfläche (Parzelle) A einschl. privater Grünfläche ca. 15.600 m<sup>2</sup>

Teilfläche (Parzelle) B ca. 5.700 m<sup>2</sup>

Teilfläche (Parzelle) C ca. 2.750 m<sup>2</sup>

Öffentliche und private Grünflächen im Norden ca. 3.500 m<sup>2</sup>

Forstweg, Wald und Eingrünung im Süden ca. 2.250 m<sup>2</sup>

Neue Stichstraße einschl. Wendehammer ca. 1.900 m<sup>2</sup>

Gemeindestraße innerhalb des Geltungsbereiches  
einschl. Fläche Sichtdreieck Wasserburger Straße ca. 13.500 m<sup>2</sup>

---

**ca. 45.200 m<sup>2</sup>**

## TEIL C                    UMWELTBERICHT

### 1        Einleitung

#### 1.1      Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die grünordnerischen Ziele sind:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung einer Randeingrünung bzw. Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft mit standortgerechten Gehölzen
- Beschränkung der versiegelten Bereiche auf das notwendige Maß und Verwendung sickerfähiger Beläge
- Örtliche und dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Schaffung einer Fußwegverbindung durch das Baugebiet
- Begrünung der verbreiterten Gemeindestraße mit Bäumen

#### 1.2      Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Im Regionalplan 18 sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 18 sind jedoch zu berücksichtigen. Für eine nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft sind u.a. Ziele für die Siedlungsgebiete formuliert.

- Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.
- Überdeckte Gewässerstrecken sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden.
- An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

## **2 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### 2.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Voralpinen Hügel- und Moorland im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland. Es liegt im Norden des Ortes Amerang, nördlich des Gewerbegebietes "Am Kroit". Nördlich sind einige Anwesen. Im Süden schließt ein Waldstück an. Westlich grenzt die Gemeindestraße Amerang an. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

### 2.2 Bestandsbeschreibung der Schutzgüter und Auswirkungen der Planung

#### 2.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

##### Bestand:

Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland- bzw. Ackerfläche genutzt. Es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I). Das Vorkommen wertvoller Pflanzen- bzw. Tierarten ist aufgrund fehlender Lebensraumausstattung auszuschließen. Es sind keine hochwertigen Schutzgebiete oder Biotope im Planungsbereich ausgewiesen bzw. vorhanden.

Auf einem benachbarten Grundstück lebt möglicherweise eine Siebenschläferkolonie. Da das Baugebiet auf offener Fläche ohne Deckung liegt, wird davon ausgegangen, dass die möglicherweise vorkommenden Siebenschläfer bisher nicht zum nahegelegenen Waldrand wandern. Es sollte jedoch die Erreichbarkeit des Waldrandes für die Siebenschläfer gewährleistet sein.

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich Lebensräume mit höherer bzw. hoher Wertigkeit. Es handelt sich um eine Böschung entlang der Straße sowie den nahegelegenen Waldrand. Hier findet jedoch keine Veränderung und damit keine Beeinträchtigung statt.

Die Verbreiterung der Straße nimmt Intensivgrünland bzw. Ackerfläche in Anspruch. Auf einer Länge von ca. 150 m verläuft die Straße durch Fichtenwald. Für den Anschluss der Straße im Ort muss der Dorfbach überquert werden. Dessen mit Sträuchern und Gehölzen bewachsene Uferbereiche sind biotopkartiert. Der Straßenverlauf bis zum Anschluss an die Gemeindestraße nimmt wiederum intensiv genutztes Grünland in Anspruch.

##### Auswirkungen:

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaut und versiegelt.

Für die möglicherweise vorkommende Siebenschläferkolonie bedeutet das Gewerbegebiet ein Hindernis auf dem Weg zum nahegelegenen Waldrand. Mit der Bepflanzung des neuen Baugebietes ist die Möglichkeit gegeben einen Wanderkorridor einzurichten.

Für die Böschung und den Waldrand entstehen keine Auswirkungen.



Die Überquerung des Dorfbaches mit der Straße bedeutet eine Beeinträchtigung der Uferbereiche und eine Unterbrechung des Gehölzsaumes. Ansonsten wird für die Straße landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut und versiegelt.

#### Ergebnis:

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind auf Grund der vorgehend beschriebenen ökologischen Wertigkeit geringe Auswirkungen zu erwarten. Im Bereich des Dorfbaches sind mittlere bis hohe Auswirkungen zu erwarten.

Für die möglicherweise vorkommende Siebenschläferkolonie soll ein Wanderkorridor (auf dem östlich angrenzenden Grünstreifen mit Ortsrandeingrünung) durch Bepflanzung und Schaffung von Deckung zum nahegelegenen Waldrand geschaffen werden. Weiterhin sollen Ersatzquartiere (Aufhängung künstlicher Höhlen) im Pflanzstreifen zwischen Kammer und Gewerbegebiet und im östlichen Grünstreifen für Ortsrandeingrünung geschaffen werden.

Weiterführende Untersuchungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung o.ä.) sind nicht notwendig.

### 2.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

#### Bestand:

Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Hinweise auf einen Grundwasserstand liegen gemäß Bodengutachten Büro Schubert vom 03.08.2012 ab ca. 516,00 üNN vor. Demzufolge sind für höhergelegene bauliche Anlagen keine Auswirkungen zu erwarten.

Die landwirtschaftlichen Flächen haben momentan die Funktion der Versickerung von Niederschlagswasser (Grundwasserneubildung).

Für den Anschluss der Straße muss der Ameranger Dorfbach (Biotop 8039-0029-001) überquert werden.

#### Auswirkungen:

Der Planung entsprechend sollen Gebäude im Erdgeschoß mit einer Höhe FOK (Fußbodenoberkante) von mindestens 522,70 üNN. zugelassen werden. Der Entwurf der Planung der Erschließungsanlagen sieht als Tiefpunkt für die öffentliche Kanalleitung eine Sohlhöhe von mind. 518,20 üNN vor.

Damit sind Auswirkungen durch oder auf das Grundwasser nicht abzusehen.

Die geplante Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung offener, versickerungsfähiger Flächen.

Es ist mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen das durch neu versiegelte Flächen zu einem erhöhten Ablauf in tiefer liegende Grundstücke führen kann.

Durch den Straßenbau werden Uferbereiche des Ameranger Dorfbaches zerstört sowie das Bachbett verrohrt.

### Ergebnis:

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen sind durch Verwendung sickerfähiger Beläge, Minimierung von versiegelten Flächen und Rückhaltung bzw. Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu begrenzen. Wild abfließendes Hangwasser ist in Bereichen wo keine direkte Versickerung möglich ist zu fassen, rückzuhalten und gezielt in sickerfähige Bereiche abzuleiten und zu versickern.

Im Bereich der Querung des Ameranger Dorfbaches ist mit mittleren bis hohen Auswirkungen zu rechnen (angesetzter Eingriffsfaktor 2).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Grünhofer Feld“ wurden die für die Planung erforderlichen Grundlagen im Ergebnis umfassend ermittelt und die im Planentwurf vorgesehene Dimensionierung der Anlagen zur Rückhaltung und zur Ableitung von Hangwasser auf der Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens empfohlen. Die Beurteilung erfolgt basierend auf den Ergebnissen der Stellungnahme des Ingenieurbüros Dippold + Gerold vom 17.03.2015.

### 2.2.3 Schutzgut Boden

#### Bestand:

Der Boden im Planungsgebiet weist eine mittlere Bonität auf. Seltene Bodenarten kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### Auswirkungen:

Durch die Bebauung sowie die Straßenbaumaßnahmen geht der Boden weitestgehend für die landwirtschaftliche Produktion verloren.

Ergebnis: Für das Schutzgut Boden sind in Abwägung der geringen Wertigkeit des Bodens einerseits, sowie der als hoch einzustufenden Flächenversiegelung andererseits, insgesamt mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen sind durch möglichst geringe Flächenversiegelung sowie durch die Ausweisung von Flächen für Wasserrückhalt und Versickerung zu minimieren.

### 2.2.4 Schutzgut Klima /Luft

#### Bestand:

Der betreffende Bereich hat aufgrund der Topografie eine geringe Bedeutung für den Luftaustausch in Ost-West-Richtung.

#### Auswirkungen:

Die neuen Baukörper behindern den freien Luftaustausch in Ost-West-Richtung. Wohngebiete sind jedoch in diesem Bereich nicht vorhanden und deshalb nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Klima/Luft sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Eine besondere Schönheit oder Eigenart des Landschaftsbildes besteht in diesem Bereich nicht. Aufgrund des südlich angrenzenden Waldes und der topografischen Lage in einer Geländevertiefung ist das Planungsgebiet nicht aus der Ferne einsehbar.

Auswirkungen:

Die geplanten Baukörper stellen für die nördlich gelegenen Anwesen sowie für die östliche Ortsrandausbildung eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Eine Eingrünung des Gebietes am nördlichen und östlichen Rand mit einer durchschnittlichen Breite von 10 m ist in die Grünordnungsplanung eingearbeitet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung geringe Auswirkungen zu erwarten.

## 2.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Ergebnis:

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

## 2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Bestand:

Besondere Eignung für die Erholung besteht im Planungsgebiet nicht.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Mensch sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Bebauung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

*Schutzgut Lebensräume und Arten*

Beibehaltung der Bewirtschaftung als intensives Grünland bzw. Ackerfläche. Die Bedeutung als Lebensraum bliebe gering. Der Strauch- und Gehölzbestand am Ameranger Dorfbach würde nicht entfernt werden.



### *Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser*

Die gesamte Fläche bliebe für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

Der Ameranger Dorfbach würde in seiner Durchgängigkeit erhalten bleiben.

### *Schutzgut Boden*

Die Funktionen des Bodens als Produktionsfaktor, Lebensraum, Sickerbereich sowie als Schadstofffilter blieben erhalten.

### *Schutzgut Klima / Luft*

Die Grünlandflächen blieben für den Austausch von Frischluft vollständig erhalten.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Der landwirtschaftliche Charakter des Bereiches bliebe erhalten.

### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

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

Eine besondere Erholungseignung würde sich im Planungsbereich nicht entwickeln.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind ergänzend folgende grünordnerische Maßnahmen erforderlich:

- Möglichst geringe Flächenversiegelung durch Verwendung sickerfähiger Beläge und Beschränkung der versiegelten Bereiche auf das notwendige Maß
- Reduzieren von wild abfließendem Hangwasser durch Festsetzen von Flächen für Wasserrückhalt und Versickerung
- Örtliche und dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Pflanzung von Bäumen entlang der verbreiterten Straße

Zusätzlich sind zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Bereich der Baumaßnahmen am Ameranger Dorfbach, sowie am Burgreither Graben ergänzend folgende Landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen (G1 und G2) erforderlich:

- Beidseitiges Verbreitern des Ufergehölzsaumes
- Entwicklung einer Hochstaudenflur
- Tierökologische Gestaltung des Durchlasses am Ameranger Dorfbach

Detaillierte Hinweise zu Maßnahmen und Pflege der Landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

## 2.4.2 Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung werden durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft" angemessen berücksichtigt.

Entsprechend der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der Geltungsbereich nach den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung bewertet.

Die geringe Gesamtbedeutung (Kategorie I unten) des für das Gewerbegebiet und große Teile der Straßenbaumaßnahme ergibt sich aus dem Fehlen einer naturnahen Lebensraumausstattung. Im Ausbaubereich des Burgreither Grabens wird die Wertigkeit als mittel, in Kategorie II, im Querungsbereich des Biotopes am Ameranger Dorfbach wird die Wertigkeit als hoch, in Kategorie III eingestuft.

Die vorgesehene Bebauung entspricht mit einer GRZ > 0,35 dem Eingriffstyp A mit einem notwendigen Ausgleichsfaktor im Bereich des Gewerbegebietes zwischen 0,3 und 0,6.

Durch eine Berücksichtigung von weitgehenden Vermeidungsmaßnahmen, sowie einer ausgeprägten Ortsrandeingrünung ist für das Gewerbegebiet und große Teile der Straßenbaumaßnahme der Faktor 0,5 angemessen. Im Bereich der Straßenverbreiterung wird der Faktor 0,35, für den Eingriff der Verrohrung des Burgreither Grabens wird der Faktor 1,0, für den Eingriff in das Biotop am Ameranger Dorfbach wird Faktor 2,0 angesetzt. Der Eingriff für die Querung des Ameranger Dorfbaches mit der Wasserleitung wird mit dem Faktor 1,5 berechnet.

Der benötigte Ausgleich wird aus der Eingriffsfläche von 29.630 m<sup>2</sup> für das Gewerbegebiet sowie aus 6.053 m<sup>2</sup> für die Straßenbaumaßnahmen und aus 107 m<sup>2</sup> für Bachquerung Wasserleitung ermittelt.

Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt 18.062 m<sup>2</sup>. Sie wird auf folgenden Flurnummern bereitgestellt

|     |                         | Gemeinde | Gemarkung    | Lage         |                         |
|-----|-------------------------|----------|--------------|--------------|-------------------------|
| A01 | Fl.-Nr. 415/8           | Amerang  | Unterratting | Kotwiesen    | (2.923 m <sup>2</sup> ) |
| A02 | Fl.-Nr. 415/3 Tfl.      | Amerang  | Unterratting | Kotwiesen    | (4.336 m <sup>2</sup> ) |
| A03 | Fl.-Nr. 424/2           | Amerang  | Unterratting | Bachwiesen   | (1.553 m <sup>2</sup> ) |
| A04 | Fl.-Nr. 609/4           | Amerang  | Amerang      | Mooswiesen   | (2.787 m <sup>2</sup> ) |
| A05 | Fl.-Nr. 33/7 Restfläche | Amerang  | Amerang      | Schlossfeld  | ( 890 m <sup>2</sup> )  |
| A06 | Fl.-Nr. 192             | Amerang  | Evenhausen   | nähe Pf.-Weg | (2.223 m <sup>2</sup> ) |
| A07 | Fl.-Nr. 1001            | Amerang  | Unterratting | am Friedlsee | (3.350 m <sup>2</sup> ) |

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen ist dem Plan "Ermittlung von Eingriff und Ausgleich" zu entnehmen.

Detaillierte Hinweise zu Maßnahmen und Pflege der Ausgleichsflächen sind den Lageplänen "Ausgleichsflächen" im Anhang zu entnehmen.

## 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung wurden folgende Alternativen entwickelt und verworfen:

- Die Führung der Erschließungsstraße wurde mehrmals neu entworfen, um eine optimale Einbindung in die Topographie zu erreichen
- Durch Drehen und Verschieben des Gebäudes südlich der neuen Erschließungsstraße konnte ein größerer Abstand vom Waldrand erreicht werden
- Die Beibehaltung der bisherigen Straßenbreite ist aus verkehrstechnischen Gründen als Zufahrt zum Gewerbegebiet nicht ausreichend

## 2.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung war eine vom Planer durchgeführte Bestandsaufnahme. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfadens.

## 2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kontrolle über Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Gemeinde Amerang.

## 2.8 Zusammenfassung

Das Planungsvorhaben ist mit folgenden Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

### *Auswirkungen auf die Schutzgüter*

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Arten und Lebensräume:        | Gewerbegebiet gering / Straßenbau mittel bis hoch |
| Grund- und Oberflächenwasser: | Gewerbegebiet gering / Straßenbau mittel bis hoch |
| Boden:                        | mittel  |
| Klima/Luft:                   | gering  |
| Landschaftsbild:              | gering  |
| Kultur- und Sachgüter:        | keine   |
| Mensch:                       | gering  |

### *Grünordnerische Ziele des Bebauungsplanes sind:*

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Schaffung einer Randeingrünung bzw. Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft mit standortgerechten Gehölzen

Möglichst geringe Flächenversiegelung durch Verwendung sickerfähiger Beläge und Beschränkung der versiegelten Bereiche auf das notwendige Maß



## Örtliche und dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Zur Minderung des Eingriffs werden grünordnerische Maßnahmen, wie Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung von Niederschlagswasser, Neupflanzung von Gehölzen usw. festgesetzt.

Zusätzlich werden unmittelbar angrenzend an den Eingriff Ameranger Dorfbach Flächen mit Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen als Landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen festgesetzt.

**Aufgestellt:** Gemeinde Amerang

**Planung:** Dipl.-Ing. (FH) Jocher & Stechl  
Architekten + Stadtplaner  
Marienplatz 25  
83512 Wasserburg

**Grünordnung:** Rupert Schelle  
Landschaftsarchitekt  
Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf

**Gemeinde Amerang**

28. Aug. 2017

  
-----  
Augustin Voit  
1. Bürgermeister