

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

4. Ausfertigung

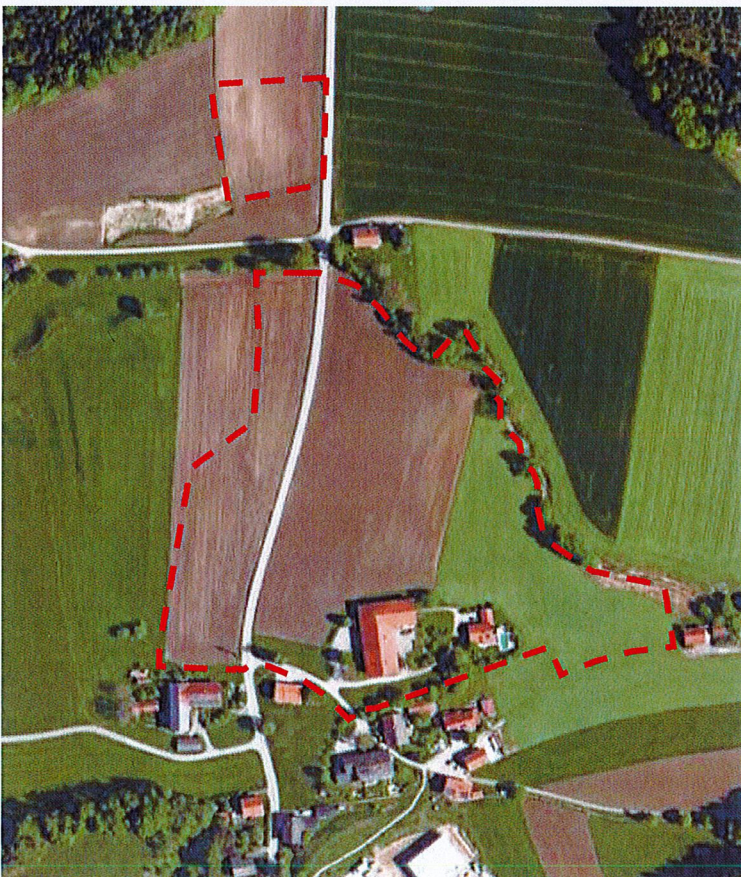
Bebauungsplan „Amerang Kammer“

mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan

als Satzung vom 06.07.2022

in der Fassung vom 27.06.2022



Gemeinde
Amerang

Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0
info@amerang.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass der Planung	5
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	5
A.2.1	Strukturdaten	5
A.2.2	Wohnbauflächenbedarf	7
A.2.3	Wohnbauflächenpotentiale	8
A.2.4	Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale	9
A.3	Innenentwicklung	9
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	10
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	11
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	14
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	14
A.6.2	Erschließung und Infrastrukturen	15
A.6.3	Brandbekämpfung	16
A.6.4	Denkmalschutz	16
A.6.5	Schutzgebiete und ABSP	16
A.6.6	Boden	17
A.6.7	Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge	18
A.6.8	Altlasten	20
A.6.9	Immissionen	20
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	22
B.1	Ziele der Planung	22
B.2	Bebauungsplankonzept	22
B.2.1	Städtebauliches Konzept	22
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	24
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	24
B.2.4	Höhenentwicklung	30
B.2.5	Baukörper	31
B.2.6	Abstandsflächen	32
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	32
B.2.8	Dächer	33
B.2.9	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	35
B.2.10	Solaranlagen	37
B.2.11	Einfriedungen	38
B.2.12	Abgrabungen und Aufschüttungen	39
B.2.13	Werbeanlagen	39
B.3	Grünordnungskonzept	40
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	45
B.5	Artenschutzrechtliche Belange	53
B.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	54
B.5.2	CEF-Maßnahmen	59
B.6	Verkehrliche Erschließung und Stellplätze	62
B.7	Infrastruktur	65

Gemeinde Amerang

B.8	Brandbekämpfung	66
B.9	Immissionsschutz	66
B.10	Hochwasserschutz	69
B.11	Versickerung / Wasserabfluss / Starkregenereignisse	73
B.12	Klimaschutz und Klimaadaptation	76
B.13	Wesentliche Auswirkungen der Planung	77
B.14	Flächenbilanz	77
C	Umweltbericht	78
C.1	Einleitung	78
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	78
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	81
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	82
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	84
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	85
C.2.2	Schutzgut Fläche	87
C.2.3	Schutzgut Boden	89
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	91
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	93
C.2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	93
C.2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	94
C.2.8	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	96
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	98
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes	98
C.4.1	Abfälle	98
C.4.2	Abwasser	99
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	99
C.4.4	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	99
C.4.5	Schonender Umgang mit Grund und Boden	99
C.4.6	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	99
C.4.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	99
C.4.8	Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima	100
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	100
C.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	101
C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	101
C.6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	108
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	117
C.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	117
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	117
C.10	Datengrundlage	118
C.11	Zusammenfassung	119
C.12	Quellenverzeichnis	121
D	Ausfertigung	122

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

Anhang

Schemaschnitte

WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, 03.02.2022

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

In der Gemeinde Amerang sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können, wird in moderatem Umfang neues Bauland im Ortsteil Kammer ausgewiesen. 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. Eine solche Entwicklung ist auf Einzelgrundstücken innerhalb des bestehenden Ortes aufgrund der notwendigen Flächengrößen nur schwer zu realisieren.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Amerang am 07.06.2018 gefasst.

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 beigelegt. Im Folgenden wird daher nur kurz 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 dann 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 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 m² (BayLStat 2021), woraus eine **durchschnittliche Wohnungsgröße** von ca. **120 m²** resultiert. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl (3.654 EW) ergibt das eine **durchschnittliche Haushaltsgröße** von **2,26 EW/WE** sowie eine **durchschnittliche Wohnfläche** von ca. **53 m² je Einwohner**.

Zum gleichen Zeitpunkt sind im Landkreis Rosenheim 116.831 Wohnungen mit insgesamt 12.532.086 m² registriert (BayLStat 2021). Dabei zeigt sich, dass landkreisweit sowohl die durchschnittliche Wohnungs- (107 m²) und Haushaltsgröße (2,24 EW/WE), als auch die beanspruchte Wohnfläche je Einwohner (48 m²) unter der der Gemeinde Amerang liegen. Dies ist jedoch durch den ländlichen Charakter von Amerang im Vergleich mit dem Gesamtlandkreis (inkl. Bad Aibling, Kolbermoor, Wasserburg a. Inn etc.) 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 Zuganbindung 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 angebinden.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Zahl der Beschäftigten in 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 und da Neuansiedelungen in der Regel durch größere Haushalte erfolgen, nicht berücksichtigt.

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 künftige Wohnbauentwicklung werden neben dem aktuellen Dichtefaktor der jeweiligen Gemeinde, auch die der umliegenden Gemeinde 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. In diesem Bereich befindet sich auch das kürzlich abgeschlossene Bauleitverfahren „Evenhausen – Ost“. Um den Wohnbaulandbedarf möglichst gering zu halten, ist es Ziel der Gemeinde Amerang, gerade bei Flächenneuausweisungen einen substanziiell 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 hinsichtlich 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, besteht aktuell nahezu kein Leerstand im Gemeindegebiet. 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, bestehen nicht.

Durch die im Vergleich relativ junge Bevölkerung und 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, scheint eine Prognose der daraus wachsenden tatsächlichen Potentiale für die hier gegenständliche Untersuchung zu unsicher.

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 gegenständlichen Bebauungsplans „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 werden, besteht zudem die Notwendigkeit, Entwicklungsflächen wie das Baugebiet Kammer für die wohnbauliche Nutzung heranzuziehen.

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans Kammer können unter Einbeziehung der zulässigen Grundfläche von 6.610 m² 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. Es sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden, jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen. Außerdem eignen sich diese Flächen aufgrund ihrer Lage und Größe nur sehr bedingt für die gewünschte Entwicklung und reichen zudem für den ermittelten Bedarf nicht aus. Somit wäre eine Umsetzung des gegenständlichen Planungsansatzes in dem jetzigen Umfang nicht möglich bzw. nur eingeschränkt umsetzbar. Um jedoch das Vorhaben in seiner Gesamtheit zu entwickeln, sind die Flächen um Kammer gewählt wurden.

Dem folgend ist eine Entwicklung auf heute un bebauten Flächen erforderlich und unter Abwägung mit dem Vorrang der Innenentwicklung angemessen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Die gegenständliche Planung berührt Waldflächen nicht.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass die verbleibenden Agrarflächen nach Größe und Zuschnitt auch weiterhin gut landwirtschaftlich nutzbar sind. Im Rahmen einer möglichst kompakten und dichten Bebauung (in Abwägung mit der ländlichen Umgebung) wird die Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert.

Für den erforderlichen ökologischen Ausgleich stehen ausreichende Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung. Die gemeindlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden ausschließlich auf Flächen umgesetzt, die nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar waren. Insgesamt kann so der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

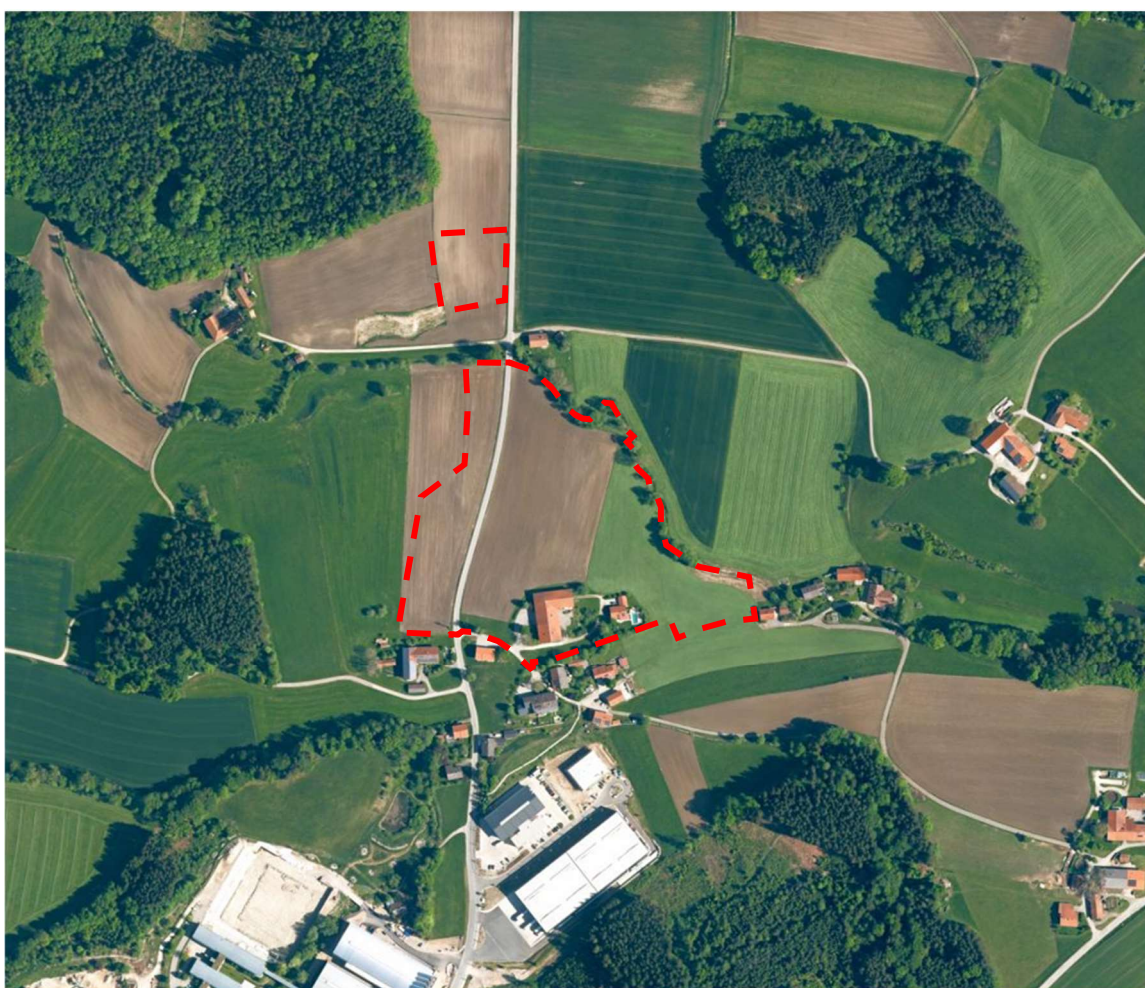


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Kammer und etwa 1,5 km nördlich des Hauptortes Amerang. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 777 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 408/1 (Gemeindestraße), 774, 780, 787, 789, 790, 792, 795, 799, 803, 804 und 1785/2. Diese liegen in der Gemarkung Amerang.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an ehemalige landwirtschaftliche Anwesen an. Teilweise werden diese Gebäude in den Geltungsbereich einbezogen. Weiter südlich grenzen mehrere Wohnhäuser an. Der Doblmühlbach erstreckt sich von Südosten nach Nordwesten und grenzt den Geltungsbereich im Norden und Osten zur freien Landschaft ab. Jenseits von diesem schließen umfangreiche landwirtschaftliche Flächen, sowie im Norden ein Einfamilienhaus in isolierter Lage an. Im Westen und Südosten schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,73 ha bzw. unter Berücksichtigung der Ausgleichsfläche im Norden ca. 6,23 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 300 m und in Ost-West Richtung ca. 250 m.

A.5 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.
→ Stärkung des Teilraums durch Wohnraumschaffung sowie Diversifizierung des Wohnraumangebots
- 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 insbesondere auch mit kleineren und barrierefreien Wohnungen
- 1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
→ Verdichtete Bauweise
- 3.1 G: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
→ Ermöglichung von größeren Baukörpern zur Unterbringung von barrierefreien Geschosswohnungsbauten.
- 3.1 G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
→ Verdichtete Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung
- 7.1.1 G: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
→ Entwicklung einer umfänglichen Ortsrandeingrünung sowie einer ausreichenden Pufferzone zum Bach

- 7.1.5 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

-> bestehende Lebensräume und Wanderkorridore entlang des Bachlaufes sollen weitestgehend erhalten bleiben. Lebensräume an Bestandsgebäuden werden durch Ersatzbauten sichergestellt. Schaffung neuer Lebensräume im Zuge von Ausgleichsflächen

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. Im nördlichen Bereich der Gemeinde Amerang verläuft die „Entwicklungssachse mit regionaler Bedeutung“ Wasserburg - Altenmarkt.

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 Freizeitwohngelegenheiten soll verhindert werden.
→ Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur, Schaffung von durch den demographischen Wandel für die örtliche Wohnbevölkerung notwendigen kleineren Wohnungen
- 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.
→ Kompakte Struktur, umfängliche Eingrünung und Abstandsgrün zum Bach, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
- B I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert 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.
→ Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge, Festsetzungen zur Einschränkung der Beleuchtung.

- 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.
- *dichte Bebauung in Abwägung mit der ländlichen Umgebung; Entwicklung an bestehender Straße*
- B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- *Möglichst dichte Bauweise in Abwägung mit der örtlichen Bautradition; Große Baukörper als Weiterentwicklung bäuerlicher Gebäudestrukturen*
- B III 2.1 (G): Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.
- *Moderate, möglichst dichte Bebauung in Abwägung mit dem akuten Wohnraumbedarf*

Flächennutzungsplan

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 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.

Zeitgleich mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für das Planungsgebiet ein Flächennutzungsplan aufgestellt. In diesem werden Wohnbauflächen sowie Flächen für Ortsrandeingrünung dargestellt. Weiter werden die Flächen für den Hochwasserschutz sowie Ausgleichsflächen dargestellt. Um eine strukturierte und durchgehende Entwicklung im nördlichen Bereich von Amerang zu gewährleisten, werden die bereits überbauten Flächen des Ortsteil Kammer in den Planungsumgriff mit aufgenommen und aufgrund ihrer Prägung als Mischgebiet dargestellt.

Somit ist nach Umsetzung dieser Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Anbindegebot

Das Planungsgebiet 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 südlichen befindlichen Hauptort Amerang.

Somit trägt die Planung dem Anbindegebot (verbindliches Ziel des Landesentwicklungsprogramms) Rechnung.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt. Die Flure sind ausgeräumt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Die vom Planungsgebiet abgetrennte Fläche weiter nördlich wird heute ebenfalls als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Auf dieser bestehen auch keinerlei Grünstrukturen.

Entlang des Dobl Mühlbachs 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 relativ schmalen Bett, mit einem leichten Geländeeinschnitt von ca. 1,0 m.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches grenzt eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstelle an. Diese wird heute zum Teil zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt. Sie ist mit vereinzelt (Obst-) Bäumen eingegrünt. Diese Bäume konzentrieren sich hauptsächlich südlich und südwestlich des Anwesens. Im Osten der Hofstelle befindet sich ein Einfamilienhaus mit Außenschwimmbecken und einem intensiv gepflegten Garten mit einzelnen Heckenstrukturen und größeren Bäumen im Südwesten. Die Hofstelle, wie auch das Einfamilienhaus sind durch gekieste Um- und Zufahrten an die Straßenverkehrsfläche angebunden. Im Bereich der Hofstelle und der Garagenzufahrt des Einfamilienhauses gibt es kleinere, befestigte Bereiche.

Durch das Planungsgebiet 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. Die Straße weist eine Asphaltfahrbahn mit einer Breite von ca. 5,0 m ohne straßenbegleitenden Gehweg auf. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs führt diese Straße über eine Brücke über den Dobl Mühlbach. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches (innerhalb von diesem) zweigt Richtung Osten eine Ortsstraße (Dobl) ab, die den Weiler Kammer erschließt und weiter auf die Staatsstraße St2360 führt. Diese Straße weist eine Breite von ca. 3,5 m auf.

Im nördlichen sowie westlichen Bereich ist das Gelände im Planungsbereich weitgehend eben. In Richtung Süden, entlang des Baches, steigt das Gelände leicht an. Im Süden konzentriert sich dieser Höhenunterschied auf einen kleineren Bereich wodurch, insbesondere zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen und der bestehenden Straße zum Teil auch kleinere steile Böschungen entstehen. Der nordwestliche Bereich des Planungsgebiets liegt auf ca. 518,5 – 519,0 m ü. NHN (DHHN 2016). Richtung Südosten steigt das Gelände auf ca. 524,0 m ü. NHN an.

Umgebung

Neben den in Planungsgebiet befindlichen (ehemaligen) landwirtschaftlichen Anwesen besteht der Ortsteil Kammer aus acht unterschiedlich großen Einzelanwesen und einem kleineren, ehemals landwirtschaftlichen Anwesen. Bei verschiedenen Anwesen bestehen untergeordnete gewerbliche Nutzungen. Die Bereiche um die Gebäude sind als Privatgärten genutzt. Weiter bestehen diverse Nebenanlagen (Schuppen, Stadel, Garagen). Die Gebäude haben sämtlich eine tradierte Erscheinung mit Satteldach sowie Fassaden aus Putz und Holz.

Unmittelbar südlich des Ortsteils Kammer befindet sich im Rahmen des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ an der Straße „Kammerfeld“ ein Gewerbegebiet mit größeren Hallengebäuden, mit Flachdächern. Dieser Bereich vermittelt zu den etwa 450 m südwestlich des Planungsgebiets befindlichen Gewerbegebieten „Am Kroit I und II“ mit weiteren großmaßstäblichen Hallenbauten.

Zwischen dem Hauptort Amerang und diesen Gewerbegebieten befindet sich eine 6,50 m (Fahrbahn) breite neue Erschließungsstraße, mit begleitendem Rad- und Fußweg.

Nördlich des Planungsgebietes, an der Kreuzung nach Haslreit, befindet sich jenseits des Doblmühlbaches ein einzelnes Einfamilienhaus mit einer Nebenanlage und Gartenflächen. Daran angrenzend befinden sich jenseits des Doblmühlbaches im Norden und Nordosten weitere, umfangreiche landwirtschaftliche Flächen und Wald.

Westlich des Planungsgebiets grenzen weitere, intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen sowie im Abstand von ca. 200 m ein kleinerer Waldbestand (Südwesten) an. Im nördlichen Bereich werden die Flächen ebenfalls durch den Doblmühlbach begrenzt.

Östlich und südöstlich des Planungsgebietes grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. In Verlängerung des Doblmühlbaches befindet sich im Osten der Weiler Dobl, welcher aus vier Einzelgebäuden mit ergänzenden Nebenanlagen und umgebenden Grünstrukturen besteht.

A.6.2 Erschließung und Infrastrukturen

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet 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.

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 Süden des Planungsgebiets verläuft die Gemeindestraße „Dobl“, welche die Gemeindeverbindungsstraße kreuzt. Die im Planungsgebiet befindlichen Bestandsgebäude sowie ein Großteil der Gebäude des Ortsteils Kammer werden über die Straße „Dobl“ erschlossen. Die Straße hat eine Breite von ca. 3,5 m und besitzt daher einen untergeordneten Charakter.

Im Westen des Weilers Kammer verläuft eine weitere untergeordnete Straße abzweigend von der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Westen und hat in ca. 500 m Anschluss an die Kreisstraße RO36.

Über die Gemeindeverbindungsstraße nach Norden sowie den Anschluss an die St2360 und die RO36 ist das Planungsgebiet 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 Infrastruktur

Durch die bestehende Bebauung und die baulichen Strukturen im Süden ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation mittels Glasfasernetz etc., mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Im weiteren nördlichen Verlauf der Gemeindeverbindungsstraße bestehen Wasser- und Stromversorgungsleitungen.

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.6.3 Brandbekämpfung

Die Anfahrt für Feuerwehrrettungseinsätze im Planungsgebiet 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.

Aktuell liegen weite Teile des Planungsgebiets mehr als 50 m von öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind im Rahmen des Bebauungsplans zur Einhaltung des Art. 5 Abs. 1 BayBO neue Verkehrsflächen bzw. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich.

Aufgrund der Nähe zur bereits vorhandenen Bebauungsstruktur, kann die erforderliche Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Für die neuen Wohngebietsflächen sind neue Leitungen und Hydranten vorzusehen, welche an das vorhandene Netz mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden können.

A.6.4 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Mai 2022) ist im Geltungsbereich 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.6.5 Schutzgebiete und ABSP

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich weder kartierte Biotope 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. 120 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%)).

Aufgrund der dazwischenliegenden Bestandsbebauung besteht kein funktioneller Zusammenhang zu den im Planungsgebiet befindlichen Flächen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

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.

Im Zuge der Vorabschätzung wurden bereits Quartiersmöglichkeiten geschützter Fledermausarten am bestehenden Hofgebäude festgestellt. Die Flächen entlang des Doblmlühlbachs 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 im Planungsgebiet 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 im Planungsgebiet 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 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 und in der Planung berücksichtigt. Detaillierte Aussagen hierzu sind in einem gesonderten Teil der Begründung unter B.5 und dem Umweltbericht unter C.6.1 dargestellt.

Die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt, auf diese wird hingewiesen.

A.6.6 Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der 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 sind hier zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Informationen sind den Stellungnahmen im Anhang zu entnehmen.

Aufbau

Unter Mutterbodenauflagen von 30 bis 60 cm Mächtigkeit stehen Rotlageböden in Form von stark sandigem, schwach kiesigen bis stark kiesigen, lokal schwach tonigen Schluffen an. Bereichsweise, vor allem im westlichen Bereich, sind auch schluffige bis stark schluffige, sandige bis stark sandige Kiese anzutreffen. Im Bereich der bestehenden Straße befindet sich in Teilen anstelle des Mutterbodens eine Auffüllung aus sandigen, bis stark sandigen, schwach schluffigen Kiesen. Sie hat ebenfalls eine Mächtigkeit von ca. 60 cm.

Die Rotlageböden sind bedingt zur Gründung für leichte Bauteile geeignet, als Straßenunterbau bedingt geeignet und zur Lastabtragung aus Gebäuden nicht geeignet.

Unter der Rotlage folgt v.a. im zentralen Bereich bis zu einer Tiefe von ca. 3,8 m u. GOK (Geländeoberkante) eine Decklage überwiegend aus Schluffen und Sanden mit geringem Kiesanteil. Die Decklagen sind nicht bis bedingt für Gründungszwecke und als Straßenunterbau geeignet. Für die Gründung von Gebäuden sind sie ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet.

Unterhalb der Decklagen bzw. der Rotlageböden liegen kiesige Moränen aus sandigem bis stark sandigem, schwach schluffigem bis stark schluffigen Kies. Im nördlichen und zentralen Planungsgebiet treten zwischengeschaltet sandige Moränenböden in Form von Feinsanden bzw. schwach kiesigen, schwach schluffigen Sanden auf. Die kiesige Moräne ist als Straßenunterbau und zur Gründung von Gebäuden gut geeignet. Die sandige Moräne ist hingegen als Straßenunterbau und zur Gründung von Gebäuden mäßig bis gut geeignet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Planungsgebiet mit stark wechselnden Untergrundverhältnissen zu rechnen ist, sodass im Zuge von Gründungen Einzelfallbetrachtungen aus gutachterlicher Sicht erforderlich werden.

Für die Herstellung der Verkehrsflächen wird hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit bereichsweise ein Bodenaustausch zur Tragfähigkeitserhöhung erforderlich sein.

Bei einer frostfreien Gründung nicht unterkellerten Gebäude kommt die Gründungssohle im Bereich der eher gering tragfähigen Rotlageböden oder Decklagen zum Liegen. Hier ist mit üblichen Bodenaustauscharbeiten, ggfs. gestuft zu rechnen. Diese sind jedoch auf die jeweiligen Gebäude und die örtliche Gelände- und Untergrundsituation anzupassen. Lasttieferführungen der tragenden Bauwerksteile bis in die kiesige Moräne werden zur Verbesserung des Setzungsverhaltens empfohlen.

Bei einfach unterkellerten Gebäuden (angenommene Gründungstiefe ca. 3,0 m u. GOK) liegt die Gründungssohle meist innerhalb der gut tragfähigen kiesigen Moräne, die für Gründungszwecke gut geeignet sind.

Sickerfähigkeit

Die Untersuchungen der geotechnischen Stellungnahme kommen zu dem Schluss, dass eine oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser durch die gering durchlässigen Rotlage- und Decklageböden im westlichen Teilgebiet 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.

A.6.7 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 lückig 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 HQextrem.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro aquasoli ein hydrologisches und hydraulisches Gutachten (Projekt-Nr. 20106-01, 21.02.2022) verfasst, welches die Abflusssituation des Doblmühlbachs im Bereich des Planungsgebietes im Bemessungsfall HQ100 untersucht. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Für den hundertjährigen Hochwasserfall (HQ100) weist das Gerinne des Doblmühlbachs nicht die notwendige Leistungsfähigkeit auf, um den Abfluss abzuführen. Es kommt beidseits des Gewässers zu Ausuferungen. Dem folgend verlässt der Doblmühlbach im Rahmen eines HQ100 Ereignisses im Bereich des Durchlassbauwerks im Weiler Dobl östlich des Planungsgebietes, in Teilen sein Bett und durchfließt das Planungsgebiet. 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, um die bestehende Rückhalteflächen in ihrer Funktion zu erhalten und um negative Auswirkungen auf Flächen Dritter zu reduzieren bzw. zu verhindern, sind entsprechende wasserwirtschaftliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Grund- und Schichtwasser

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

Bei den Bohrsondierungen im mittleren Bereich des Planungsgebietes wurden Schichtwasserzutritte festgestellt. Schichtwasserbildungen sind vorwiegend in den Tiefenlagen zu erwarten, vor allem wenn besser durchlässige Böden (z.B. kiesige Moräne) von geringer durchlässigen Böden (z.B. sandige Moräne) unterlagert werden.

Der Nahbereich des Doblmühlbachs 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 von Kellern Staunässe auftreten kann.

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 Planungsgebiet besteht zusätzlich durch Hanglage und die geringe Sickerfähigkeit der Böden bedingt, eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächen- und Schichtenwasser.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab. Auch außerhalb des Planungsgebiet steigt das Gelände leicht von Nord nach Süd bzw. von Ost nach West. Somit ist mit keinen besonderen Gefahren durch große Flächen außerhalb des Bebauungsplans zu rechnen, deren Oberflächenabfluss ins Plangebiet entwässert.

Bei der baulichen Ausführung sollten die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise enthält die Satzung.

A.6.8 Altlasten

Im Planungsgebiet 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 Zuge der Erkundung und Begutachtung des Baugrundes wurde zum einen der Straßenoberbau der Gemeindeverbindungsstraße untersucht, mit dem Ergebnis der Einstufung des Ausbaus asphalt ohne Verunreinigungen. So kann dieser unmittelbar, d.h. ohne Zwischenlagerung, einer Verwertung in einer Asphaltmischanlage zugeführt werden.

Die Analyse der Mischproben (aufgefüllten und gewachsenen Böden) hat keine Grenzwertüberschreitung ergeben. Allerdings wurden im Oberbau- und Bankettmaterial für verschiedene Parameter erhöhte Werte nachgewiesen. Es wird empfohlen, aufgefüllte Bodenmaterialien, wegen Restrisiken nutzungsbedingter Verunreinigungen, im Nahbereich zur Straße (≤ 10 m) getrennt auszuheben und getrennt von den restlichen Bodenmaterialien für eine Deklarationsanalytik in Form von Haufwerken zwischenzulagern. Weitere Bodenmaterialien ohne nennenswerten organischen Anteil können nach dem Aushub direkt abgefahren werden, solange keine Hinweise auf Kontaminationen (organoleptische Auffälligkeiten) angetroffen werden. Eine Wiederverwendung vor Ort ist ohne Beprobung möglich.

Weiter wird auf die geotechnische Stellungnahme hingewiesen.

Auch 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.

Einer Entwicklung des Planungsgebiets für Wohnzwecke stehen insoweit keine Belange entgegen.

A.6.9 Immissionen

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen lässt Lärm- und Staubbelastrungen, 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.

Anlagenlärm

Im Planungsgebiet befinden sich heute teilweise gewerbliche Nutzungen. Diese Flächen werden jedoch im Rahmen der Planung neu überplant.

In den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen bestehen vereinzelt Gewerbenutzungen in Kombination mit den bestehenden Wohnnutzungen. Hier ist jedoch nicht mit unzulässigen Immissionskonflikten mit der zukünftigen Nutzung zu rechnen. Südlich der bestehenden Bebauung des Ortsteils Kammer befindet sich ca. 80 m südlich der Grenze des Geltungsbereichs und ca. 100 m südlich des südlichsten Bauraums ein Gewerbegebiet im Rahmen des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“. Die zulässigen Emissionen dieses Gewerbegebiets sind im Rahmen dieses Bebauungsplans durch flächenbezogene Immissionskontingente beschränkt. Darüber hinaus sind richtungsbezogenen Zusatzkontingente festgesetzt. Diese Kontingente sind so ausgelegt, dass an den Gebäuden südlich des hier gegenständlichen Änderungsbereichs 57/42 db(A) nicht überschritten werden können. Dies liegt unterhalb der Schutzwürdigkeit von Mischgebietsflächen nach TA Lärm.

Im gegenständlichen Planungsumgriff liegen die nächstgelegenen Bauräume ca. 60 m nördlich dieser Gebäude, an welchen 57/42 db(A) eingehalten werden. Somit sind auch für das Allgemeine Wohngebiet keine relevanten Gewerbelärmbelastungen zu erwarten. Dies wird auch durch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, bestätigt. Die geplante Ausweisung des WA-Gebietes ist auch im Hinblick auf mögliche Erweiterungen des Gewerbegebietes 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 Plangebiets. Die RO36 liegt dabei etwa 10 m unter dem Planungsgebiet, die St2360 etwa 25 m darüber. Aufgrund der Entfernung und der Topographie wirken von diesen Straßen keine relevanten Lärmbelastungen auf das Planungsgebiet ein. Die Gemeindeverbindungsstraße in Verlängerung der Straße „Am Kroit“ hat im Planungsgebiet nur eine untergeordnete Verbindungsfunktion. Sie schließt einige Weiler an und weist eine sehr geringe Verkehrsbelastung auf. Dennoch können relevante Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Mit Umsetzung der Planung kann es nachweislich der Planung beigelegten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zu Überschreitungen der Orientierungswerte an den schallzugewandten Fassaden der Gebäude unmittelbar entlang der Straße kommen. An den abgewandten Seiten und den Gebäuden in „zweiter Reihe“ werden die Werte eingehalten.

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 gleich südlich des Planungsumgriffs einige Wohnbebauungen und weiter im Süden grenzen nahezu ausschließlich Gewerbegebiete an die Straße „Am Kroit“. Insgesamt ist auch aufgrund der begrenzten Größe des Planungsgebiets mit keiner relevanten Pegelerhöhung für die angrenzenden Grundstücke zu rechnen. Dies wird durch die, dem Bebauungsplan beigelegte, schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt. Die schalltechnischen Auswirkungen des plangebietsbezogenen Verkehrs auf die Bebauung außerhalb des Plangebietes sind als unkritisch einzustufen.

Hinsichtlich des Anlagen- und Verkehrslärms wird auf die Darstellung der Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 221134 / 2 vom 15.11.2021) unter B.9 hingewiesen. Insbesondere erfolgt hier auch eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Pegelüberschreitungen im Hinblick auf DIN 18005 entlang der Straßen. Das Gutachten ist als Anhang dem Bebauungsplan beigelegt.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von neuem Wohnraum mit gemischten Wohntypologien aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern
- Durchmischung und Belebung des Wohnquartiers im zentralen Bereich, durch Integration von wohngebietsverträglichen Nutzungen (u.a. Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung)
- Ermöglichen einer dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur und der Topografie
- Sicherstellen einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Schaffung von Rahmenbedingungen für eine zentrale Energieversorgung
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine ortsbildverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Erhalt und Entwicklung der Grün- und Gewässerstrukturen entlang des Doblmühlbachs
- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung mit Übergang in die Landschaft nach Westen
- Schaffung angemessener öffentlicher Grünflächen zur Naherholung der Bewohner
- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Plangebiets, insbesondere im Rahmen der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen
- Minimierung der Flächenversiegelung, durch flächensparende Bebauung und Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen
- Vermeidung großer Parkplatzflächen – Unterbringung in begrünten Tiefgaragen
- Lokale Lösung der Niederschlagswasserproblematik, Ableitung in Retentionsbecken
- Förderung fußläufiger Verbindungen innerhalb des Wohnquartiers, mit Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde
- Beachtung und Minimierung der Hochwassergefahren durch den Doblmühlbach

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Kammer soll in Anlehnung an die bestehende Ortsstruktur durch eine neues Wohnquartier, unter Beachtung der Nachhaltigkeit und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, erweitert werden. Im zentralen Bereich sollen mehrere größere Gebäude oder Gebäudeagglomerationen entwickelt werden. Diese ermöglichen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auch die wirtschaftliche Bereitstellung kleinerer Wohneinheiten.

Richtung Norden und Osten, zum Ortsrand hin, werden diese Strukturen durch kleinere Einfamilien- und Doppelhäuser ergänzt. Somit bestehen insgesamt gute Rahmenbedingungen für eine durchmischte Bewohnerschaft.

Die Planung sieht überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Satteldach vor. Im zentralen Bereich werden auch höhere Gebäude, mit bis zu drei Geschossen zugelassen. Dies ist insbesondere für eine barrierefreie Erschließung der geplanten Wohnbebauung sinnvoll. Für die im zentralen Planungsgebiet vorgesehenen großen Baukörper sollen die überwiegende Anzahl von Stellplätzen in Tiefgaragen untergebracht werden, um so eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität der verbleibenden Freiflächen zu erhalten.

Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße wird in Richtung Osten verschwenkt, was zu einer natürlichen Geschwindigkeitsreduzierung beiträgt. Das Wohnquartier wird weiter in Richtung Osten durch eine untergeordnete Anliegerstraße als Ringstraße, mit einem heterogenen Straßenraum, ergänzt. Schmale Zufahrtswege erschließen verschiedene Einzelflächen. Auch in Richtung Westen werden einzelne Baugrundstücke durch eine Stichstraße mit Wendebereich erschlossen. Die Ausgestaltung der Gemeindeverbindungsstraße sowie der Anliegerstraßen spiegeln eine angemessene dörfliche Struktur wider und stellen eine gewisse Wohnqualität für die angrenzenden Grundstücke sicher. Die verkehrliche Erschließung wird durch verschiedene Fußwege, vor allem in zentralen Bereich, ergänzt. Über diese erfolgt eine Anbindung an die südliche Fuß- und Radwegeverbindung zum Gewerbegebiet und nach Amerang.

Durch eine beiderseitige Aufweitung des öffentlichen Verkehrsraums im zentralen Bereich soll entlang der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße eine platzartige Situation mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Hinsichtlich der Schaffung eines vitalen und belebten „Dorfplatzes“ sollen sich in den straßenzugewandten Gebäuden ergänzende, die Wohnqualität nicht beeinträchtigende, Nutzungen wie Dienstleistung, Gastronomie oder Beherbergung integrieren. Die platzartige Situation bildet auch einen angemessenen Anknüpfungspunkt für mögliche öffentliche Verkehrsmittel oder andere zukünftige Mobilitätslösungen.

Durch die Mischung von Wohnen und Arbeiten im Baugebiet selbst, sowie die Nähe zum Gewerbegebiet werden kurze Wege ermöglicht.

Weiter soll der zentrale Bereich im Osten durch eine zentrale öffentliche Grünfläche ergänzt werden. Diese dient den Bewohnern vor allem dem Aufenthalt und als Begegnungsraum.

Weiter wird im Wohnquartier durch weitere kleinere öffentliche Grünflächen und Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern eine qualitätvolle Durchgrünung sichergestellt. Die öffentlichen Straßenräume erhalten durch ausreichende Baumpflanzungen eine Aufwertung, wodurch sich die Aufenthaltsqualität verbessert.

Entlang des Baches im Norden und Osten wird ein breites Grünband entwickelt. Somit sollen die bestehenden Grünstrukturen ausreichend gesichert werden. Richtung Süden wird den bestehenden, ländlichen Strukturen entsprechend ebenfalls der Grünbereich erhalten.

Als Übergang zu den westlich angrenzenden Landschaftsbereichen wird eine Ortsrandeingrünung geschaffen.

Das Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah im Gebiet versickert bzw. verdunstet werden. Um dies sicherzustellen sowie mögliche Überschwemmungssituationen zu verhindern, sind im Norden und im Süden entsprechende Retentionsbereiche mit Überlauf zum Doblmühlbach vorgesehen.

Um die Vorteile einer gemeinsamen, nachhaltigen Energieversorgung zu nutzen, sieht die Planung im nördlichen Bereich eine Fläche für ein Nahwärmeheizkraftwerk vor.

Insgesamt soll der Gesamtbereich in Erweiterung des bestehenden Ortsteils Kammer, auch hinsichtlich der konkreten Architektur, eine gewisse ländliche Prägung erhalten.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei. Auch lässt ein Allgemeines Wohngebiet neben der vorgesehenen Wohnnutzung Spielraum für eine Unterbringung von anderen nicht störenden und ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Kleinstgewerbe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Diese Nutzungen sind üblich für den ländlichen Raum und sollen auch weiterhin zulässig sein.

Insbesondere im Rahmen des hier vorgesehenen Konzepts, mit größeren Baukörpern und kleineren Wohneinheiten, können so auch das Wohnen ergänzende Nutzungen untergebracht werden. Diese tragen zu einer langfristigen, vitalen Entwicklung des Planungsgebiets bei. Dennoch wird das übergeordnete Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen so nicht in Frage gestellt.

Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO kann in Bebauungsplänen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 BauGB), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind. Dementsprechend werden abweichend zu den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan Bereiche gekennzeichnet, welche eine entsprechende Nutzung des unteren oder oberen Vollgeschosses vorschreiben. So sind in den dargestellten Vollgeschossen der gekennzeichneten Bereiche ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende mit einer Wohnnutzung verträgliche Handwerksbetriebe, Büro- und Geschäftsräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Durch die Festsetzung sollen ergänzende Nutzungen in den entsprechenden Geschossen entwickelt werden. Durch eine Ausrichtung von gewerblichen oder gastronomischen sowie dienstleistungsorientierten Nutzungsstrukturen im Erdgeschoss, entlang der Hauptstraße, soll ein vitaler Dorfplatz langfristig gesichert werden. Durch einen belebten, gestalteten und funktionsfähigen Dorfplatz, mit dem Wohnwert ergänzenden, steigernden Nutzungen soll ein attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und identifikationsbildender Bereich, entstehen. Weiter soll so ein „verwaisen“ des Planungsgebietes als reines Wohngebiet am Ortsrand vermieden werden.

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung werden Ferienwohnungen und Beherbergungsstätten gemäß § 13a BauNVO nur innerhalb von WA7 bis WA11 zugelassen. Hier stellen einzelne derartige Anlagen aufgrund der Dichte der Bereiche, den Gesamtcharakter des Gebiets nicht in Frage. Größere Anlagen sind im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets ohnehin nicht möglich.

Um den beabsichtigten Charakter des Gebietes weiter zu präzisieren und dem Wohnwert entgegenstehende Einrichtungen zu verhindern, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig. Hier ist mit städtebaulichen Konflikten gegenüber den Wohnnutzungen bzw. ergänzenden Nutzungen sowie ungewünschten Flächenkonkurrenzen zu rechnen.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig von den zu bildenden Grundstücksgrößen zu sichern, wird die zulässige überbaubare Grundfläche als fester Flächenwert je Bauraum festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume aus Baugrenzen)
- maximal zulässige Grundfläche je Bauraum
- gestaffelte Festlegung zur Überschreitung der maximal zulässigen der Grundfläche
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche je Bauraum führt zu einer hohen Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität der Größe der Baukörper. Insgesamt sind die Bauräume daher etwas größer als die zulässige Grundfläche. Durch die Bauräume sind lediglich die städtebaulich bedeutsamen Baukanten sowie Grünkorridore definiert.

Das Planungsgebiet lässt sich in zwei Bereiche aufteilen. Im Norden und Osten des Planungsgebietes, in den Bereichen WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6, ist eine kleinteiligere Bebauungsstruktur vorgesehen. Die Größe der Bauräume lässt eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern zu. Durch die Lage am Ortsrand mit Übergang in die natürlichen Naturräume entlang des Dobl Mühlbachs soll so ein lockerer, offener Übergang entstehen. Insbesondere sind somit hermetisch wirkende Strukturen in Richtung Osten ausgeschlossen.

Im zentralen sowie südlichen und südwestlichen Bereich (WA7, WA8, WA9, WA10, WA11 und WA12) sieht die Planung in Anlehnung an dörfliche, ländliche Strukturen mit größeren landwirtschaftlichen Anwesen, größere Bauräume vor. Die Größe der Bauräume lassen in diesen Bereichen flexible architektonische Lösungen bzgl. größerer Baukörper oder Baukörperagglomerationen zu. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll hier ein Gegengewicht zum in Amerang sehr homogenen Wohnungsbestand (Einfamilienhäuser) entstehen. Die vermehrte Schaffung von Mehrfamilien- bzw. Reihenhäusern ermöglicht auch die einfachere Schaffung von preisgünstigerem Wohnraum. Insbesondere können so auch besondere Wohnformen wie Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen etc. sinnvoll untergebracht werden. Hinsichtlich der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie in Anbetracht der Lage der Bauräume erscheinen hier größere Bauräume, welche eine dichtere Bebauung zulassen, aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

Insgesamt lässt die dichtere Baustruktur durch freizuhalten Grünräume eine aufgelockerte, heterogene dörfliche Struktur zum Ortsrand hin entstehen. In der Regel sind die Bauräume von der Straße abgerückt. Hierdurch wird eine grüne Gesamtanmutung und eine ausreichende Privatheit der Baukörper gewährleistet. Lediglich im zentralen Bereich entlang der Gemeindeverbindungsstraße soll eine kleine platzartige Situation als zentrale, öffentliche Fläche für das Quartier („Dorfplatz“) entstehen. Um eine städtebauliche Raumbildung zu ermöglichen, ist hier eine Bebauung unmittelbar an den Raum des öffentlichen Platzes vorgesehen.

Die Bauräume können an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, entsprechend der zulässigen Höhenentwicklung bebaut werden. Somit sind auch im Rahmen der neuen Bauräume gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten.

Überschreitungen

Die Überschreitung der Bauräume durch wohnwertsteigernde, jedoch aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete, eingeschossigen Anbauten (z.B. Erker oder Wintergarten) sowie Balkone und Dächer (z.B. Terrassenüberdachungen oder Vordächer) kann bis zu 1,0 m Tiefe zugelassen werden. Diese Überschreitungen müssen sich jedoch dem Hauptgebäude unterordnen und sind daher nur auf maximal 33% der entsprechenden Fassade und maximal bis zu einer Länge von 5,0 m je Element zulässig. Die betreffenden Anbauten müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Durch untergeordnete, eingeschossige Anbauten sind so keine zu großen, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen zu befürchten. Weiter werden die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

Diese Überschreitungen sind insbesondere notwendig, da die Bauräume auf das städtebaulich angemessene Maß der „Hauptbaukörper“ beschränkt ist.

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Die unterschiedliche quantitative Festsetzung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sinnvollen Größe der Hauptbaukörper. Deren Zuordnung zu den einzelnen Bauräumen orientiert sich dabei an den geplanten Gebäudetypologien, den Grundstücksgrößen, deren Ausrichtung und Lage. Allgemein sind die zulässigen Grundflächen eng gefasst, um die Ausdehnung des tatsächlich prägenden und verträglichen Hauptbaukörpers präzise zu definieren.

Der nördliche und östliche Bereich (WA1 bis WA6) des Planungsgebietes ist durch eine kleinteilige Bauraumstruktur geprägt. Hier sind zum einen Grundflächen von 120 bzw. 130 m² je Bauraum vorgesehen, was eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht. Die Einfamilienhäuser sind dabei so proportioniert, dass im Hinblick auf den demographischen Wandel auch Einliegerwohnungen oder Ähnliches sinnvoll möglich sind. Weiter sind Grundflächen von 180 bis 200 m² je Bauraum vorgesehen. Auf diesen Baugrundstücken ist eine Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Bebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern ist abwechselnd angeordnet, wodurch eine heterogene Struktur entlang des Ortsrandes entsteht. Durch die relativ kleinteilige Struktur entsteht somit ein lockerer Übergang in die angrenzenden Grünräume.

In diesen Bereichen ergibt sich durch die Grundflächenfestsetzung, bezogen auf die vorgeschlagenen Grundstücke, eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,20 bis 0,26.

Im Übergang zum zentralen und westlichen Bereich mit größeren Baukörpern, wird in WA5 ebenfalls eine kleinteiligere Bebauung festgesetzt. Diese sieht hinsichtlich der Festsetzung der Grundfläche von 180 m² bzw. 270 m² eine Bebauung mit einem Doppelhaus sowie einem Reihenhause vor.

Im zentralen Bereich (WA10 bis WA12) sollen in Anlehnung an ortsübliche, landwirtschaftliche Anwesen größere Baukörper entstehen. In diesem Bereich sind größere Bauräume festgesetzt mit differenzierten Festsetzungen zur Grundfläche, um vor dem Hintergrund des demographischen Wandels angemessene, barrierefreie Mehrfamilienhäuser, u.a. mit besonderen Wohnformen, zu ermöglichen. Die Grundflächenfestsetzung in diesem Bereich entspricht einer GRZ von 0,21 – 0,33. Die im Vergleich höheren Dichten sind durch die zentrale Lage und den Puffer zum Ortsrand im Norden und Osten städtebaulich verträglich. Zusätzlich werden hier die Dichtewerte auf den Baugrundstücken städtebaulich durch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen relativiert. Im Süden ist im Übergang zur Bestandsbebauung und um einen angemessenen Grünpuffer zu schaffen eine etwas geringere Dichte (GRZ 0,21 bzw. 0,23) vorgesehen.

Im Westen (WA7 bis WA9) sind ebenso größere Bauräume vorgesehen, welche größere Baukörper oder Gebäudeagglomerationen, wie kleinere Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhäuser in einem Bauraum zulassen. Die differenzierte Festsetzung der Bauräume und der zulässigen Grundfläche in diesem Bereich ermöglicht es, auf die aktuelle Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen flexibel zu reagieren. Durch die im Gesamtkontext relativ geringen absoluten Grundflächen und die differenzierten Bauräume sind hier, auch bei der Umsetzung größerer Baukörper, am Ortsrand keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu erwarten. Um im Übergang zur Landschaft eine angemessene ländliche, nicht zu dichte Baustruktur zu schaffen, ist hier eine etwas geringere Dichte (GRZ 0,24 bis 0,27) vorgesehen.

Für WA8 lässt das städtebauliche Konzept eine etwas dichtere Bebauung zu, ähnlich der gegenüberliegenden Struktur in WA10. In diesem zentralen Bereich sollen größere Baukörper entstehen, die neben unterschiedlichen Wohnformen auch ergänzende Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie etc.) aufnehmen. Somit erscheinen dichtere Baustrukturen im zentralen Bereich aus städtebaulicher Sicht auch vertretbar. Darüber hinaus tragen derartige Baustrukturen auch dem in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Baukörper präzise festlegen zu können, sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc.), Terrassen und Balkone bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche nicht berücksichtigt. Diese Anlagen sind für das Ortsbild und die Nutzungsintensität weniger von Belang. Um eine adäquate Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken oder der ergänzenden Nutzungen zu gewährleisten, sind jedoch weitere Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen etc. notwendig.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Diese allgemein zulässigen Überschreitungen sind jedoch für eine sinnvolle und bestimmungsgemäße Nutzung der hier gegenständlichen Flächen nicht ausreichend. Dies ergibt sich insbesondere aus der beschränkten Grundflächenfestsetzung, des hohen Stellplatzbedarfes im ländlichen Raum und den nach unterschiedlichen Nutzungsansprüchen benötigten Flächenbedarf sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Um im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz die Zulässigkeit von baulichen Anlagen möglichst präzise steuern zu können, wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche gestaffelt festgesetzt. Dabei wird bei den zulässigen Überschreitungen zwischen Anlagen die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden sind (Vordächer, Balkone, Terrassen) (diese sind keine Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO), räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Spielplatzflächen) unterschieden.

Die Überschreitung der jeweiligen zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, welche direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (Wintergärten, Erker, Balkone, Terrassen), wird als prozentualer Wert in Bezug auf die zulässige Grundfläche angegeben. Hierdurch soll die Überschreitung entsprechend der Größe des Hauptbaukörpers geregelt werden. Auch hier ist zwischen raumbildenden Anlagen und Terrassen unterschieden.

Die festgesetzte Grundfläche darf in allen Baugebieten durch Balkone und Loggien um bis zu 10% überschritten werden. Diese Anlagen sind städtebaulich weniger prägend als die „Hauptgebäude“. Eine prozentuale Regelung ist hier sinnvoll, da die Angemessenheit von Balkonen in Relation zum Hauptbaukörper zu sehen ist. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird für Terrassen zugelassen, da deren Relation gegenüber dem Baukörper geringer ist. Terrassen haben eine geringe städtebauliche Präsenz (mangels Höhenentwicklung).

In einer weiteren Kategorie wird die Überschreitung der Grundflächen (inkl. Balkone und Terrassen) durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports geregelt. Diese Anlagen sind den Hauptgebäuden untergeordnet, haben aber durch ihre Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Bedeutung. Dem folgend sollen sie auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. So kann ein offenes, ländliches Erscheinungsbild mit ausreichenden freien Sichtkorridoren sichergestellt werden. Die Werte der zulässigen Überschreitung sind so gewählt, dass bei den kleineren Grundstücken angemessene Garagen etc. möglich sind. Bei den größeren Grundstücken wird von Tiefgaragen ausgegangen. Somit sind hier deren Einfahrten und sonstige Nebengebäude berücksichtigt.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige versiegelte Flächen ohne Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit können hier auch höhere Grundflächenzahlen zugelassen werden. Auch hier sind Lage und Zuschnitt der Grundstücke für die getroffenen Festsetzungen relevant. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind höhere Werte notwendig, um bei kleineren Wohnungen den Stellplatzbedarf und entsprechende Freianlagen bereitstellen zu können. Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser im Osten sind niedrigere Werte festgesetzt. Neben der Gebäudetypologie ist auch die Nähe zu den Naturräumen entlang des Doblmühlbachs relevant. Hier sollen zusätzliche Flächen für Vegetationsbestände freigehalten werden, um eine Vernetzung des Grünraums in das Planungsgebiet zu ermöglichen.

Im ländlichen Raum besteht, bedingt durch den hohen Pkw-Bestand, ein relativ hoher Bedarf an Stellplätzen. Dies findet im Bebauungsplan in den über die GaStellV hinausgehenden Regelungen zu Stellplätzen Beachtung. Bei kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fällt dies aufgrund des in Relation relativ kleinen Grundstücksanteils der einzelnen Wohneinheiten besonders ins Gewicht. Um dennoch ein angemessenes Ortsbild sicherzustellen, müssen gerade in Verbindung mit Mehrfamilienhäusern möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen (bzw. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) untergebracht werden. Dem folgend darf die Grundfläche in WA7 bis WA12 durch Tiefgaragen entsprechend überschritten werden. Hinsichtlich der städtebaulichen Anmutung sind Tiefgaragen weniger relevant. Die Festsetzung einer angemessenen Mindestüberdeckung sorgt im Hinblick auf die mögliche Bepflanzung und die Wasseraufnahme für eine Relativierung der Versiegelung.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Die dargestellten Werte in der Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche an. Wenn die zulässige Grundfläche, durch „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen, für die, in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen, möglich.

	Fläche Baugebiet (Netto-bauland)	Max. zulässige Grundfläche GR	Zulässige Überschreitung durch Anlagen die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden sind (Terrassen, Vordächer, etc.)	Zulässige Überschreitung durch räumlich relevante Anlagen (Nebenanlagen, Garagen etc.)	Zulässige Überschreitung durch räumlich Weniger relevante Anlagen (offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, etc.)	Zulässige Überschreitung durch Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen)	Zulässige Gesamtversiegelung
WA 1	1.460 m ²	360 m ² (0,25)	108 m ² (0,32)	189 m ² (0,45)	146 m ² (0,55)		803 m ²
WA 2	3.253 m ²	780 m ² (0,24)	234 m ² (0,31)	287 m ² (0,40)	488 m ² (0,55)		1.789 m ²
WA 3	2.326 m ²	550 m ² (0,24)	165 m ² (0,31)	215 m ² (0,40)	349 m ² (0,55)		1.279 m ²
WA 4	1.169 m ²	200 m ² (0,17)	60 m ² (0,22)	91 m ² (0,30)	175 m ² (0,45)		526 m ²
WA 5	1.764 m ²	450 m ² (0,26)	135 m ² (0,33)	209 m ² (0,45)	176 m ² (0,55)		970 m ²
WA 6	1.122 m ²	260 m ² (0,23)	78 m ² (0,30)	111 m ² (0,40)	168 m ² (0,55)		617 m ²
WA 7	2.454 m ²	600 m ² (0,24)	180 m ² (0,32)	324 m ² (0,45)	368 m ² (0,60)	491 m ² (0,80)	1.963 m ²
WA 8	3.650 m ²	1.300 m ² (0,36)	390 m ² (0,45)	135 m ² (0,50)	730 m ² (0,70)	365 m ² (0,80)	2.920 m ²
WA 9	1.828 m ²	500 m ² (0,27)	150 m ² (0,36)	173 m ² (0,45)	274 m ² (0,60)	365 m ² (0,80)	1.462 m ²
WA 10	5.064 m ²	1.690 m ² (0,33)	507 m ² (0,43)	335 m ² (0,50)	1.013 m ² (0,70)	506 m ² (0,80)	4.051 m ²
WA 11	2.830 m ²	600 m ² (0,21)	180 m ² (0,28)	352 m ² (0,40)	849 m ² (0,70)	283 m ² (0,80)	2.264 m ²
WA 12	5.275 m ²	1.200 m ² (0,23)	360 m ² (0,30)	550 m ² (0,40)	1.055 m ² (0,60)	1.055 m ² (0,80)	4.220 m ²
Gesamt	32.195 m ²	8.490 m ² (0,26)	2.547 m ²	2.971 m ²	5.792 m ² (0,61)	3.065 m ²	22.864 m ² (0,71)

Die Werte in Klammern entsprechen der GRZ.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten.

Werden zur zulässigen Grundfläche der Hauptbaukörper die Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (wie Balkone, Terrassen etc.) hinzugerechnet, wird auch hier der Orientierungswert von 0,4 weitestgehend eingehalten. Nur in den dichteren zentralen Bereichen von WA8 und WA10 kommt es zu geringfügigen Überschreitungen.

Im Rahmen der zulässigen Überschreitungen, durch bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche, wird der Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten von 0,6 ($0,4 + 50\% = 0,6$) weitestgehend eingehalten. In den zentralen Bereichen (WA8, WA10 und WA11) wird der Orientierungswert aufgrund einer verdichteten Baustruktur überschritten. Diese Überschreitungen sind jedoch hinsichtlich der beabsichtigten Bebauung und Nutzungsstruktur aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Weiter beruhen die hohen Werte auf dem höheren Anteil von Zuwegungen. Diese werden durch die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen bzw. die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „Ortsrandeingrünung“ relativiert. Darüber hinaus sind für alle befestigten Flächen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Dies reduziert den negativen Einfluss auf den Boden wesentlich.

Eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, findet in den Gebieten WA7 bis WA12 statt. Das städtebauliche Konzept sieht in diese Bereichen Mehrfamilienhäuser vor. Hier ist von einer höheren Flächeninanspruchnahme auszugehen, unter Annahme der Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer möglichen Tiefgarage. Diese haben grundsätzlich einen nur geringen (negativen) Einfluss auf die Wohnverhältnisse. Darüber hinaus ist, um eine angemessene Bepflanzung zu ermöglichen, eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit nicht in Frage gestellt. Auch die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden weitgehend vermieden.

Insgesamt sind die zum Teil für den ländlichen Kontext relativ hohen Versiegelungszahlen durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden.

B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz), festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume und Flächen für Nebenanlagen definiert. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich an den definierten Bezugshöhen der Planstraße sowie an der Lage des Planungsgebietes innerhalb einer bewegten Topografie und am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in allen Baugebieten des Allgemeinen Wohngebietes zwingend mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten sind. Gerade vor dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll so eine flächensparende und effiziente Bebauung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Auch soll das ländliche Gesamtbild des Ortsteils gewahrt bleiben.

Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten.

Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe OKWH als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Die einzeln festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich am bestehenden Gelände sowie an der geplanten Höhe der zu errichtenden Planstraße. Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topografie und garantieren die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Grundsätzlich gliedert sich die Höhenentwicklung in zwei Bereiche. Im Ortsrandbereich im Norden, Osten und Westen sind zwei Vollgeschosse vorgesehen. Hier werden voraussichtlich Wandhöhen im Bereich von ca. 6,0 m möglich sein. Somit ist ein angemessener Übergang zum Ortsrand sichergestellt.

Im zentralen und südwestlichen Bereich sind zum Teil auch etwas höhere Gebäude zugelassen. Dies trägt dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und ermöglicht gleichzeitig eine effiziente, barrierefreie Erschließung der Gebäude. Diese Gebäude orientieren sich an den landschaftsüblichen, großen landwirtschaftlichen Anwesen. Durch die Abstufung der Höhenentwicklung zwischen den einzelnen Gebäuden in diesem Bereich ergibt sich eine heterogene, ländliche Gesamtanmutung. Die vermeidet zu enge, städtische Hofsituationen.

Um auf Flachdächern eine ergänzende, untergeordnete Dachterrassennutzung zu ermöglichen sowie um Unfälle zu vermeiden, darf die festgesetzte maximale Oberkante der Wandhöhe durch Absturzsicherungen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Absturzsicherungen haben ein untergeordnetes Erscheinungsbild gegenüber der Attika. Um dies weiter zu unterstützen, sind diese zu mindestens 70% mit offenem Anteil auszuführen und müssen mindestens um die Hälfte ihrer Höhe über der Attika von deren Außenkante zurückspringen. Durch den Rücksprung können auch negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Höhe Nebenanlagen

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen stellt sicher, dass sich die Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine ungewünschte hermetische Situation entsteht.

Die zulässigen Oberkanten sind so gewählt, dass in der Regel ca. 3,0 m hohe Gebäude auf der, der Erschließung zugewandten Seite entstehen können. Zusätzlich wird dabei auch die geplante Höhenlage der Straße berücksichtigt. Somit ist eine hochwasserangepasste Bauweise bei Aufschüttungen im Zusammenhang mit der Straße möglich.

Auf die geltenden Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO bzw. der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

B.2.5 Baukörper

Grundsätzlich soll sich die bauliche Gestaltung und städtebauliche Struktur an der lokalen Bautradition orientieren bzw. diese entsprechend den heutigen Anforderungen weiterentwickeln. Dem folgend, sind als Grundform der Hauptbaukörper ausschließlich Rechtecke mit einem Seitenverhältnis von 1 zu 1,2 zulässig. Es können aber auch länger gestreckte Rechtecke zu Grunde gelegt werden. Ortsuntypische, quadratische Gebäude werden so verhindert. Auch in Zusammenhang mit den festgesetzten Dachformen ist diese Gebäudegrundform zu präferieren.

Gebäudekomplexe aus mehreren Gebäuden und Zwischenbauten können auch aus mehreren langgestreckten Rechtecken bestehen. Dies stellt im Rahmen landwirtschaftlicher Anwesen eine regionaltypische Bauweise dar.

Anbauten an die Hauptbaukörper, mit Ausnahme des untersten Vollgeschosses, sind nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Hierdurch soll das festgesetzte Seitenverhältnis auch bei Anbauten wahrnehmbar bleiben und eine Unterordnung der Anbauten unter den Hauptbaukörper sichergestellt werden. Dies schließt eine Beeinträchtigung der ortstypischen Bauweise durch abweichende Gebäudegrundformen aus. Im untersten Vollgeschoss sollen so auch wohnwertsteigernde Wintergärten o.ä. möglich sein. Diese bleiben aufgrund ihres Charakters dem Hauptbaukörper untergeordnet.

B.2.6 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Amerang in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Amerang setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Dies gewährleistet unabhängig vom Abstand der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16 m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und störende Gebäudeagglomeration zu vermeiden, sind im gesamten Planungsgebiet Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², Garagen und Carports nur innerhalb der Bauräume sowie den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Durch die Festsetzung sollen durchgängige freie Korridore im Gebiet entstehen und der angestrebte, großzügige, dörfliche Charakter im Bereich der Mehrfamilienhäuser sichergestellt werden.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind für die Durchgängigkeit von Grünräumen und für die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten. Aufgrund ihrer geringen Grundfläche sind sie auch leichter in die teils bewegte Topographie zu integrieren, weshalb sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden.

Dies trifft auch für offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zu. Aufgrund deren Größe und ihrer begrenzten Höhe haben diese keine negative Auswirkung auf die Durchgängigkeit der Grünräume und auf das prägende Ortsbild. Auch technische Anlagen zur Belüftung und Entrauchung von Tiefgaragen- oder Kellerflächen werden unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen auf dem gesamten Baugrundstück erlaubt.

Um den untergeordneten Charakter von Nebenanlagen, Garagen und Carports sicherzustellen und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, begrenzt die Planung die Höhe von Nebenanlagen durch eine festgesetzte Oberkante der Wandhöhe (siehe B.2.4).

Im Bereich der kleinteiligen Bebauung im Osten und Norden ergänzen die Flächen für Nebenanlagen die Bauräume punktuell. Somit können die Grundstücke, insbesondere im Rahmen der Bereitstellung von Garagen oder Carports, angemessen genutzt werden. Gleichzeitig erreicht die Unterbrechung der Bauräume eine Rhythmisierung der Baukörper. Es entstehen, zumindest im Bereich der Obergeschosse, Sichtbeziehungen zu den östlich gelegenen Naturräumen. Dies stellen auch die in WA2 möglichen zusammengebauten Garagenkonfigurationen sicher. Hier verhindern gesonderte Festsetzungen zur Dachgestaltung hermetisch wirkende Gebäudeagglomerationen und gewährleisten die Freihaltung von offenen Räumen.

Im zentralen und westlichen Bereich, wo Mehrfamilienhäuser und größere Baukörper vorgesehen sind, stellen die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports flächige Erweiterungen der Bauräume dar. Diese sind so verortet, dass die ortsbildprägenden Raumkanten nicht beeinträchtigt werden. Deren Umfang ist in Relation zu den Hauptgebäuden untergeordnet. Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen oder in sogenannten „Parkstadeln“ unterkommen. Somit entsteht ein weitestgehend autofreies Wohnumfeld, was wiederum eine ländliche Bebauungsstruktur sicherstellt.

Mit der Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports soll die städtebauliche Anordnung und Struktur nicht durch zu viele, kleine Nebenanlagen verklärt werden.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen oder den Tiefgaragen zu integrieren.

B.2.8 Dächer

Dachform

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern.

Ebenfalls der lokalen Bautradition entsprechend sind bei Dächern mit einer Dachfläche über 10 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Seiten gleich) mit einem Neigungswinkel zwischen 20° und 30° zulässig.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sollen aus funktionalen Gründen die einzelnen Hauptbaukörper mit untergeordneten Baukörpern verbunden werden. Diese sind auch als Flachdächer zulässig. Um die städtebauliche Prägnanz der Hauptbaukörper nicht zu stören und um möglichst untergeordnete Verbindungsbauten sicherzustellen, darf die Grundfläche dieser Gebäudeteile maximal ein Fünftel der zulässigen Maximalgrundfläche ausmachen und deren Höhenentwicklung muss die tatsächlich realisierte Oberkante der Wandhöhe um mindestens 2,0 m unterschreiten. Dies trifft auch für überdachte Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu.

Dachflächen welche mindestens 60 cm unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe liegen und zusammen nicht mehr als 10% der Gesamtdachfläche einnehmen, dürfen auch als Pultdächer ausgeführt werden. Dies ermöglicht die Gliederung der großen Baukörper ohne komplizierte, der tradierten, zweckmäßigen, ländlichen Bauweise entgegenstehende Dachkonstruktionen zu bedingen. Durch den flächenmäßig untergeordneten Charakter sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Auf diesen Flächen darf die Dachneigung um maximal 10° von der Neigung des Hauptdaches abweichen. Weiter muss der First direkt am Hauptgebäude anschließen. Somit sind auch weiterhin geneigte Dächer sichergestellt.

Auf Überdachungen von Wintergärten, bis zu einer Dachfläche von 15 m², und Terrassen sind neben Satteldächern auch Pultdächer oder flach geneigte Dächer ab einem Neigungswinkel von 5° zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Durch die Zulässigkeit flacherer Dächer können diese Anlagen niedriger ausfallen und sich somit weiter dem Hauptgebäude unterordnen.

Auf Carports als an mindestens drei Seiten vollständige offene Überdachungen baurechtlich notwendiger Stellplätze, dürfen abweichend Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Diese Festsetzung sollen übergroße, dem leichten, städtebaulich weniger auffälligen Charakter der Carports entgegenstehende Dachkonstruktionen vorbeugen.

Als Ausführung der Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind neben den allgemein gültigen Dachformen auch Flachdächer zulässig. Im Gebiet WA2 sind die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen ab 5 m² nur als Flachdach oder flach geneigtes Dach zulässig. Eine Dachneigung ist bis zu 5° zulässig. Durch die flachen Dachformen sollen gerade in Richtung Osten zu den Naturräumen hin offene Korridore bestehen bleiben. Somit bleibt zum einen der angestrebte offene Charakter gewahrt sowie bleiben gerade entlang der bestehenden Vegetation am Bachlauf Flugkorridore erhalten.

Dachdeckung

Entsprechend der Bestandsbebauung im Ortsteil Kammer sowie in Amerang und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in rötlichem oder rotbraunem Farbton zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 10 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten, sind Nebenanlagen und Garagen über 10 m², unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausnahmen, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, werden reflektierende Dachdeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind hiervon Solaranlagen, in Abwägung mit ihrer positiven Wirkung mit Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energie.

Auf den im Rahmen der Festsetzungen zur Dachform zulässigen Flachdächern auf untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichend auch Gründächer zulässig. Dies ist schon durch die Konstruktion bedingt. Um auch einen positiven Effekt auf den Wohnwert generieren zu können, sind in Abwägung mit diesen Belangen auf 20% dieser Dachflächen Dachterrassen zulässig.

Auch sind die allgemein möglichen und im WA2 festgesetzten Flachdächer auf Nebenanlagen und Garagen als Gründächer auszuführen.

Durch die Festsetzung von Flachdächern soll das Retentionsvermögen der Dächer erhöht, ein positiver Effekt auf das Mikroklima und eine gewisse Biodiversität sichergestellt werden. Gerade entlang der Naturräume am Bachlauf können Lebensräume für kleinere Tiere und Insekten geschaffen werden, was wiederum auch anderen Lebewesen zugutekommt.

Allgemein ist bei Gründächern eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen, sodass sich Grünstrukturen entsprechend ansiedeln und dauerhaft halten können. Dies gilt nicht für Dächer von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen). Hier gibt es weitergehende Festsetzungen, welche unabhängig einzuhalten sind.

Die untergeordneten Dachflächen (10% der Gesamtdachfläche) können auch mit Blechdeckungen ausgeführt werden, da diese keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen. Aufgrund des untergeordneten Charakters und der aufwendigen Konstruktion bei geringen Neigungswinkeln (< 20°) ist eine Ziegeleindeckung auf solch kleinen Flächen nicht notwendig.

Überdachungen von Terrassen und Wintergärten dürfen neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen auch mit transparenten Eindeckungen ausgeführt werden. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

Dachaufbauten

Um der lokalen Bautradition entsprechend homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten sind Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel grundsätzlich nicht zulässig.

Abweichend sind in Abwägung mit ihrer technischen oder funktionalen Notwendigkeit Kamine, Entlüftungsrohre und -öffnungen, Solaranlagen, sowie Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten soll in Abwägung des Ortsbildes mit einer möglichst effizienten Nutzung der Dachräume (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper ermöglicht werden. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachfläche liegen und dürfen zusammen mit den Dacheinschnitten maximal 10% der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Dacheinschnitte stellen dabei gegenüber Gauben einen wesentlich geringeren Eingriff in das Erscheinungsbild der Dächer da. Damit eine Unterordnung unter das Hauptdach sichergestellt ist, sind Dacheinschnitte nur unter gewissen gestalterischen Rahmenbedingungen zulässig.

Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. So ist bei Hauptgebäuden ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 0,8 m und ortgangseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Nebenanlagen, Garagen sowie Dachflächen unter 15 m² sind, um die Proportionen zu den Dachflächen zu wahren, jeweils mindestens 0,5 m Dachüberstand vorzusehen. Im Hinblick auf die Proportionen ist hier ebenfalls ein Höchstmaß von 0,8 m zulässig. Hinsichtlich des Ortsbildes sind auch Flachdächer mit einem Dachüberstand von mindestens 0,2 m zu errichten.

Konstruktionsbedingt sind bei Überdachungen von Terrassen, Wintergärten und Carports sowie bei Gründächern, die an einer Stelle unterhalb der Geländeoberfläche liegen, keine Dachüberstände erforderlich. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild können aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen ausgeschlossen werden.

B.2.9 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Die Gemeinde Amerang möchte durch planerische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild mit seiner eigenständigen Prägung erhalten und soweit notwendig verbessern. Die neuentstehenden Baukörper sollen sich am traditionellen Ortsbild und der regionaltypischen Bauweise orientieren, weshalb entsprechende Gestaltungsvorgaben einzuhalten sind. Mit den einzelnen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die Bebauung in ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen. Dies ist insbesondere notwendig, um eine dichtere Bebauung, ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu ermöglichen.

Allgemein

Entwickelt aus der örtlichen Bautradition sind nur regionaltypische Fassadenbaustoffe zulässig. Dem folgend sind Außenwände nur mit Holzverschalungen oder glattem Putz zulässig. Putzflächen sind Weiß-, Braun- oder Grautönen zu streichen. Holzflächen und Holzteile sind unbehandelt zu belassen oder in Braun- bzw. Grautönen zu lasieren. Ausgenommen hiervon sind Fensterläden bzw. Fensterelemente, welche auch in anderen Farben zulässig sind. Hier sind aufgrund des untergeordneten Charakters keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu befürchten. Darüber hinaus ist dies ein für Amerang tradiertes Gestaltelement.

Fassadenöffnungen

Festsetzungen zu Fassadenöffnungen sind nur in den Gebieten WA1, 2, 3, 4, 5 und 6 getroffen. Hier ist weit überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu rechnen. Bei diesen ist eine ausgewogene Gestaltung der Fassaden besonders wichtig. Bei den größeren Mehrfamilienhäusern in den weiteren Bereichen sind anderweitige, dem Ortsbild entsprechende, Gestaltungskonzepte zu beachten.

Grundsätzlich sind die Fassaden als Lochfassaden mit einem Wandanteil von mindestens 60% herzustellen. Es zählt die lichte Öffnung in der Wandfläche (Fensterrahmen sind der Öffnung und nicht der Wand zuzurechnen). An den Giebelseiten sind in den Obergeschossen Fensteröffnungen nur in symmetrischer Anordnung zur Firstlinie zulässig. Somit soll entsprechend der lokalen Bautradition in der Fernwirkung ein ruhiger monolithischer Baukörper entstehen. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen und der geringeren Wirkung dieser Bereiche auf das Ortsbild sind in den Erdgeschossen geringere Anforderungen vorgesehen. Fenster sind nur als Einzelöffnungen in stehenden Rechteckformaten (Höhe mindestens das 1,2 fache der Breite) auszuführen. In den Erdgeschossen ist unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen (Terrassentürenelemente etc.) auch eine Addition mehrerer dieser Fenster möglich. Um hier jedoch überdimensionierte, das Ortsbild beeinträchtigende Glasflächen als Gesamtelement zu verhindern, sind die einzelnen Fensterflächen durch Rahmen, gemäß der festgesetzten Dimensionen zu trennen.

Im Bereich des Giebels in den Dachgeschossen ist die Gebäudeerscheinung gerade in Verbindung mit den festgesetzten Dachüberständen wesentlich durch das Dach geprägt. Somit können hier auch Sonderelemente, ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild, zugelassen werden. Fenster und Türen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zu den jeweiligen Außenecken des Gebäudes einhalten. So ist die tradierte, monolithische Erscheinung der Gebäude sichergestellt.

Wintergärten

In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen als Anbau an den Hauptbaukörper bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig. Um gerade bei zusammengebauten Häusern/Hausgruppen (z.B. Reihenhäusern) eine unerwünschte, zergliederte Fassadenansicht zu vermeiden, wird auf eine Festsetzung einer Längenbeschränkung auf die jeweilige Fassade verzichtet. Eine Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude wird durch die festgesetzte maximale Tiefe und Höhe der Anlagen sowie der Flächenbegrenzung durch die GRZ sichergestellt. Wintergärten müssen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m einhalten. Die Wandhöhe ist dabei der Abstand zwischen dem gedachten Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches und dem geplanten Gelände. Somit wird insbesondere die Fernwirkung dieser Anlagen und somit die Auswirkungen auf das Ortsbild als Ganzes minimiert.

Hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen zu Fensteröffnungen können bei Wintergärten, konstruktions- und funktionsbedingt, abweichende Regelungen getroffen werden.

Doppelhausbebauung

Doppelhäuser als Gebäudetyp sind im ländlichen Raum, insbesondere im Bereich Kammer, zunächst fremd. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild auszuschließen, sollen Doppelhäuser als ein Gebäude erscheinen. Um dies zu erreichen sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, so dass die zwei Hälften eines Doppelhauses wie ein Baukörper wirken.

So sind bei beiden Doppelhaushälften jeweils geschossweise die gleichen Fassadenmaterialien zu verwenden. (z.B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz).

Die Vorgaben der Gestalt eines Baukörpers ist ebenfalls einzuhalten, wenn beide Haushälften eines Doppelhauses mit zeitlichem Abstand voneinander realisiert werden. So muss sich die Gestaltung derjenigen Haushälfte, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird, an den gestalterischen Vorgaben der bereits bestehenden Doppelhaushälfte orientieren.

Wird der Bau der jeweiligen Doppelhaushälften durch unterschiedliche Bauherren mit unterschiedlichen Planfertigern durchgeführt, bedarf die Planung ebenfalls der Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde (LRA Rosenheim). Somit soll die Umsetzung eines einheitlichen Baukörpers, entsprechend dem allgemeinen Ortsbild, sichergestellt werden.

Aneinander gebaute Gebäude

Der selbigen Intention wie bei Doppelhausbebauungen folgend sind grenzständige, aneinander gebaute Haupt- oder Nebengebäude profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergesetzt werden. Aufgrund der Größe und des Charakters gilt dies nicht für an Hauptanlagen angebaute Nebenanlagen.

B.2.10 Solaranlagen

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solaranlagen. So sollen in Abwägung zwischen den Vorteilen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit der Wahrung des Ortsbildes, Solaranlagen auf den Dächern zugelassen werden.

Im Sinne eines homogenen und ruhigen Erscheinungsbildes der Gebäude und des Ortsbildes sollen sich die Solaranlagen dem Dach unterordnen.

Dementsprechend sind Anlagen für Solarenergie ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach im Neigungswinkel der Dachfläche zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Sie müssen mindestens 0,5 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Auch unter diesen Rahmenbedingungen ist eine angemessene Nutzung der Solarenergie möglich. Die zulässigen Dachneigungen bis 30° eignen sich insbesondere sehr gut für Photovoltaikanlagen. Solarthermieanlagen, welche ggf. höhere Aufstellwinkel benötigen, erscheinen vor dem Hintergrund des geplanten Nahwärmenetzes nur begrenzt sinnvoll. Dem folgend kann hier die Abwägung eindeutig zu Gunsten des Ortsbildes ausfallen.

Solaranlagen an den Fassaden oder freistehende Solaranlagen (bzw. Solaranlagen in den Freiflächen) bergen die Gefahr von Blendwirkungen und sind im Ortsbild fremd. Insbesondere sind sie auf Fußgängerebene stark wahrnehmbar. Somit sind diese nicht zulässig.

B.2.11 Einfriedungen

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft und weist eine ländliche Prägung auf. Um einen offenen, dem ländlichen Ortsbild entsprechenden Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, gilt es räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. Im Rahmen eines Wohngebiets sind jedoch Einfriedungen notwendig, um die Privatsphäre zu wahren. In Abwägung eines angemessenen Ortsbildes mit den funktionalen Anforderungen an Einfriedungen sind nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Metallzäune und Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Zum Schutz des von der Allgemeinheit wahrnehmbaren Ortsbild, sind Hecken auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Wo keine Verkehrsfläche oder öffentlich zugängliche Fläche anliegt, ist dies freigestellt.

Durch die Festsetzung eines offenen Anteils der Zäune von mindestens 40% wird eine gewisse Offenheit und Durchlässigkeit sichergestellt. Mauerartige, hermetische „Bretterwände“ sind somit nicht zulässig.

Um ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern und einen offenen Charakter zu wahren, sind Zäune und Hecken, zur Verkehrsfläche hin, über 1,2 m Höhe ab realisiertem Gelände unzulässig. Derselben Intention folgend, sind Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sowie massive Pfeiler oder Sockel bei Zäunen nicht zulässig. Hinsichtlich der Wahrung der Privatsphäre sind Hecken im verkehrsabgewandten Bereich bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über realisiertem Gelände zulässig.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu freien Naturräumen dürfen Einfriedungen keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufweisen.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes und der Sicherstellung einer gewissen Wohnqualität (Privatsphäre) werden abweichende Regelungen bzgl. von Sichtschutzwänden getroffen, welche direkt an das Gebäude anschließen. So sind direkt mit dem Gebäude verbundene, geschlossene Sichtschutzwände mit einer maximalen Länge von 3,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppelhäusern oder Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den einzelnen Gebäudeeinheiten, zulässig. Somit wird dem Nachbarschutz, gerade in einer verdichteten Bauweise, Rechnung getragen und hermetische, ortsbildfremde Barrierewirkungen am Ortsrand minimiert. Der Mindestabstand von den Gebäudeecken stellt sicher, dass sich diese Anlagen den Gebäuden unterordnen und keine optische Vergrößerung der Baukörper bewirken.

Zufahrtsbereiche von Garagen und Stellplätzen sind zum Straßenraum hin von Einfriedungen freizuhalten. Dadurch sollen räumliche wie optische Barrieren innerhalb des Plangebietes minimiert und ein offener, dörflichen Charakter sichergestellt werden. Auch wird so verkehrlichen Behinderungen im Zeitraum des Öffnens eines potentiellen Tores vorgebeugt.

Um die baulichen Anlagen in die teilweise bewegte Topografie einzubinden, sind Stützmauern notwendig. Insgesamt soll jedoch die Topografie möglichst erhalten werden. Um eine ungewollte Terrassierung (siehe Ziffer B.2.12) und optische Barrieren zu verhindern, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Länge von maximal 6,0 m zulässig. Sie sind nur zur Einbindung von Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen in das natürliche Gelände zulässig.

In den überwiegenden Teilen des Planungsgebiets ist das Bestandsgelände relativ eben, sodass mit der allgemeinen Regelung zu Stützmauern keine unzumutbaren Hemmnisse für die Grundstücksnutzung entstehen. Lediglich in den Gebieten WA5, 10, 11 und 12 besteht eine stärkere Topografie. In Abwägung der Nutzungsansprüche mit dem Ortsbild sind hier Stützmauern bis zu 1,5 m Höhe und einer Länge von 12 m zur Einbindung von Garageneinfahrten, Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen zulässig.

Für die Einbindung der Gebäude in WA10 in das bewegte Gelände, mit einer kleinen Hangkante, sind im direkten Anschluss an das Gebäude, bis maximal 3,0 m von der Gebäudekante des untersten Vollgeschosses entfernt, Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Länge von 4,0 m zulässig. Neben der Sicherstellung der Einbindung der Gebäude in die bewegte Topografie soll so vor allem der natürliche Geländeverlauf weitgehend erhalten bleiben.

Um negative Auswirkungen für die jeweiligen Nachbarn, insbesondere auch im Hinblick auf den Wasserabfluss, zu verhindern, müssen Stützmauern einen Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. In den Gebieten WA5, 10, 11 und 12 ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Soweit die Stützmauern Abgrabungen abfangen, ist kein Abstand erforderlich. Hier ergibt sich auch keine Beeinträchtigung des Nachbarn.

B.2.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes soll das bestehende Gelände, soweit dies in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung der Grundstücke möglich ist, erhalten bleiben.

Durch die bestehende Topografie ist es dennoch stellenweise nötig, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen, zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Hanglage, zur Anbindung von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche und zur Herstellung von Versickerungs-/Retentionsmulden zu ermöglichen.

Dem folgend sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den Baugrundstücken bis zu einer Differenz von 1,0 m zum natürlichen Gelände zur Anpassung an die anliegende Erschließung, die Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände sowie zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Für die Bereiche außerhalb der Baugrundstücke sind keine Restriktionen enthalten. Somit kann eine zweckmäßige Erschließung sicher hergestellt werden. Auch ist in diesen Bereichen durch die Eigenplanung der Gemeinde mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Insbesondere können so auch die, im Hinblick auf die möglichen Hochwassersituationen, empfohlenen Maßnahmen für Aufschüttungen und Abgrabungen durchgeführt werden.

In WA10 und WA11 besteht eine etwas stärkere Topografie. Hier sollen auch größere Gebäude entstehen. Um diese sinnvoll in die Topografie einbinden zu können, sind größere Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Diese sind in Abwägung mit der in diesem Bereich etwas weniger landschaftsgeprägten Situation hinnehmbar. Dem folgend sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Differenz von 1,5 m gegenüber dem Urelände zulässig.

Um Erosionen, ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen und um eine angemessene Pflege und Bepflanzung der Flächen zu ermöglichen sowie eine natürliche, ortsübliche Landschafts- und Geländestruktur zu erhalten, dürfen durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigungen ein Verhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Länge der Böschung) nicht übersteigen.

B.2.13 Werbeanlagen

In Abwägung der Nutzungsansprüche geplanter, ergänzender Nutzungen mit den Belangen des Ortsbildes, besonders in Ortsrandlage mit Übergang in die freien Naturräume, sind Einschränkungen für Werbeanlagen in der Satzung enthalten. Insbesondere für das Auffinden der ansässigen Nutzungseinrichtungen sind Werbeanlagen von essenzieller Bedeutung.

Dabei sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos sowie Firmennamen und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die örtlichen Gegebenheiten einfügen.

Die zulässigen Werbeanlagen sollen sich unter Betrachtung der Lage und möglichen Nutzungsstrukturen dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen. In den Gebieten WA1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 9 sind je Bauraum eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 0,3 m² zulässig. Diese Einschränkung ist hier insbesondere angemessen, da es sich in diesen Bereich gemäß dem städtebaulichen Konzept vorwiegend um Wohnnutzungen handelt. In den Gebieten WA8, 10, 11 und 12 sind mehrere und größere Werbeanlagen zulässig.

Dies ist mit den geplanten Nutzungen gemäß dem städtebaulichen Konzept (u.a. Café, Beherbergung) zu begründen, welche umfangreichere Werbemöglichkeiten benötigen.

Um negative Auswirkungen auf die umgebenden Wohnnutzungen, die Hauptstraße sowie die angrenzenden Naturräume auszuschließen, ist Lichtwerbung nur in konstanter Lichtgebung und in blendfreier Anordnung zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Pflanzen und Tieren/Insekten vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen nach § 41a BNatSchG (neu) sowie § 11a BayNatSchG zu beachten ist. Hierfür sind die Festsetzungen unter § 19 Artenschutz (Satzungstext) sowie der Absatz M3 unter B.5.1 Vermeidungsmaßnahmen in der Begründung maßgebend.

Aus diesem Grund sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen, Werbebannern sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen, akustische Werbeanlagen u.Ä. nicht zulässig.

Um die Unterordnung der Werbeanlagen gegenüber den Gebäuden, gerade in Ortslage, zu garantieren, sind Werbeanlagen oberhalb der jeweils realisierten Wandhöhe nicht zulässig.

B.3 Grünordnungskonzept

Ziele des Grünordnungskonzeptes sind, gut funktionierende, multifunktionale Verkehrsräume mit reduzierter Flächenversiegelung, Grünflächen und Fußwege für Freizeit und Erholung, eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes mit Gehölzen sowie ein harmonisch gestalteter Ortsrand im Übergang zur Landschaft herzustellen. Darüber hinaus soll der Bereich entlang des Baches als wertvoller Naturraum erhalten und aufgewertet werden.

Verkehrsräume

Der Straßenraum ist so dimensioniert, dass neben der Fahrbahn auch Kiesbanketten, Grünstreifen, Gehwege und Baumpflanzungen möglich sind, welche zum dörflichen Erscheinungsbild und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Die versiegelten, asphaltierten Verkehrsflächen sind in ihrer Breite auf ein Minimum reduziert, ohne dabei ihre Erschließungsfunktionen für größere Fahrzeuge einzuschränken.

Straßenbegleitende Stellplätze sind flächensparend und dezentral angeordnet. Zum Ein- und Ausparken werden die Fahrbahnen genutzt. Die dezentrale Verteilung vermeidet größere zusammenhängende Parkplätze und stärkt weiter den beabsichtigten offenen Charakter.

Bäume tragen, besonders in Verbindung mit den versiegelten Straßenverkehrsflächen, zur Verschattung und generellen Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsflächen, wird ein von der Gemeinde kontrollierbares Grundgerüst für die Durchgrünung des Gebiets vorgesehen. Insbesondere an den Kreuzungen und platzartigen Aufweitungen sind auch größere Bäume vorgesehen, um den Gesamtbereich zu strukturieren.

Durchgrünung und Fußwege

Um eine gewisse Durchgrünung des Planungsgebietes sicherzustellen, hinsichtlich der Schaffung eines ländlichen, aufgelockerten Ortsbildes und zur Freizeit- und Erholungsnutzung, werden öffentliche Grünflächen geschaffen.

Ihre Entwicklung und Pflege sind durch die öffentliche Hand gesichert. Ein größerer, zentraler Freiraum soll vielfältige Erholungs- und Nutzungsmöglichkeiten inmitten der etwas dichteren Bebauung schaffen. Er ist insbesondere für die Bewohner, welche keinen eigenen Garten haben, von Bedeutung und soll zudem zu einer lebendigen Quartiersmitte beitragen.

Konkrete Festsetzungen zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche sind nicht vorgesehen, um hier eine an die Bedürfnisse der Bewohner angepasste Funktionsweise zu gewährleisten. Weiter werden diese Fläche vom Plangeber erstellt und später gepflegt wird. Es ist eine Grünfläche mit Aufenthaltsräumen im Freien, einer Wiesenfläche zur Erholung, einer Spielplatzfläche sowie Möglichkeiten für Gemeinschaftsgärten vorgesehen.

In Ergänzung zur größeren, öffentlichen Grünfläche ist angrenzend im Norden ein Bauraum vorgesehen. Hier soll ein „Dorfstadl“ mit Freisitz entstehen, welche auch ein Gartengerätelager etc. enthält.

Neben der großen zentralen öffentlichen Grünfläche sollen entlang der Straßenverkehrsflächen weitere kleinräumige öffentliche Grünflächen das Planungsgebiet auflockern und eine gewisse Grünausstattung sicherstellen. Somit soll auch der offene ländliche Charakter weiter gestärkt werden.

Das Baugebiet wird durch ein engmaschiges öffentlich zugängliches Fußwegenetz erschlossen. Auf Privatgrundstücken werden diese über Dienstbarkeiten gesichert, wodurch deren Zugänglichkeiten auch über die Planung hinaus bestehen bleiben. Die Fußwege schaffen kurze Wege im Quartier und sind vor allem für Kinder und Senioren von Bedeutung. Sie vernetzen vor allem den zentralen Bereich, mit der alten Hofstelle im Süden, dem zentralen Dorfplatz und der öffentlichen Freifläche. Die Fußwege ergänzen die Gehwege entlang der Erschließungsstraßen.

Die weitere Durchgrünung des Baugebietes wird durch Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen gewährleistet. Neben den positiven Effekt auf Erholungsqualität, Ortsbild und Ökologie hat die Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubbaumarten auch einen positiven Einfluss auf das Mikroklima.

Um eine gewisse Grünqualität auch auf den einzelnen Grundstücken zu erzeugen, ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Somit wird in Bezug auf die Grundstücksfläche eine ansprechende, qualitätvolle Durchgrünung in der „dritten Dimension“ sichergestellt und den Grundstückseigentümern bei der Wahl des Pflanzstandortes maximale Flexibilität eingeräumt.

Um den Bauwerbern einen gewissen gestalterischen Spielraum, insbesondere auch im Hinblick auf klimaresiliente Pflanzen zu geben, dürfen bei Pflanzungen, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind, 50% nicht heimische Arten verwendet werden.

Um möglichst schnell und dauerhaft eine angemessene Grünausstattung für das Ortsbild gewährleisten zu können, sind städtebaulich relevante Bäume nach 1. und 2. Ordnung mit einer entsprechend festgelegten Mindestpflanzqualität und -wuchshöhe zeichnerisch festgesetzt. Um eine angemessene Flexibilität im Rahmen der Ausführung zu gewährleisten, kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen konzentrieren sich entlang der Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen, aber auch auf den Bereich des Ortsrandes im Westen. Hier soll in Zusammenspiel mit dem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine heterogene und vielfältige Ortsrandeingrünung entstehen.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Um im Rahmen des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität, auch vor dem Hintergrund klimaresilienter Arten, zu erhalten, wurde auf die Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Als Hinweis ist jedoch eine Auswahl an heimischen, standortgerechten Baumarten enthalten. Diese Auswahl ist jedoch nicht abschließend und hat ausschließlich einen empfehlenden Charakter.

Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten, ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan.

Um eine langfristige Grünausstattung des Planungsgebietes sicherzustellen, sind die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume entsprechend der festgesetzten Mindestqualitäten in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen. Insbesondere wird auch auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen.

Es wird darauf verwiesen, dass Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen freizuhalten sind von Strauch- oder Baumpflanzungen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Soll dieser Abstand unterschritten werden, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begründen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. Dem entsprechend wird für die Baugrundstücke im Planungsgebiet festgesetzt, dass mindestens 50% der befestigten Flächen, wie Stellplätze oder Wege, mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind Straßenverkehrsflächen sowie Zufahrten oder Terrassen hiervon ausgenommen. Somit sind auch große Kiesflächen bzw. Steingärten nicht zulässig.

Ortsrandeingrünung und -gestaltung

Die Festsetzung von Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen die zu begrünen und von Bebauung freizuhalten sind, soll eine wirksame Eingrünung und Einbindung in die angrenzenden Landschaftsräume im Osten, Westen und Norden gewährleisten.

Im Norden und Osten verläuft der Dobl Mühlbach mit seinem uferbegleitenden Gehölzbestand. Da dieser Bestand bereits eine qualitative und funktionierende Eingrünung schafft, wird dieser durch „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ als zu erhalten festgesetzt.

Die Fläche verläuft als ein ca. 5,0 m breiter Streifen parallel zum Bachlauf. In Richtung Süden, wo der Doblmühlbach in Richtung Osten weiterläuft, weitet sich diese Fläche auf und begrenzt die südöstlichen Baugrundstücke. Innerhalb der Flächen sollen die bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten bleiben und sich extensive Wiesen entwickeln.

Im Nordosten und Osten der bachbegleitenden Flächen werden zu den Baugrundstücken hin zwei weitere Flächen vorgelagert. Zwischen Bach und der zukünftigen Bebauung wird so ein 15 - 20 m breiter Grünkorridor zum Erhalt und Stärkung der Biotopverbund- und Habitatfunktion (insbesondere als potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse) hergestellt. Durch die expliziten Flächenfestsetzungen werden die ökologischen und ortsbildprägenden Funktionen in diesem Bereich weiter gestärkt. Direkt entlang der „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, als Ausgleichsfläche A2, festgesetzt.

Auf diesen Flächen soll ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden. An die Ausgleichsflächen angrenzend werden auf den privaten Baugrundstücken ca. 3,0 m breite Umgrenzungen von Flächen festgesetzt, welche zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Auf diesen Flächen sollen lediglich offene Wiesenflächen, mit freiwachsenden Sträuchern aus heimischen Gehölzen und einer maximalen Wuchshöhe von 2,0 m zulässig sein.

Auf diesen Flächen sind weder bauliche Anlagen noch Einfriedungen, Baumpflanzungen oder intensive Nutzungen zulässig. Dies soll vor allem die Habitatfunktion wahren und eine Beeinträchtigung des Flugkorridors minimieren. Weiter wird so ein natürlicher, naturnaher Übergang zum uferbegleitenden Gehölzbestand geschaffen.

Im Süden sollen durch die Festsetzung der „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ vor allem die bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen gesichert werden. Durch diese besteht eine gewisse und natürliche Grünzäsur zu den südlich angrenzenden Bebauungen.

Um eine landschaftstypische, naturnahe, traditionelle Ortsrandeingrünung zu sichern, werden im Übergang zur offenen Landschaft nach Westen, im Nordwesten „Umgrenzung von Flächen auf dem Baugrundstück zu begrünen und von Bebauung freizuhalten“ auf privaten Grundstücken und im Südwesten „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Die Flächen auf den privaten Baugrundstücken, welche zu begrünen und von Bebauung freizuhalten sind, sind als offene Wiesenflächen, mit freiwachsenden Sträuchern aus heimischen Gehölzen und einer maximalen Wuchshöhe von 2,0 m zu entwickeln. Die als „Ortsrandeingrünung“ festgesetzten Flächen sind ebenfalls als offene Wiesenflächen (autochtones Saatgut) zu entwickeln. Ergänzende Obstbaumpflanzungen sind nur im Rahmen der explizit getroffenen Festsetzungen zulässig. Um einen natürlichen, naturnahen Charakter der Flächen als Ortsrandeingrünung sicherzustellen, sind hier weder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, noch sonstige bauliche Anlagen, Einfriedungen oder intensiv gemähte Rasenflächen oder zulässig.

Zur Schaffung eines Übergangs zur traditionellen Struktur des Weilers im Südwesten, mit dem dort bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen, wird abschließend eine „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit einzelnen zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Daran anschließend fungiert als Abschluss eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, als Ausgleichsfläche A3. Durch das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche als Extensivgrünland soll in diesem Bereich ein Grünkorridor geschaffen werden, welcher zum einen Puffer zur südlichen Bestandsbebauung bildet und weiter einen freien Durchgang in die angrenzenden Landschaftsräume mit seiner landwirtschaftlichen Grünlandnutzung wahrt. Ergänzt werden soll das Extensivgrünland durch einzelne Baumgruppen.

Im Nordwesten wird für die Versickerung von abgeleiteten angefallenen Niederschlagswasser ein Retentionsbecken geschaffen. Dieses ist umgeben von Flächen als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung“. Auch hier sind keinerlei Flächenversiegelungen, bauliche Anlagen oder intensive Nutzungen zulässig, soweit diese nicht der Anlage oder Unterhaltung des Retentionsbeckens dienen. Die Flächen sind ebenfalls als naturnahe offene Wiesenflächen herzustellen und durch festgesetzte Baumpflanzungen zu ergänzen. Durch die festgesetzten Flächen sollen auch die uferbegleitenden Gehölze des im Norden angrenzenden Doblmühlbaches gesichert werden.

Gewässer- und Retentionsflächen

Der Doblmühlbach mit seinem uferbegleitendem Gehölzbestand ist nicht als Biotop kartiert, aber als Lebensraum und für das Landschaftsbild von prägender Bedeutung. Teile des Wasserlaufs sowie der Gehölzsaum sind in die Planung aufgenommen. Einzelne Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Die weiteren Gehölzstrukturen auf der linken Seite des Bachlaufs werden durch „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ gesichert. Eine naturnahe Entwicklung der Bereiche entlang des Doblmühlbaches stellt die gegenständliche Planung sicher, wie in den vorangegangenen Absätzen bereits erläutert. Die Flächen sind dauerhaft gesichert, da sie sich in gemeindlichem Eigentum befinden.

Das Retentionsbecken im Norden des Geltungsbereiches fasst das Niederschlagswasser, welches nicht dezentral auf den Einzelgrundstücken versickert werden kann. Lage und Größe der Retentionsmulde sind entsprechend technischer oder freiraumplanerischer Aspekte zu planen. Hinsichtlich der Ausgestaltung der umgebenen Flächen als offene Wiesenflächen sind die Böschungflächen der Retentionsmulde als Magerstandort für artenreiche Wiesen anzulegen. Durch die freien Wiesenflächen im Norden bleibt ein naturnaher Übergang zur freien Landschaft gewahrt und die Möglichkeit einer natürlichen Versickerung wird sichergestellt.

Die Fläche für den erforderlichen Retentionsraumausgleich des Doblmühlbaches im Südosten des Planungsgebietes ist als Ausgleich für den Retentionsraumverlustes durch das gegenständliche Planungsgebiet festgesetzt. Hier ist ein Geländeabtrag nötig. Weiter bedarf es keiner besonderen grünordnerischen Maßnahmen. Die Fläche kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Überflutung in diesem Bereich ist nur im Fall HQ100 zu erwarten. Im Westen wird die Fläche für den Retentionsraumausgleich durch einen Leitdamm begrenzt. Dieser muss eine Höhe von mindestens 50 cm über dem bestehenden Gelände aufweisen. Im Zuge der Eingrünungsmaßnahmen ist dieser in die Herstellung der extensiven Wiesenbereiche bzw. die angrenzenden Flächen durch Anlage einer flachen, angepassten Böschungsstruktur zu integrieren. Somit wird eine natürliche Einbindung der Erhöhung in die umgebenden Flächen gewährleistet.

Tiefgaragen

Im Rahmen des Planungskonzepts, besteht insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen. Aus Gründen des Ortsbildes sollen diese in Teilen unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Um auf den Tiefgaragen entstehenden Freiflächen eine angemessene, einem ländlichen Ortsbild entsprechende Bepflanzung sicherzustellen, sind diese mit einer Abdeckung durch eine mindestens 60 cm starke, durchwurzelbare Substratschicht auszuführen. In Abwägung mit den baulichen Rahmenbedingungen und da in unmittelbarer Nähe von Gebäuden ohnehin keine größeren Pflanzungen sinnvoll sind, muss die Überdeckung im Bereich von Flankendämmung 1,5 m von der Außenwand nur 35 cm betragen.

Diese Mindestüberdeckung trägt dazu bei, die Bodenfunktionen auch in Bereichen der Tiefgaragen möglichst zu erhalten. Dies relativiert die in Verbindung mit den Tiefgaragen zulässigen, relativ hohen Nutzungsmaßen.

B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

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

Bestandsaufnahme

Ein Großteil der Flächen des Planungsgebietes werden heute als landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen intensiv bewirtschaftet.

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft von Süden nach Norden eine Gemeindeverbindungsstraße. Im Süden befindet sich die Gemeindestraße „Dobl“ im Geltungsbereich. Beide Straßen sind heute voll versiegelt.

Im Süden befinden sich das Gebäude einer nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstelle sowie ein Wohngebäude. Die Hofstelle umgeben teilweise befestigte Hofflächen und entsprechende Zufahrten zur Hofstelle und zum angrenzenden Wohngebäude. Um das Wohngebäude bestehen ergänzende Nebenanlagen/Garage sowie eine gärtnerisch genutzte Freifläche mit Schwimmbecken. Die Hofstelle und das Wohngebäude sind umgeben von unversiegelten Flächen wie Grünflächen (teilweise intensiv gärtnerisch genutzt) und einzelnen Gehölzstrukturen.

Am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Dobl Mühlbach. Der Wasserlauf wird von begleitenden Ufergehölzen, aus Laubbäumen und Sträuchern, eingebunden. Diese Flächen sind nicht biotopkartiert, jedoch sind diese als ökologisch wertvoll einzustufen.

Hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Acker- und Grünlandes werden diese Flächen der **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung für** Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet. In den Bereichen der Straßenverkehrsflächen, der ehemaligen Hofstelle sowie der Wohnbebauung kommt es im Rahmen des Bebauungsplans zu keinen intensiveren Nutzungen. Die Uferbereiche entlang des Dobl Mühlbachs sollen erhalten bleiben. Somit bleiben diese Bereiche bei der Betrachtung unberücksichtigt, da kein neuer Ausgleichsbedarf entsteht.

Erfassung der Auswirkungen

Die bestehenden Verkehrsflächen sind heute voll versiegelt. Im Rahmen der Planung werden diese in Ihrem Bestand teilweise erhalten oder verlegt. In Teilbereichen erfolgt eine Entsiegelung durch Rückbauarbeiten. Auf diesen Flächen erfolgt kein zusätzlicher Eingriff. Somit können diese Flächen bei der weiteren Ausgleichsermittlung außen vor bleiben.

Die Flächen der Bestandsgebäude im Süden des Planungsgebiets (ehemalige Hofstelle und Einfamilienhaus) sind heute bereits bebaut. Die Flächen des Einfamilienhauses werden entsprechend des Bestandes überplant und lassen keine intensivere Nutzung zu. Das Gebäude der ehemaligen Hofstelle soll abgebrochen und durch einen Ersatzbau überplant werden. Dieser lässt gegenüber dem heutigen Bestand keine wesentlich intensivere Nutzung zu. Somit entstehen auch hier durch die Planung keine zusätzlichen, ausgleichsrelevanten Eingriffe. Somit können auch diese Flächen, im Rahmen der Eingriffsregelungen, außen vor bleiben.

Im Bereich des Doblmühlbachs und dessen Uferbegleitgrün sieht die gegenständliche Planung keine Eingriffe vor. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden im Zuge des Bebauungsplans als „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und somit deren Bestand gesichert. Gleiches gilt für die Grünstrukturen (einzelner Baumbestand und Gehölzstrukturen) im Süden der ehemaligen Hofstelle, in Übergang zu den angrenzenden Bebauungsstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches. Auch diese Flächen können im Rahmen der Eingriffsregelungen ohne Ansatz bleiben.

Im Westen und Südosten des Planungsgebietes sind „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung“ bzw. „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, welche eine naturnahe Ortsrandeingrünung gewährleisten. Innerhalb dieser Flächen sind offene bzw. extensive Wiesenflächen anzulegen. Sämtliche Eingriffe wie Flächenversiegelungen, Errichtung baulicher Anlagen oder Einfriedungen noch intensive gärtnerische Nutzungen dieser Flächen sind nicht zulässig. Weiter sind im zentralen Bereich verschiedenen dimensionierte öffentliche Grünflächen vorgesehen. Hier sind keine weiteren Eingriffe geplant. Somit können auch die Flächen der Eingrünungsmaßnahmen sowie öffentlichen Grünflächen im Rahmen der Eingriffsermittlung außen vor bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet überplant werden. Die mögliche GRZ liegt nur im Bereich WA8 über dem Grenzwert von 0,35 für die Eingriffsschwere Typ A (GRZ > 0,35; hoher Versiegelungsgrad). Werden jedoch auch die zulässigen Überschreitungen der Grundfläche um 50% durch Nebenanlagen, Stellplätze, Terrassen etc. gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt, überschreiten die Baugebiete WA6 – WA11 eine GRZ von 0,525 (=0,35 + 50% nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Damit sind all diese Flächen nach Leitfaden der Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Die mit Parzellen WA1 - WA3 und WA5 sind dem **Typ B** (niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die Straßenverkehrsflächen weitestgehend neu geplant und ausgebaut. Dabei werden die Wohnbebauungen im östlichen Bereich über eine Ringstraße erschlossen, welche an die verlegte Gemeindeverbindungsstraße anschließt. Die Straßenverkehrsflächen sind größer als die tatsächlich herzustellenden Fahrbahnen dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind ebenfalls Gehwege, Bankett sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen etc. berücksichtigt. Dennoch sind die Flächen dem **Eingriffsschwere Typ A** (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Im Rahmen der Flächen für Versorgungsanlagen ist ebenfalls mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Diese sind ebenfalls **Eingriffsschwere Typ A** zuzuordnen.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden im Rahmen der Bauausführung umgesetzt.

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und nur in notwendigstem Maße versiegelt, die Randflächen werden als wasserdurchlässiges Schotterbankett oder als Magerrasen ausgebildet
- Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragen ab gewisser Anzahl an Stellplätzen bei geplanten Mehrfamilienhäusern
- Festsetzung versickerungsfähige Beläge
- Schaffung einer zentralen öffentlichen Grünfläche

- Erhalt des bestehenden Uferbewuchses entlang des Doblsmühlbachs innerhalb des Geltungsbereichs
- Festsetzung von Flächen als Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Flächen, die zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten sind
- Sicherung von Grünstrukturen entlang der Straßenverkehrsflächen (festgesetzte Baumpflanzungen, öffentliche Grünflächen)
- Verpflichtende Ausführung von Gründächern auf Flachdächern für Bauflächen in Bachnähe
- Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten

Kompensationsfaktoren

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe relativiert und damit der Kompensationsfaktor im jeweils unteren bzw. mittleren Wert angesetzt:

WA1 - WA3, WA5

Kategorie I Typ B (unterer Wert 0,3)

Durch die kleinteiligere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern wird weniger Fläche wie in den Bauabschnitten mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern versiegelt. Somit bleibt mehr Raum für Vermeidungsmaßnahmen, wodurch der Faktor auf den unteren Wert 0,3 vermindert werden kann.

WA6 – WA11

Kategorie I Typ A (mittlerer Wert 0,4)

Durch die geplante Bebauung mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern wird eine höhere Dichte und höherer Versiegelungsgrad erwartet. Durch die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen lässt sich der Faktor jedoch auf 0,4 vermindern.

WA4, WA12

kein zusätzlicher Eingriff

Bereich bereits bebaut und versiegelt. Durch Überplanung ist keine intensivere Nutzung zu erwarten.

Straßenverkehrsflächen

Kategorie I Typ A (mittlerer Wert 0,4)

Die Straßenverkehrsflächen sind durch eine Beschränkung der Fahrbahnbreiten und Einbezug von unversiegelten Banketten, Grünstreifen sowie straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf den Faktor 0,4 minimiert.

Fläche für Versorgungsanlagen

Kategorie I Typ A (unterer Wert 0,3)

Die Flächen für Versorgungsanlagen lassen Spielraum für unversiegelte Flächen, Grünflächen sowie Bepflanzungen, um den Faktor auf 0,3 zu minimieren.

Eingriffsermittlung

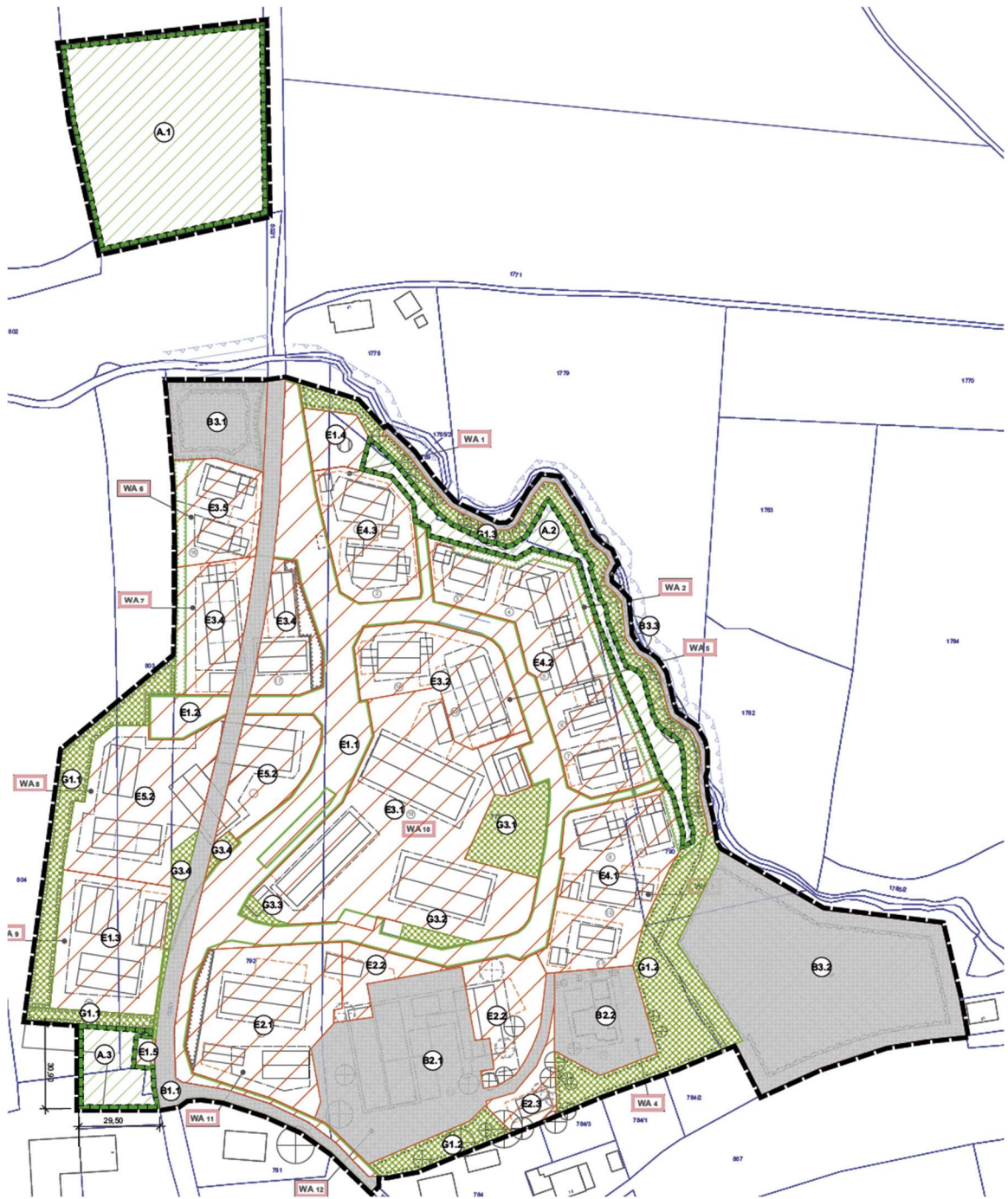


Abbildung 2: Ausgleichsermittlung - ohne Maßstab!

Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach Leitfaden								
Flurnummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Kategorie Ausgangszustand	Beschreibung des Eintriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Eingriffs-schwere	Faktor	Fläche	Kompensations-umfang (qm)
408/1	B.1.1	Erschließungsstraße Bestand	Kat. I	Rückbau und teilweise Überbauung durch Gebäude		0	2.137	0
777	B.2.1	Hofstelle Bestand	Kat. I	WA12 Ersatzbau		0	3.447	0
777	B.2.2	Einfamilienhaus Bestand	Kat. I	WA4 kein Eingriff		0	1.169	0
795	B.3.1	Intensives Grünland	Kat. I	Retentionsfläche nördl. Intensives Grünland		0	1.024	0
777	B.3.2	Intensives Grünland	Kat. I	Retentionsfläche südl. Intensives Grünland		0	5.329	0
777	B.3.3	Bachlauf Bestand		Kein Eingriff		0	474	0
792, 795, 777	E.1.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Neubau Erschließungsstraße, teilversiegelt mit Begrünung		0,4	6.728	2.691
803, 795	E.1.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Erschließungsstraße, Nebenstraße		0,4	404	162
804, 803	E.1.3	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA9 Neubau Mehrfamilienhäuser		0,4	1.929	772
795	E.1.4	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Erschließung, Neubau von Heizversorgung		0,3	417	125
795	E.1.5	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Erschließung, Neubau von Trafostation		0,3	66	20
777,792	E.2.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA11 Neubau Mehrfamilienhäuser mit gewerbl. Nutzung im EG		0,4	2.699	1.080
777	E.2.2	Hofstelle Bestand (Zenzenhof) mit Einzelbäumen, Obstbäume	Kat. I	WA12 Ergänzungsbau neben ehem. Hofstelle		0,4	1.011	405
777	E.2.2	Hofstelle Bestand (Zenzenhof) mit Einzelbäumen, Obstbäume	Kat. I	WA12 Ergänzungsbau neben ehem. Hofstelle		0,4	487	195
777	E.2.3	Grünflächen um Hofstelle mit Einzelbäumen und Rasenflächen	Kat. I	WA10 Neubau Nebengebäude und priv. Erschließung		0,4	425	170
777,792	E.3.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA10 Neubau Mehrfamilienhäuser		0,4	5.438	2.175
777	E.3.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA5 Neubau Doppel- und Reihenhäuser		0,3	1.763	529
792	E.3.4	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA6 Neubau Doppel- und Mehrfamilienhäuser		0,4	896	359
795	E.3.4	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA7 Neubau Doppel- und Mehrfamilienhäuser		0,4	1.219	488
795	E.3.5	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA6 Bau von Doppel- und Einfamilienhäusern		0,4	1.121	448
777	E.4.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA3 Bau von Einfamilienhäusern		0,3	2.326	698
777	E.4.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA2 Bau von Einfamilienhäusern		0,3	3.249	975
777,792	E.4.3	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA1 Bau von Einfamilienhäusern		0,3	1.460	438
803, 804, 795	E.5.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA8 Neubau Doppel- und Mehrfamilienhäuser		0,4	2.378	951
792	E.5.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA7 Neubau Doppel- und Mehrfamilienhäuser		0,4	1.067	427
795	G.1.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Grünfläche, westliche Ortsrandeingerüung, kein Eingriff		0	1.085	0
795	G.1.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Grünfläche, westliche Ortsrandeingerüung, kein Eingriff		0	232	0
777	G.1.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Bestehende Eingrünung mit Gehölzen, kein Eingriff		0	454	0
790, 787, 777	G.1.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	bestehende süd-östliche Ortsrandeingerünnung		0	2.052	0
790, 777,	G.1.3	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Eingrünung/Pufferstreifen zum Doblmühlgraben		0	1.359	0
777	G.3.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Öffentliche Grünfläche		0	700	0
777	G.3.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Öffentliche Grünfläche		0	110	0
792	G.3.3	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Öffentliche Grünfläche		0	72	0
792	G.3.4	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Öffentliche Grünfläche		0	74	0
777	G.3.4	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Öffentliche Grünfläche		0	233	0
Summe							55.036	13.106
Nachweis des Ausgleichsbedarfs nach Leitfaden								
Flurnummer	ID	Bestand (Ausgangszustand)		Biotop- und Nutzungstyp (Prognosezustand)		Faktor	Fläche	anrechenbare Ausgleichsfläche
799	A.1	G11 Intensivgrünland		Ackerbrache/ Blühstreifen/ Extensivgrünland		1	5.000	5.000
790	A.2	G11 Intensivgrünland		Artenreiches Extensivgrünland		1	1.577	1.577
774, 804, 803	A.3	G11 Intensivgrünland		Streuobstwiese mit Extensivgrünland		1	772	772
Summe								7.349
extern zu erbringender Ausgleich								
								5.756
Abbuchung Ökokonto								
426 Unterratting				Extensivgrünland (Feuchtgrünland)				4.681
642 Unterratting				Extensivgrünland (Feuchtgrünland)				1.075
Summe								5.756
Bilanz								0

Abbildung 3: Tabelle Eingriffsermittlung

Ausgleichsermittlung

Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 55.036 m² ein Kompensationsbedarf von 13.106 m². Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes auf den festgesetzten Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 sowie aus dem Ökokontobestand der Gemeinde Amerang, auf den Flurstücken Nr. 426 und 642, Gemarkung Unterratting, erbracht.

Ausgleichsfläche A1

Flurstück	Teilflächen des Flurstücks Nr. 799
Bisherige Nutzung	Intensiv genutztes landwirtschaftliches Ackerland
Entwicklungsziel	Ackerbrache auf 3.000 m ² Extensivgrünland auf 2.000 m ²
Maßnahmenbeschreibung	<p><u>Allgemeine Maßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung der Grenzen vor Bewirtschaftung durch auspflücken - Flächenbearbeitung, Ansaat, Mahd zwischen 15.09. und 20.04 - keinerlei Bewirtschaftung zwischen 21.04. und 14.09. während der Brutzeit/ Anwesenheit der Wachtel in den Brutgebieten - regionales, autochthones Saatgut (Herkunft Region 17) verwenden <p><u>Ackerbrache</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwischenansaat zur Reduktion von Nährstoffen - lockere Ansaat mit geeigneten Ackerfrüchten zum Nährstoffentzug - Anlage einer Saumstruktur (artenreicher Krautsaum) zum angrenzenden Intensivgrünland <p><u>Extensivgrünland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ggf. punktueller bzw. streifenweiser Oberbodenabtrag - Ansaat: Boden mit Egge oder Grubber lockern, Saatgut leicht einarbeiten und anwalzen
Pflegemaßnahmen	<p><u>Allgemeine Maßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle und ausschließlich manuelle Bekämpfung von Störpflanzen (z.B. Ampfer) sonstigem unerwünschtem Aufwuchs - Belassen einer Saumstruktur (artenreicher Krautsaum) zum Angrenzenden Intensivgrünland - Mahd des Krautsaumes einmal/Jahr (Frühjahrmahd) oder in mehrjährigen Abständen <p><u>Ackerbrache</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Umbruch und Neuansaat der Fläche zwischen dem 15.09. und 20.04. - PIK-Maßnahmen (Produktionintegrierte Maßnahmen) sind je nach Bewirtschaftungsbetrieb/ Pächter in Abstimmung mit Gemeinde und UNB möglich <p><u>Extensivgrünland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes nach dem 15.09. - zur Förderung spätaustreibender Pflanzen ist in den ersten 3 Jahren ein Schnitt vor dem 20.04. möglich
Flächengröße (Ausgleich)	5.000 m²

Die Fläche A1 fungiert neben ihrer Funktion als Ausgleichsfläche auch als CEF-Maßnahme für die Wachtel. Die Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche und CEF-Fläche für die Wachtel erfolgte unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim und der Höheren Naturschutzbehörde Oberbayern. Die entsprechenden Maßnahmen sind der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu potenziellen Ausgleichsflächen, erarbeitet durch Dr. Christof Manhart (22.01.2022) erläutert.

Ausgleichsfläche A2

Flurstück	Teilflächen Nrn. 777 und 790
Bisherige Nutzung	Intensivgrünland, angrenzend an die Grünstrukturen am Ufer des Dobl Mühlbachs
Entwicklungsziel	Artenreiches Extensivgrünland
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Flächiger Oberbodenabtrag außerhalb der Wurzelbereiche (=Kronenprojektion + 1,5 m) von Bestandsgehölzen am Bach - Aufbringen von Magersubstrat / feinen Kies - Boden mit Egge oder Grubber vorbereiten - Ansaat der abgetragenen Flächen mit regionalem, autochthonem Saatgut (Herkunft Region 17)
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Zweischürige Mahd ab 01. 07. - Belassen von ca. 10% der Fläche als Brachestreifen, an jährlich wechselnden Stellen - jegliches Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen - Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
Flächengröße (Ausgleich)	1.577 m²

Ausgleichsfläche A3

Flurstück	Teilflächen Nrn. 774, 803 und 804
Bisherige Nutzung	Intensivgrünland
Entwicklungsziel	Streuobstwiese mit Extensivgrünland
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Aushagerung der Wiese durch 3 bis 4-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes für 2 Vegetationsperioden - Pflanzung von insgesamt 8 hochstämmigen Obstbäumen regional-typischer Apfel- und Birnensorten in einen Abstand von ca. 10 m - Pflanzqualität: Obst-Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 7-8 cm, Hochstamm Stammhöhe 180 cm, Qualitätsvorgaben gem. FLL, 2004: Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Herkunfts- und Produktionsregion: Süddeutschland - Anbringen von Stamm- und Wurzelschutz gegen Verbiss und fachgerechter Befestigung durch Holzpfähle - Abgrenzung der Ausgleichsfläche von der weiterhin intensiv genutzten Grundstücksfläche durch Holzpflocke - Abschluss Herstellung der Ausgleichsflächen spätestens im Folgejahr nach Baubeginn
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - 3-schürige Mahd der Wiese mit Abfuhr des Mahdgut - erste Mahd ab dem 15. Juni - An jährlich wechselnden Stellen Altgrasstreifen mit einer Fläche von 20% der Gesamtfläche belassen - Gehölze mit fachgerechtem Pflege- und Erhaltungsschnitt dauerhaft pflegen - Ausgefallene Bäume sind im Folgejahr zu ersetzen - Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
Flächengröße (Ausgleich)	773 m²

Ausgleichsfläche A4 (Ökokonto)



Abbildung 4: Lage der Ausgleichsflächen in der Gemeinde Amerang, Gemarkung Unterrating – ohne Maßstab

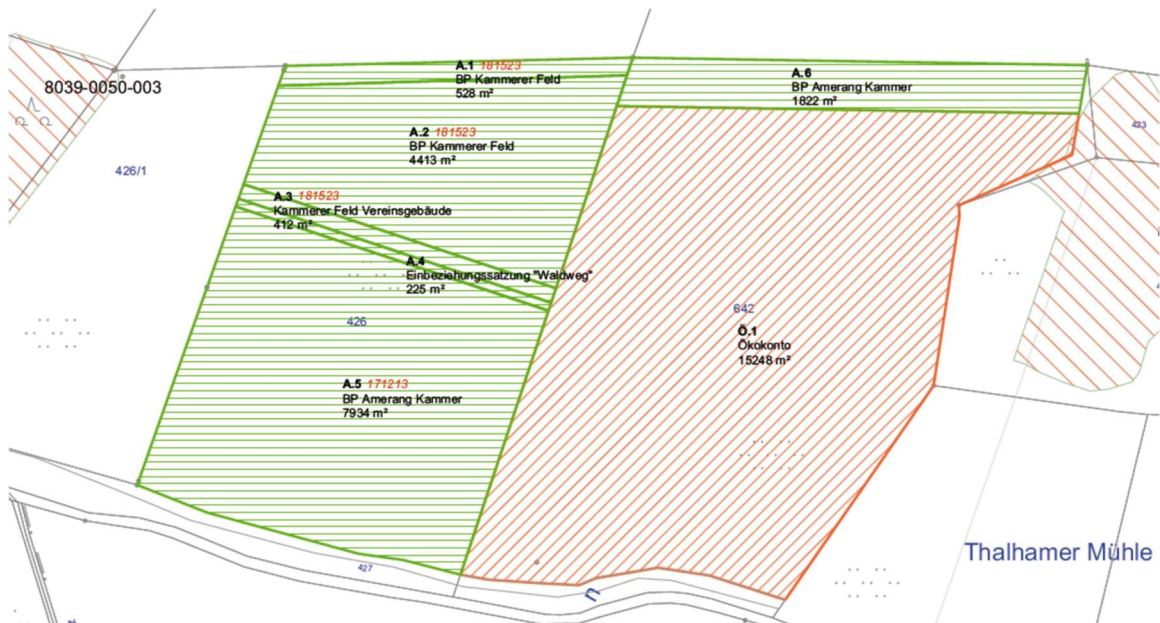


Abbildung 5: Lage und Aufteilung der Ausgleichsfläche A4 – ohne Maßstab

Die Flächen des Ökokontos wurden bereits im Jahr 2016 hergestellt. Hinsichtlich der Abbuchung der Flächen ist eine Verzinsung von 3% pro Jahr zu beachten. Somit können vom Flurstück Nr. 426 auf einer Teilfläche von 7.934 m², unter Beachtung des Faktors 0,5 und der Verzinsung (1,18), 4.681 m² Ausgleichsfläche abgebucht werden. Für das Flurstück Nr. 642 wird auf einer Teilfläche von 1.822 m², unter Beachtung des Faktors 0,5 und der Verzinsung (1,18), 1.075 m² Ausgleichsfläche abgebucht.

Flurstück	Nrn. 426 und 642, Gemarkung Unterrating
Bisherige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Intensiv genutztes Grünland, durch einen Graben entwässert - Parallel zum Bach verläuft ein Feldweg - Zwischen Feldweg und Bach befindet sich ein 3 bis 10 m breiter gemähter Uferstreifen
Entwicklungsziel	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreiches Extensivgrünland (Feuchtgrünland), ggf. Vernässung durch Verschluss der Grabenausleitung - Strukturanreicherung durch Anlage von Gebüschgruppen im Bereich des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens - Artenreicher Hochstaudensaum entlang des begradigten Baches - Artenreicher Hochstaudensaum (einjährig), 5 m breit, entlang des nördlich verlaufenden Entwässerungsgrabens
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Ausmagerung für 5 Jahre, bis das Ausmagerungsziel erreicht ist: Zweimal Jährlich Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mahdgutes - Verschluss der Grabenausleitung des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens - Mahdfreie Teilbereiche für die Entwicklung von Gebüschgruppen belassen - Sukzession eines 3 bis 10 m breiten artenreichen Hochstaudensaumes zwischen Feldweg und Bach Uferstreifen: Mahd in zweijährigem Turnus
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Nach der Ausmagerungsphase: einmal jährlich Mahd ab dem 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes - Jährlich 10 % des Mahdgutes auf jährlich wechselnden Stellen als Brache belassen - Mahd des Hochstaudensaumes entlang des nördlich verlaufenden Grabens einmal jährlich mit Abfuhr des Mahdgutes, Herbstmahd - Expansive Verbreitung von Neophyten, dann mechanische Bekämpfung - Sukzession zwischen Feldweg und Bach: Mahd ab 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes, Turnus im Wechsel mit Flurstücks Nr. 642 - Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutz - keine Aufbringung von Gülle auf gesamter Fläche
Flächengröße (Ausgleich)	<p>Flurstück Nr. 426 Gesamtfläche = 14.699 m² (13.512 m² Wiese, 1.187 m² Uferstreifen) Abgebuchte Ausgleichsfläche = 4.681 m²</p> <p>Flurstück Nr. 642 Gesamtfläche = 17.426 m² (17.070 m² Wiese, 356 m² Uferstreifen) Abgebuchte Ausgleichsfläche = 1.075 m²</p>

B.5 Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durch das Büro Biologie Chiemgau (06.08.2018) ausgearbeitet.

Ergebnis der Vorabschätzung war, dass es für Fledermäuse potenzielle Quartiermöglichkeiten im Bestandsgebäude der ehemals genutzten Hofstelle gibt. 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.

Aufgrund der Nachweise vorgenannter Arten wurde das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Biologie Chiemgau (11.08.2020 (Ergänzung 11.08.2021)) vertiefend untersucht.

Im Zuge der Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Fledermaus- (Wimper-, Rauhaut-, Zwerg- und Brandtfledermaus, sowie Braunem Langohr) und Vogelarten (Mauersegler und Feldsperlinge) am Bestandsgebäude im Planungsgebiet erfasst werden.

Weiter konnte die prüfungsrelevante Art der Wachtel als wahrscheinlicher Brutvogel auf einer Fläche im Norden, südlich des Doblmühlbachs, festgestellt werden.

Gemäß der Vorabschätzung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eignet sich das Planungsgebiet, insbesondere die nördlichen und östlichen Gehölzbereiche entlang des Doblmühlbachs, als Jagd- und Nahrungshabitat für prüfungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten.

Nach der Vorabschätzung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können weitere saPrelevante 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.

Die Ergebnisse der Untersuchungen belegen, dass bei Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) ausgelöst werden können. Um dies zu vermeiden wurden umfangreiche Maßnahmen erarbeitet und in der Planung berücksichtigt. Diese sind in den Festsetzungen und Hinweisen zum Artenschutz im Bebauungsplan enthalten.

Die artenschutzrechtliche Vorabschätzung sowie Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt, auf diese wird hingewiesen.

Die saP und das weitere Vorgehen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abgestimmt.

Gegenstand der saP ist auch der Bereich der Brücke. Im vorliegenden Bebauungsplan hat dieser Bereich jedoch keine Relevanz, da die Verlegung der Brücke entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht nicht Gegenstand des gegenständlichen Bebauungsplanes ist.

B.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind nachfolgende Vorkehrungen und Maßnahmen vorzusehen, um Gefährdungen (Schädigungen und Störungen) der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Mit Umsetzung bzw. unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen ist eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen bzw. können diese minimiert werden.

Im Hinblick auf die Komplexität und Vielfalt der Maßnahmen, sind alle Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme

Zum Schutz europarechtlich geschützter Vogelarten, sowie deren Nester, Eier und Nestlinge und zum Schutz von Fledermausarten in nicht einsehbaren oder spätentstandenen Höhlungen/Baumspalten sind bestimmte Zeiträume zur Rodung von Gehölzen festgelegt.

Bäume sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und noch vor Inanspruchnahme der Winterquartiere von Fledermäusen zu fällen. Demnach sind Rodungen von Bäumen auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 30. Oktober beschränkt (vgl. § 39 BNatSchG). Vor der Fällung der Bäume, vor allem im Süden des Planungsgebietes im Bereich der Hofstelle, sind alle Höhlungen von Bäumen auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen.

Alle übrigen Gehölze (Sträucher, Hecken etc.) können gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar entfernt werden.

M2: Erhalt eines Flugkorridors für Vögel und Fledermäuse

Festsetzung eines Minimalabstandes zwischen dem östlichen Gehölzbestand des Doblmühlbachs und der zukünftigen Bebauung mit Gebäuden von mindestens 8,0 m. Diese Abstandsflächen sind als Flugkorridore mit offener bzw. nur abschnittsweise lückiger, niedriger Bepflanzung und Hochstauden anzulegen (keine Pflanzung von Bäumen). Eine geringfügige kurzfristige Abweichung (bis 6,0 m) ist zulässig, sofern sie nicht mehr als 5,0 m Länge in Anspruch nimmt. Somit sollen vor allem Beeinträchtigungen und Störungen von Fledermäusen und Vögeln auf ihren Flug- und Jagdrouten und Nahrungshabitaten minimiert werden. Waldränder, Gewässer und längere Gehölzstreifen sind sehr wichtige und häufig frequentierte Flugrouten und Jagdhabitats von Fledermäusen und Vögeln.

Innerhalb des Bebauungsplans erfolgt keine Festsetzung eines Minimalabstandes. Dieser kann über die Festsetzungen der einzelnen Grünflächen („Umgrenzung von Flächen auf dem Baugrundstück zu begrünen und von Bebauung freizuhalten“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche A.2“) jedoch eingehalten werden. Auch finden hier die Restriktionen bzgl. möglicher Bepflanzungen Berücksichtigung.

Während der Bauphase sind diese Bereiche durch Absperrungen mittels Bauzäune und Hinweisschildern zu schützen.

M3: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung

Die Vorgaben zu Beleuchtungen und Verglasungen haben das Ziel, Vogel- und Fledermausarten vor Tötung und Verletzung (auch Kollisionen) in Folge von Irritationen durch neu installierte Beleuchtungen oder Reflektionen an großen Glasflächen oder anderen Oberflächen (Vogelschlag), sowie vor erheblichen Störungen unmittelbar an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch erhöhte Lichtemissionen zu schützen.

Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.

Die Beleuchtung des Doblmühlbachs sowie seiner Uferbereiche ist weder während der Bauphase noch im späteren Bestand des neuen Wohnquartiers zulässig. Dies ist auch für die Ausgleichsflächen A2 und A3 zu beachten. Um mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen von beleuchteten Werbeanlagen zu vermeiden, sind auch diese nicht in die Richtung des Doblmühlbachs sowie seiner Uferbereiche und der Ausgleichsflächen auszurichten.

Für neu installierte Gebäudebeleuchtungen sind ausschließlich geschlossene Leuchten mit UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin) zu verwenden. Deren Hauptstrahlwinkel muss unter 70° betragen und zielgerichtet nach unten ausgerichtet sein. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahelndem Beleuchtungsbereich sind nicht zulässig.

Es ist darauf zu achten, dass die Ersatzquartiere von Fledermäusen und Vögeln (siehe CEF 01 und 02) im Dunklen liegen. Diese dürfen nicht direkt beleuchtet werden. Neu installierte Beleuchtungseinrichtungen sind mindestens 5,0 m entfernt von diesen zu installieren.

Die Abschaltung der öffentlichen Außenbeleuchtung wird ab spätestens 23.00 Uhr empfohlen. Weiter sind Beleuchtungseinrichtungen mit Bewegungs- bzw. Präsenzmeldern einer Dauerbeleuchtung vorzuziehen. Entsprechend der Lage der Beleuchtung zu Habitatstrukturen wird empfohlen die Beleuchtungseinrichtungen mit einer Dimmfunktion zu versehen, um die Lichtstärke bedarfsorientiert zu regeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Pflanzen und Tieren/Insekten vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen nach § 41a BNatSchG (neu) sowie § 11a BayNatSchG zu beachten ist.

Um Kollisionen zu vermeiden, gerade mit Hinblick auf die umgebenen Grünstrukturen, sind Glasflächen ab einer Größe von 4 m² vogelschlagsicher auszuführen. So sind Glasflächen zwischen 4 m² und 8 m² mit halbtransparenten Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes oder Muster in den Scheiben herzustellen. Die Glasflächen können auch entspiegelt mit maximal 10% Außenreflexion hergestellt werden.

Größere Glasflächen ab 8 m² sind dagegen als halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes oder Muster in den Scheiben und zusätzlich entspiegelt mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 10% herzustellen.

Freistehende transparente Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind allgemein unzulässig.

Hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen wird zudem auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU 2019) hingewiesen.

M4: Verschluss der Brückenspalten zum Fledermausschutz

Hinweis: Diese Maßnahme ist im Zuge der gegenständlichen Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen, da eine Bachverlegung samt Brückenabbruch und -neubau außerhalb des Bebauungsplans und zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden soll.

M5: Vorgaben zum Gebäudeabriss

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Mauerseglern, Feldsperlingen, Wimpern- und Rauhautfledermäusen kann mit dem beabsichtigten Gebäudeabriss in WA12 nicht vermieden werden. In Anbetracht der Gebäudekonstruktion ist mit zahlreichen nicht einsehbaren Spalten und Ritzen, in denen v.a. Fledermäuse leben könnten, zu rechnen. Um die Tötung von Individuen auf ein Minimum zu reduzieren sind folgende Maßnahmen zum Gebäudeabriss einzuhalten.

Der Gebäudeabriss muss zwingend nach der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und Vögel und im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Demnach ergibt sich ein Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. Februar. Da ggf. Zwergfledermäuse (Gattung) das Gebäude/Halle als Winterquartier nutzen, ist jedoch der Abriss so früh wie möglich im ersten Winterquartal bis 01. Dezember durchzuführen.

Die Abrissarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Für den Abriss ist eine vorgegebene Reihenfolge einzuhalten. Zunächst sind Windbretter, Regentrinnen, Fensterläden ggf. weitere Außenverschalung bis spätestens 01. November zu demontieren. Danach sind die Sperlingsnistplätze zu kontrollieren und anschließend mit Bauschaum und Brettern zu verschließen. Statt des Verschlusses können die Nistplätze auch vollständig geöffnet werden. Darauffolgend sind die Halle, der Dachboden und Keller sowie jegliche bekannte Hangplätze von Fledermäusen mit einem Endoskop auf einen möglichen Besatz zu kontrollieren. Unmittelbar vor Abrissbeginn ist die Anbringung von Einmal-Verschlüssen notwendig. Im letzten Schritt sind zwei bis drei Tage vor Abrissbeginn die oberen drei Ziegelreihen und Regentrinnen zu demontieren.

Ist ein späterer Abrissbeginn (ab April des Folgejahres) absehbar, so muss das Gebäude (v.a. die Scheune) zwingend erneut auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht werden. Eine zweimalige Begehung durch einen Fachbiologen bzw. die ökologische Baubegleitung ist hier ausreichend.

M6: Vorgaben zur Baustelle und Baufeldräumung

Um die festgestellten, aber auch andere Vogelarten während der Brutzeit nicht erheblich zu stören, sowie Schädigungen ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten abzuwenden sind entsprechende Schutzmaßnahmen hinsichtlich der Baustelleneinrichtung zu treffen.

Jegliche Arbeiten im und am Boden, die der Freilegung von Bauflächen bzw. Einrichtung von Baustellen dienen, sind im Zeitraum zwischen 01. September und 01. April durchzuführen bzw. herzustellen. Hierzu zählen die Mahd der Wiesenflächen, Rodungen von Gehölzen (unter Beachtung von M1), der Abschub des Oberbodens, die Einrichtung von Baustellenzufahren, das Herstellen von Baustelleneinrichtungen sowie die Herstellung möglicher Lager- und Parkflächen.

Hinsichtlich der Baustelleneinrichtung ist darauf zu achten, dass zwischen größeren Maschinen, u.a. Krananlagen oder Betonpumpe, ein Abstand zum „Ersatzstadl“ (siehe CEF-01 und 02) von mindestens 12 m eingehalten wird. Dieser Abstand ist auch gegenüber dem Neubau in WA12 einzuhalten, wenn hier die ursprünglichen Nistplätze (siehe M7) wiederhergestellt wurden und in der näheren Umgebung weitere Hochbauarbeiten stattfinden.

Während der Anwesenheit der Mauersegler (ca. im Zeitraum vom 15.04. bis 15.08.) ist ein dauerhafter freier Einflug zu den Nistplätzen am „Ersatzstadl“ und dann später am Neubau sicherzustellen.

M7: Langfristiger Ausgleich: Wiederherstellung der ursprünglichen Nistplätze für Mauersegler und Feldsperlinge an den Neubauten

Ziel ist es, die ursprünglichen Nistplätze der Mauersegler und Feldsperlinge wieder fachgerecht am Neubau in WA12 herzustellen, um weitere Beeinträchtigungen und Verschlechterungen der Populationen zu vermeiden. Aufgrund der Tatsache, dass die Tiere stark nistplatztreu sind, erzielt die Wiederbesiedelung der alten Standorte die größten Erfolgsaussichten und sichert einen Fortbestand der Kolonie. Da der Neubau sich in seiner Art verändert, ist die Anzahl der Nistplätze großflächig anzulegen.

Die Wiederherstellung der Nistplätze für den Mauersegler erfolgt unter dem Ausgleichsfaktor 1:4. Somit sind mindestens zwölf teil- oder vollintegrierte Quartiere oder Aufputzkästen anzubringen. Die Wiederherstellung der Nistplätze für den Feldsperling erfolgt unter dem Ausgleichsfaktor 1:2. Somit sind mindestens 14 teil- oder vollintegrierte Quartiere oder Aufputzkästen anzubringen.

Die Quartiere bzw. Kästen sind unter dem Dachüberstand oder der Traufe herzustellen. Bei Regenrinnen ist ein Abstand von ca. 4 cm einzuhalten. Dies soll vor Nässe und zu starker Überhitzung schützen. Diese sind an der Ost- und Westseite des Neubaus, nach Abstimmung mit einem Fachbiologen, anzubringen. Die Kästen sind in mindestens 5,0 m Höhe anzubringen, somit wird ein freier Anflug direkt unter dem Nistplatz sichergestellt.

Vor den neuen Nistplätzen des Mauerseglers dürfen keine Pflanzung von Bäumen liegen, um einen freien Einflug gewährleisten zu können. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 8,0 m einhalten. Im Gegensatz hierzu können die neuen Quartiere oder Nistplätze des Feldsperlings innerhalb einer Fassadenbegrünung unterkommen. Weiter können sich hier auch dichtere Gehölze im Umfeld befinden.

Des Weiteren dürfen sich keine Außenbeleuchtungen im direkten Umfeld der neuen Quartiere bzw. Nistplätze, in einem Radius von 5,0 m, befinden (siehe M3).

Vorgaben Nistkästen Mauersegler für Gebäude Außenseite – Aufputzkästen

Für die Nistkästen sind nachfolgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Schattenspendendes „Überdach“ bei freier Aufhängung an der Fassade
- es sind mehrere Nistplätze nebeneinander anzubringen
- Verwendung von Kästen der Firma Schwegler (Mauersegler Nistkasten Nr. 17, 17A oder 17B) oder Wildbiene Bayern (Mauersegler Kasten V10)
- Grundfläche innen: 40x20 cm, Innenhöhe: 8 bis 20 cm
- Einflugöffnung: d = 50 mm oder 32x65 mm queroval, exzentrisch, Bodenabstand 20-40 mm; Öffnungen schräg nach oben gebohrt zum Ablauf des Wassers nach außen; Abstand der Einfluglöcher zueinander: 0,5 m
- Material im Bereich unter der Einschlußöffnung und am Boden aufrauen

Vorgaben Nistkästen Mauersegler für Gebäude Außenseite – Einbaukästen in Fassade oder Dämmung

- Niststeine oder -kästen werden ganz oder teilweise in die Fassade oder Dämmung integriert
- z.B. Trauf- oder Dachkasten (vollintegrierter Brutraum durch Stellbretter abgetrennt und mit Einflugöffnung zugänglich)
- Fertigmästen z.B. der Firma Schwegler (z.B. Mauersegler-Einbaukasten Nr. 16) oder selbstgestaltete Kästen
- Details siehe Aufputzkästen

Vorgaben Nistkästen Feldsperling

- Kästen für Feldsperlinge sind jenen der Mauersegler sehr ähnlich; zum Teil gleich, bis auf andere Innenmaße
- Einflugöffnung: d = 35 mm, runder Einflugschlitz (keine zwei Schlitz wie bei Schwegler)
- Brutplatzgröße, Innenraum: 20x20x20 cm (HxBxT)
- Dachtraufenkästen mit Einflugöffnung 3x3 bis 3x6 cm

B.5.2 CEF-Maßnahmen

Um die Schädigung der Lebensstätten von Mauerseglern, Feldsperlingen, Fledermäusen und der Wachtel durch die geplanten Baumaßnahmen zu kompensieren, sind CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn auszuführen und voll funktionsfähig herzustellen.

Als Ersatzquartier für alle nachgewiesenen Fledermaus- und Gebäudebrüterarten am Bestandsgebäude in WA12 sind Maßnahmen an einem zu errichtenden Nebengebäude in der Nähe der ursprünglichen Quartiere zu erstellen („Ersatzstadl“). Das Gebäude hat mehrere Einflugöffnungen und ist in drei Bereiche unterteilt: unterer Bereich offen, oberer Bereich wird geteilt und durch Zwischendecke und -wand abgetrennt. Für den Bau des Stadl ist weitestgehend sägeraues, unbehandeltes Holz sowie Balken zu verwenden. Weitere detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Ersatzquartieren sind unter CEF-01 und CEF-02 aufgeführt.

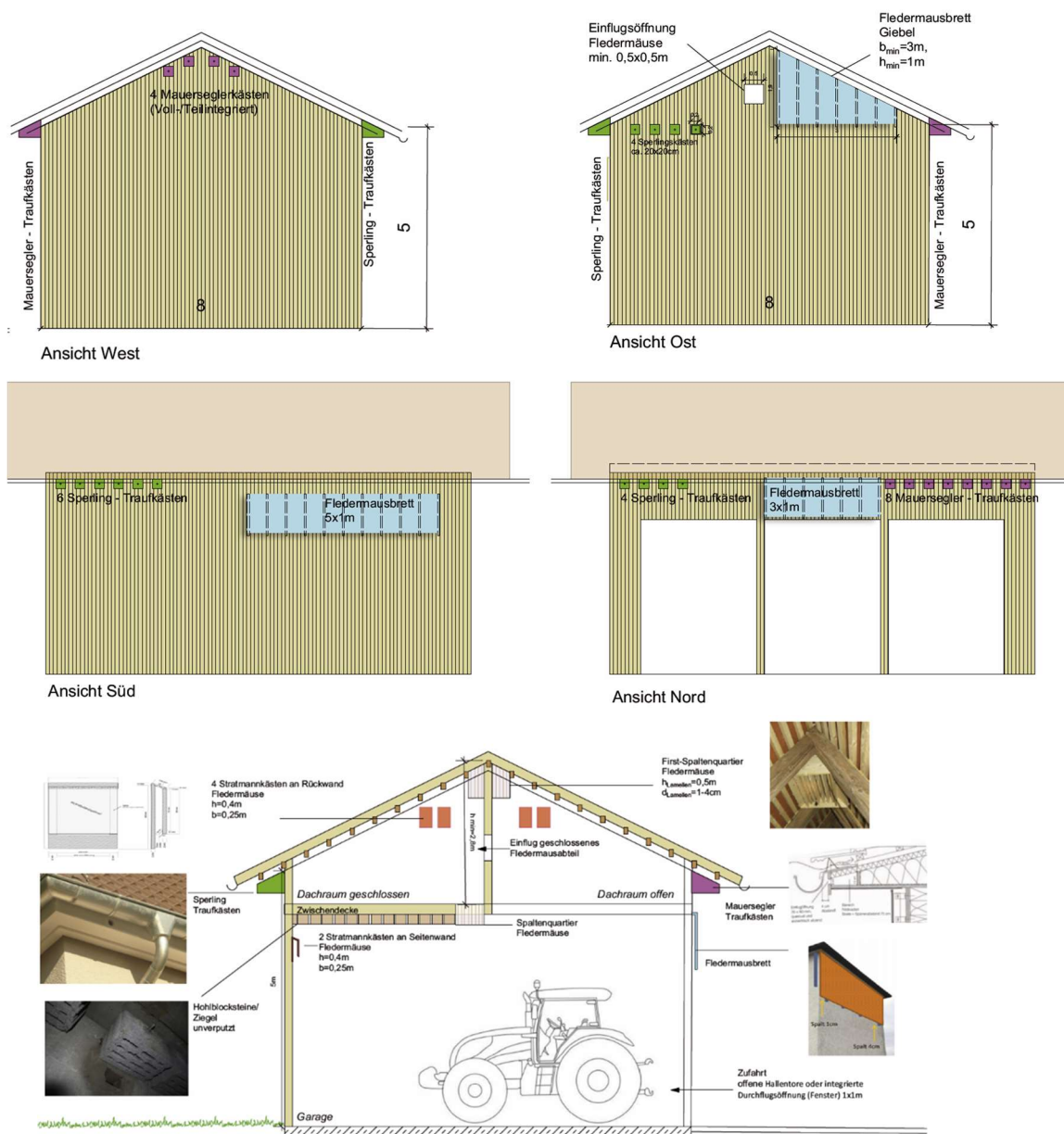


Abbildung 6: Ansichten und Schnittdarstellung des „Ersatzstadl“ – ohne Maßstab

Ca. 150 m nordwestlich des Baugebietes wird für die Art *Cortunix cortunix* (Wachtel) ein eigenständiges Ersatzhabitat geschaffen (s. weitere Ausführungen unter CEF-03).

Die Wirksamkeit der einzelnen CEF- Maßnahmen ist von einem Fachbiologen über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren zu kontrollieren und zu begleiten (Monitoring). Ggfs. sind Nachbesserungen anzustellen. Im Falle von Fledermausvorkommen sind die Nachweise/ Ergebnisse der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern zu übermitteln.

CEF-01: Ersatzquartiere an einem zu errichtenden Nebengebäude für Wimper-, Rauhaut-, Zwerg- und Brandtfledermaus, sowie Braunem Langohr

Mit der Maßnahmen CEF-01 kann die kontinuierliche ökologische Funktionalität der betroffenen, bisherigen Lebensstätte der einzelnen Fledermausarten im direkten räumlichen Zusammenhang, durch qualitativ und quantitativ äquivalente Ausgleichsquartier, weiterhin gesichert werden. Die Detailplanung wurde mit der Koordinationsstelle für Fledermausschutz abgestimmt. Somit finden die Tiere am direkt angrenzenden „Ersatzstadl“ zahlreiche arttypische Hangplätze in großer Zahl.

Im Innen- und Außenbereich des „Ersatzstadl“ können Quartiermöglichkeiten für alle fünf nachgewiesenen Fledermausarten geschaffen werden (siehe Abbildung 6). Durch die innen- und außenliegenden Ersatzquartiere können unterschiedlich temperierte Bereiche ausgebildet werden.

Quartiere innerhalb des „Ersatzstadl“

- Spaltenquartiere im Dachfirst mit Holzfächern aus 5 bis 10 Brettlamellen, Abstand verschieden von 1 bis 4 cm, einige Lamellen eng, nach oben hin sollten die Quartiere dicht sein
- unbehandelte Hohlblocksteine in der Zwischendecke
- insgesamt sechs Stratmannkästen mit Spalt 2,5 bis 1,5 cm und 3,5 bis 2,0 cm, Montage an innenliegender Giebelwand

Quartiere außerhalb am „Ersatzstadl“

- Fledermausbretter: je ein Brett im Süden, Osten und Norden (jeweils die Hälfte der Seite) umlaufend, Latten im Abstand 50 bis 70 cm zur Befestigung des Brettes, Spaltbreite 1 bis 4 cm, Rückwand an Gebäude aus ungehobelten Brettern, Hälfte je Fledermausbrett dicht schließen und andere Hälfte mit 2 cm Abstand zum Dachvorstand

Hinweis: Siehe Vorgaben für Ersatzquartiere für Fledermäuse am Stadl (sAP, Mühl, 2021; S. 19 und 20, Tabelle 6 und Abb. 12 und 13, sowie Abb. S.56, Anhang V)

Insgesamt soll sich der „Ersatzstadl“ in die umgebenen Gehölzstrukturen eingliedern, jedoch hinsichtlich der Einflugbereiche einen Mindestabstand von ca. 5,0 m zu diesen wahren. Der Stadl kann zur Materiallagerung genutzt werden. Ausgenommen hiervon bleibt das abgeschlossene Abteil im oberen Bereich. Auch ist ausschließlich der untere Bereich mit Beleuchtungseinrichtungen zu versehen. Um Störeffekte zu vermeiden, sind in den oberen Bereichen keinerlei Beleuchtungseinrichtungen anzubringen. Des Weiteren sind Beleuchtungseinrichtungen am Stadl sowie eine direkte Beleuchtung des Stadls nicht erlaubt.

CEF-02: Nistkästen für Mauersegler und Feldsperlinge (kurzfristiger Ausgleich) an einem zu errichtenden Nebengebäude

Durch den möglichen Abbruch des Bestandsgebäudes in WA12 gehen dauerhaft mindestens sieben Brutplätze der Feldsperlinge und drei Brutplätze der Mauersegler vollständig verloren. Um die Kolonien von Mauersegler und Feldsperlingen dennoch vor Ort zu halten und Brutauffälle auf ein Minimum zu reduzieren, müssen Ersatznistplätzen (Brutkästen) angeboten werden. Die Lösung mit Ersatznistkästen gilt als kurzfristige Zwischenlösung, sodass nach Fertigstellung des Neubaus in WA12 die Wiederbesiedelung am ursprünglichen Standort erfolgen soll (siehe Maßnahme M7).

Die Maßnahme muss noch vor Beginn des Bauvorhabens bzw. vor Rückkehr der Mauersegler ab 15. April bzw. der Feldsperlinge ab 01. März verwirklicht werden. Gemäß den Vorgaben von CEF-Maßnahmen müssen diese eine hohe Wirksamkeit versprechen und zum Zeitpunkt des Vorhabenstartes wirksam sein.

Die Ersatznistkästen sind außen an dem im vorhergehenden Abschnitt bereits beschriebenen, neu errichteten „Ersatzstadl“ anzubringen.

Für den Mauersegler besteht ein Ausgleichsfaktor von 1:4, was zwölf Ersatzkästen ergibt. Hiervon sind acht Fassadenkästen/Traufkästen im Norden und vier Fassadenkästen/Traufkästen im Westen, in einer Mindesthöhe von 5,0 m anzubringen. Entlang der West- und Nordseite muss ein freier Einflug möglich sein, was bedeutet das in diesem Bereich keine hohen Bepflanzungen zulässig sind.

Für den Feldsperling besteht ein Ausgleichsfaktor von 1:2, was 14 Ersatzkästen ergibt. Hiervon sind vier Fassadenkästen/Traufkästen im Norden, vier im Osten und vier im Süden, in einer Mindesthöhe von 5,0 m anzubringen. In unmittelbarer Nähe der Kästen sind auch Gehölze oder Hecken sowie Fassadenbegrünungen zulässig.

Hinweis: Siehe Vorgaben für Ersatznistplätze von Vögeln am Stadl (sAP, Mühl, 2021; S. 21 und 22, Tabelle 7, sowie Abb. S.56, Anhang V)

CEF-03: Ausgleichsfläche für die Art *Cortunix cortunix* (Wachtel)

Die Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche und CEF-Fläche für die Wachtel wurde entsprechend der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu potenziellen Ausgleichsflächen von Dr. Christof Manhart (22.01.2022) ergänzt und in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet.

Auf einer intensiv genutzten Ackerfläche ca. 150 m nördlich des Planungsgebietes, an der Gemeindeverbindungsstraße gelegen, soll eine 0,5 ha große Fläche als Ausgleichsfläche entwickelt werden. Auf dieser Fläche sind 0,3 ha Ackerbrache und 0,2 ha Extensivgrünland vorgesehen. Aber auch eine 0,5 ha große Blühfläche mit heimischem Saatgut ist denkbar. Eine Flächenbearbeitung sowie Ansaat oder Mahdarbeiten sind nur zwischen dem 15.09. und 20.04. möglich. Es ist keinerlei Bewirtschaftung zwischen 21.04. und 14.09. zulässig, da dies die Brutzeit der Wachtel betrifft. In diesem Zeitraum besteht eine mögliche Anwesenheit der Wachtel in den Brutgebieten. Die Flächenanteile sowie die Entwicklung der Fläche, kann im Laufe der Maßnahmen und aufgrund naturschutzfachlicher Erfordernisse angepasst werden.

Die hier gewählte Fläche ist weitgehend ungestört, eine lineare Vertikalkulisse ist durch den Gehölzgürtel entlang des Doblmühlbachs und den nordwestlich liegenden Waldrand gegeben. Eine ausreichende Öffnung des Geländes liegt gleichwohl vor.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Fläche als Ausgleichsfläche für das Baugebiet angesetzt werden. Dementsprechend sind die Maßnahmen zur Herstellung und Pflege ebenfalls in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsberechnung unter B.5 und C.6.2 dargestellt. Auf diese und die Artenschutzrechtliche Stellungnahme von C. Manhart vom 22.01.2022 wird hingewiesen. Diese ist Bestandteil der Planunterlagen.

B.6 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird grundsätzlich über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße aus Richtung Süden (Verlängerung Straße „Am Kroit“) und Norden erschlossen. Im Zuge der Überplanung der Flächen wird der Straßenverlauf im zentralen Bereich gegenüber dem heutigen Verlauf etwas in Richtung Osten verschwenkt. Diese Linienführung soll die Belastungen des Gebiets durch den Straßenverkehr und die Eingriffe in das Gelände minimieren. Weiter soll ein dörflicher Straßenraum entstehen, welcher im zentralen Bereich etwas aufgeweitet ist und somit eine „dorfplatzartige“ Situation im Zentrum schafft und eine hohe Aufenthaltsqualität im Bereich der straßennahen Bauflächen gewährleistet.

Die im Süden bestehende Straße „Dobl“ wird in ihrer heutigen Lage festgesetzt, im Bestand jedoch nicht verändert.

Die Baugrundstücke im östlichen Planungsbereich werden über eine Ringstraße erschlossen, welche im Süden von der neu geplanten Gemeindeverbindungsstraße abzweigt und im nördlichen Verlauf wieder in diese einmündet. Entlang der Ringstraße sieht die Planung zwei Stichstraßen zur Erschließung von rückwärtig geplanten Baugrundstücken vor. Im Westen wird die Erschließung der dortigen Bauräume durch eine Stichstraße mit Wendehammer ergänzt.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen stellen nicht die versiegelten Verkehrsflächen dar, sondern beinhalten auch das Anlegen von etwaigen Randstreifen, straßenbegleitender Grünstreifen, straßenbegleitender Baumpflanzungen und Gehwegen. Ein möglichst offener, ländlicher Charakter mit einem großzügigen öffentlichen Straßenraum soll eine dem Ortsteil Kammer sowie der Lage am Ortsrand entsprechenden Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen sicherstellen.

Insgesamt ergibt sich für den Bereich der Gemeindeverbindungsstraße ein großzügiger ländlicher Straßenraum, mit verschiedenen Aufweitungsbereichen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist entsprechend breit festgesetzt. Die Straßenbreiten sind in Anschluss an die bestehenden Straßenflächen im Süden und Norden auf 5,0 m geplant. Dies stellt zum einen die Übergänge zu bestehenden Straßenflächen sicher und gewährleistet eine verminderte Geschwindigkeit des Fahrzeugverkehrs im Sinne der Verkehrssicherheit für die weiteren Verkehrsteilnehmer. Im zentralen Bereich mit der Verschwenkung der Straßenführung wird die Straßenbreite auf 6,0 m im Hinblick auf die Leichtigkeit des Verkehrs erweitert. Hierdurch soll die „dorfplatzartige“ Situation gestärkt, die Sicherheit im Kurvenbereich erhöht und eine Begegnung von LKWs oder/und landwirtschaftlichen Maschinen ungehindert ermöglicht werden. Weiter integriert die geweitete öffentliche Straßenverkehrsfläche eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die die erforderlichen Stellplätze für die angrenzenden Bebauung in WA10 aufnimmt, aber in die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen werden soll. Hierdurch entsteht ein einheitliches Gesamtbild. Der Straßenraum fällt in Richtung Norden von ca. 520,40 m ü. NHN auf ca. 518,90 m ü. NHN ab.

Die Ringerschließung im Osten ist als Mischverkehrsfläche bzw. Wohnstraße mit einer Straßenbreite von 4,5 m geplant. Aufweitungen bis zu 6,0 m bieten Platz zum Ein- und Ausparken für angrenzende Senkrechtparkflächen. Entlang der Fahrbahn bietet ein großzügiger Bankettstreifen aus Schotterrasen oder wassergebundener Decke Platz für öffentliche Stellplätze und straßenbegleitende Baumpflanzungen.

Diese Ausgestaltung lässt einen verkehrsberuhigten Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, der einem ländlichen Erscheinungsbild entspricht. Die der Erschließung rückwärtiger Bauräume dienenden Stichstraßen, die von der Ringstraße abgehen, sind mit einer Breite von ca. 3,50 m ebenso ausreichend dimensioniert für den Anwohnerverkehr. Auch ordnen sich diese Straßen dem Gesamtbild unter.

Der Verlauf der Stichstraße im Osten wird am Ende durch eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fortgeführt. Mit der Zweckbestimmung „Pflegezufahrt“ soll sichergestellt werden, dass die naturnahen Grünflächen im Osten angefahren werden können, um die Pflegemaßnahmen zur Erreichung der vorgegebenen Entwicklungsziele zu gewährleisten.

Die Ringstraße steigt in ihrem Verlauf gemäß der bestehenden Topografie abgehend von der Gemeindeverbindungsstraße im Norden von ca. 519,20 m ü. NHN auf ca. 521,0 m ü. NHN und weiter Richtung Süden auf 523,0 m ü. NHN, im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche, an. Richtung Westen, im Bereich der südlichen Anbindung auf die Gemeindeverbindungsstraße fällt sie wieder auf ca. 520,10 m ü. NHN ab.

Die Stichstraße im Westen ist mit einer Breite von ca. 5,0 m ebenso ausreichend dimensioniert. Sie kann auch den Verkehr einer möglichen perspektivischen Erweiterung des Baugebiets nach Westen aufnehmen. Die Stichstraße endet in einem Wendehammer, welcher größeren Fahrzeugen (z.B. Müll- oder Räumfahrzeuge etc.) ermöglicht, in die Straße einzufahren und zu wenden. Zusätzlich sollen am Ende des Wendehammers einzelne öffentliche Stellplätze entstehen.

Die weiten Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen im zentralen Bereich werden durch großzügig dimensionierte Bereiche zwischen angrenzenden Gebäuden in WA8 und WA10 ergänzt. Diese Bereiche sollen als Dorfplatz gestaltet werden. Die Flächen sind multifunktional als Aufenthaltsflächen, Gehweg, Stellplätze für Gewerbeeinheiten oder Baumstandorte nutzbar. Dies soll zur Schaffung eines lebendigen Ortsmittelpunkts als zentralem Treffpunkt beitragen. Soweit erforderlich, werden die erforderlichen Flächen durch Dienstbarkeiten auf Privatgrundstücken bzw. die öffentliche Nutzung durch straßenrechtliche Widmung gesichert.

An den großzügigen Randflächen wird auch eine Bushaltestelle vorgesehen, welche die derzeit bestehende Haltestelle an der Kreuzung der Straße „Dobl“ und der Gemeindeverbindungsstraße ersetzt.

Das Grundstück in WA4 ist bereits bebaut. Die Erschließung erfolgt heute über die bestehende Hofstelle. Auch in Zukunft soll das Grundstück in WA4 über eine Fläche im Osten des Grundstücks von WA12 erschlossen werden. Dem folgend ist hier ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für den Eigentümer des Grundstücks WA4 als dinglich zu sichern festgesetzt.

Im Bereich der Einmündungen der Ringstraße im Osten, der Stichstraße im Westen sowie der Straße „Dobl“ im Süden auf die Gemeindeverbindungsstraße sind geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke festgesetzt. Diese gehen von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h aus und haben somit bei einer Anfahrtssicht von 5,0 m und eine Schenkellänge von 70 m. Somit kann in den Kreuzungsbereichen eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet werden. Die Flächen der Sichtdreiecke kommen weitestgehend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zum Liegen, welche freie Sichtbeziehungen auch zukünftig gewährleisten. Zur Freihaltung der Sichtdreiecke auf überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Ablagerungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegene Straßenfläche freizuhalten sind.

Für Kreuzungsbereiche bzw. Bereiche, wo die ingenieurtechnische Planung der Verkehrsanlagen dies erfordert (z.B. für Baumpflanzungen), werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies dient der Umsetzung des Gestaltungskonzepts der Straßenräume und der Sicherheit des Verkehrs. Die Planung schafft für alle Baugrundstücke an festgelegter Stelle ausreichende Einfahrtsmöglichkeiten.

Durch die vorgesehene Planung ist mit einer Zunahme des Verkehrs auf der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße zu rechnen. Der Hauptverkehr wird jedoch das Planungsgebiet überwiegend in Richtung Süden bzw. zum Hauptort, mit Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz, verlassen. Hier besteht mit der Straße „Am Kroit“ eine ausreichend leistungsfähig ausgebauten Straße, welche den Verkehr aufnehmen kann.

Die Gemeinde strebt für den Planungsbereich, im Interesse der bestmöglichen Verkehrssicherheit für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer, eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h mit Rechts-vor-Links-Regelung als „30-km/h-Zone“ an.

Stellplätze

Die Gemeinde Amerang hat am 19.01.2021 eine Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) erlassen. Auf diese wird hingewiesen, auch in Bezug auf die Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung und dem erhöhten Stellplatzbedarf in ländlichen Gemeinden entsprechend sind im Planungsgebiet je Wohneinheit abhängig von der Wohnfläche ein bzw. zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Rahmen der Anpassung an den demographischen Wandel sind im Planungsgebiet insbesondere auch kleine Wohnungen vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass in Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 50 m² hauptsächlich Einzelpersonen leben. Dem folgend ist für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche unter 50 m² lediglich ein Stellplatz nachzuweisen.

Für alle übrigen, nicht dem Wohnen dienenden Nutzungen im Planungsbereich gelten entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung die landesrechtlichen Regelungen der GaStellV.

Da gerade Gebäude mit mehreren Wohneinheiten einen erhöhten Stellplatzbedarf auslösen, kann dies zu einer ortsbildunverträglichen Ansammlung von abgestellten Fahrzeugen kommen. Um negative Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, sind die notwendigen Stellplätze nach Möglichkeit in einer Tiefgarage unterzubringen. Einer Unterbringung dieser auf den Baugrundstücken stehen die Ausführungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind maximal sechs offene Stellplätze in einer Reihe zulässig. Sollen mehr Stellplätze in einer Reihe realisiert werden, sind diese nach sechs Stellplätzen durch eine Baumpflanzung, gemäß der festgesetzten Mindestqualität, zu unterbrechen. Um der Baumpflanzung genügend Fläche zu Entwicklung zu geben, ist die Fläche der Baumscheibe entsprechend der Größe eines Stellplatzes herzustellen. Somit werden ortsbildfremde, große Stellplatzanlagen verhindert und eine entsprechende Durchgrünung dieser Flächen gewahrt.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind aktuell insgesamt ca. 30 Stellplätze vorgesehen. Somit sind ausreichend Besucherstellplätze vorhanden. Diese sind als straßenbegleitende Stellplätze flächensparend und dezentral angeordnet. Zum Ein- und Ausparken werden die Fahrbahnen genutzt. Die dezentrale Verteilung vermeidet wiederum größere zusammenhängende Parkplätze.

Fuß- und Radweg

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße soll einseitig, auf der östlichen Seite, ein ca. 2,5 m breiter Geh- und Radweg entstehen. Dieser schließt im Süden an den bereits bestehenden Geh- und Radweg der Straße „Am Kroit“ an. Somit ist ein ausreichend dimensionierter Anschluss für den Fuß- und Radverkehr an das Ortszentrum Amerang gegeben. Wegen des untergeordneten Charakters der weiteren Erschließungsstraßen im Planungsgebiet, welche lediglich dem Anlieger- oder Besucherverkehr dienen, sind hier keine separaten Geh- oder Radwege erforderlich.

Das geplante Verkehrsnetz wird im zentralen Bereich, im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA8, WA10, WA11 und WA12) durch ein Fußwegenetz ergänzt, welches über Dienstbarkeiten auf Privatgrund mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. die öffentliche Nutzung durch straßenrechtliche Widmung gesichert wird. Den künftigen Bewohnern bietet das Baugebiet kurze Wege und schafft somit sichere Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebietes besonders für Senioren und Kinder. Die dingliche Sicherung der Gehrechte erlaubt auch, dass die Flächen durch Tiefgaragen unterbaut werden können. Auch sind die Wege in Teilen ohnehin zur Erschließung der Einzelgebäude erforderlich. Über dieses Fußwegenetz besteht Anschluss an den ausgebauten Geh- und Radweg entlang der Gemeindeverbindungsstraße.

B.7 Infrastruktur

Notwendige technische Infrastrukturen, wie Leitungen von Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen bis an den südlichen Bereich des Planungsgebietes vor, im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Herstellung der Straßenverkehrsflächen ist im Rahmen des Bauvollzuges ein Anschluss der Baugebiete an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Leitungsverläufe hier unterkommen können.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße bestehen Telekommunikationsleitungen. Diese werden im Zuge der Verlegung der Straßenverkehrsfläche mitberücksichtigt.

Weiter verläuft im südlichen Bereich des Gebietes WA12 eine Mittelspannungsleitung (20kV). Deren Verlauf wird in den Planunterlagen mit einem Schutzzonenbereich von 0,5 m beidseitig der Leitungsachse dargestellt. Diese Leitung ist von übergeordneter Bedeutung und erschließt weitere Grundstücke im Ortsteil Kammer. Dem folgend ist deren Verlauf innerhalb des Planungsgebietes in Rückgriff auf das Gemeinwohl per Dienstbarkeit (Leitungsrecht) dinglich zu sichern. Durch die dingliche Sicherung des Leitungsverlaufs ist auch weiterhin ein uneingeschränktes Arbeiten (Bau, Unterhaltung und Erweiterung) an den unterirdischen Leitungsverläufen durch das Versorgungsunternehmen möglich.

Die bereits bestehenden Grundstücksanschlussleitungen für die Bestandsbebauung im Planungsgebiet bleiben weitestgehend erhalten oder werden im Rahmen des Bauvollzuges an die neuen Leitungen angeschlossen. Da das Baugrundstück WA4 nicht direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anliegt, bedarf es hier einer Dienstbarkeit, mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von WA4.

Um eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung für den Gesamtbereich zu ermöglichen, ist im Norden eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ festgesetzt. Ein möglicher Anschluss der einzelnen Grundstücke an diese kann über ein Nahwärmenetz im Bereich der Straßenverkehrsflächen erfolgen.

Um die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers, gerade im zentralen Planungsbereich sicherzustellen, ist innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Regenwasserkanal geplant. Die Straße fällt leicht in Richtung Norden ab, was eine Freispiegelentwässerung zur Retentionsmulde an der nördlichen Planungsgrenze ermöglicht.

In Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen wird im Süden eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stromversorgung“ festgesetzt. Auf dieser Fläche soll eine Trafostation errichtet werden, welche die Versorgung des Planungsgebiets mit elektrischer Energie langfristig, d.h. auch unter Berücksichtigung der Anforderungen einer abzusehenden Infrastruktur für E-Mobilität, sichert.

B.8 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangegriff kann über die neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Alle Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von der Verkehrsfläche der Planstraßen entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich und der Feuerwehrangegriff kann von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkanten der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind auch in dieser Hinsicht keine Feuerwehrezufahrten nötig.

Die Verkehrsflächen der Planstraßen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

Im Zuge der neuen Straßenverkehrsflächen wird zur Bereitstellung von Löschwasser ein entsprechender Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Süden erfolgen. Auch werden in diesem Zuge entsprechende Hydranten gesetzt. Die konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.9 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 221134/2 vom 15.11.2021) wurde die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf die Verkehrsrgeräusche der Verbindungsstraße Amerang-Kirschensur sowie der Gewerbegeräusche der südlich gelegenen Gewerbegebiete (u.a. Grünhofer Feld und Am Kroit) geprüft. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Folgenden sind die Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung und der gemeindliche Umgang mit diesen dargestellt.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Für den Prognoseplanfall 2035 wird auf der Verbindungsstraße eine DTV von 1.908 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 2,8% tags und 0,7% nachts angesetzt. An der geplanten Bebauung ergeben sich folgende Schallimmissionen:

- An den Gebäuden unmittelbar entlang der Straße treten an den schallzugewandten Fassaden mit der höchsten Belastung Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts auf. An den schallabgewandten Fassaden liegen die Beurteilungspegel deutlich unter die 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts
- Bereits an den Gebäuden in zweiter Reihe treten auch an den schallzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- An den schallzugewandten Fassaden der Gebäude unmittelbar entlang der Straße treten Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 7 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts auf. An den weiteren Fassaden mit Sichtverbindung zur Straße betragen die Überschreitungen weniger als 5 dB(A). An den abgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte unterschritten.
- An allen weiteren Gebäuden, ab der zweiten Reihe, werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden innerhalb des Planungsgebietes im Wesentlichen eingehalten (mit Ausnahme der schallzugewandten Fassaden der Gebäude unmittelbar entlang der Straße).

Umgang mit den Verkehrslärmbelastungen im Bebauungsplan

Ausweislich der oben aufgeführten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung bestehen entlang des neu geplanten Verlaufes der Gemeindeverbindungsstraße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (WA-Gebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

In weiten Teilen sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) jedoch eingehalten. In diesen Bereichen wird im Rahmen einer gerechten Abwägung aller Belange auf Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet.

Dazu im Einzelnen:

Grundsätzlich kann auch unter Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände erscheinen aus Gründen des Ortsbildes nicht verhältnismäßig. Diese würden dem dörflichen Ortsbild völlig entgegenstehen.

Eine Grundrissorientierung, welche schutzbedürftige Aufenthaltsräume lediglich in lärmabgewandten Bereichen zulässt, wird im Rahmen des Bebauungsplans soweit möglich empfohlen. Eine entsprechende Festsetzung erscheint aber auch hier nicht sinnvoll möglich. An einigen Stellen liegt die Emissionsquelle (Straße) im Süden der Gebäude. Hier wäre mit einer Grundrissorientierung eine Nutzung zu Wohnzwecken in Frage gestellt. Zudem sind vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden flächensparende Bauformen wie Reihenhäuser geplant. Diese sind in der Regel auch nicht mit Grundrissorientierung möglich. Zuletzt sollen im Rahmen der Planung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels vermehrt kleinere Wohneinheiten entstehen. Diese können, in Verbindung mit der Ortsbildverträglichkeit und im Hinblick auf energetische Standards angemessenen Baukörpern in der Regel nicht als „durchgesteckte“ Grundrisse entwickelt werden.

Im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sind in diesen Bereichen (Einhaltung der Grenzwerte 16. BImSchV) keine Festsetzungen erforderlich. Zum Schutz der Innenräume ist eine ausreichende Dämmung der Außenbauteile erforderlich. Dies ist jedoch bereits in DIN 4109, welche als Bayerische Technische Baubestimmung eingeführt ist, geregelt und allgemein einzuhalten.

Durch die Konfiguration der Baukörper und die Beschränkungen der Pegelüberschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV auf den unmittelbaren Straßenbereich können in Zusammenhang mit allen Baukörpern auch Außenwohnbereiche mit einer ausreichend niedrigen Immissionsbelastung entwickelt werden.

Für die Bereiche, in welchen die Grenzwerte nach 16. BImSchV, im Hinblick auf den Nachtpegel (50 dB (A)) an zum Lüften notwendigen Fenstern erreicht oder überschritten werden, sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte, fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies ist per Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Im Hinblick auf die konkret nach DIN 4109 einzuhaltenden Rahmenbedingungen wird auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung verwiesen. Diese Anforderungen können mit angemessenen Mitteln eingehalten werden.

Unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der grundsätzlich einzuhaltenden gesetzlichen Regelungen oder Bestimmungen können somit im Hinblick auf den Verkehrslärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet sichergestellt werden.

Untersuchungsergebnisse planinduzierter Verkehr

Zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs (Verkehrserzeugung durch das Bebauungsplangebiet) auf die Bebauung außerhalb des Planungsgebietes erfolgt ein Vergleich der Verkehrsgeräuschbelastung zwischen dem Prognoseplanfall 2035 (DTV 1.908 Kfz/24h) und dem Prognosefall 2035 (DTV 1.320 Kfz/24h).

Aufgrund der ermittelten Verkehrszunahme kommt es an der für die Beurteilung maßgeblichen Wohnbebauung auf den Flurstücks Nrn. 832, 832/1 und 783 im Außenbereich südlich des Planungsgebietes zu Pegelerhöhungen von maximal ca. 1,6 dB(A). Die Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne der 16. BImSchV (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts in Mischgebieten bzw. hier Außenbereich) wird auch im Prognoseplanfall 2035 nicht überschritten. Zudem betragen die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB(A).

Die schalltechnischen Auswirkungen des plangebietsbezogenen Verkehrs auf die Bebauung außerhalb des Plangebietes sind daher als unkritisch einzustufen.

Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Südlich des Plangebietes bestehen folgende schalltechnisch relevante Gewerbeflächen:

- Bebauungspläne (GE-Gebiete) „Grünhofer Feld“ sowie „Am Kroit II“ mit Emissionskontingenten nach DIN 45691
- Bebauungspläne (GE-Gebiete) „Am Kroit“, „Amerang Nord“, „Kammerer Feld“. Diese Bebauungspläne enthalten keine immissionsschutztechnischen Auflagen.
- Gemeindliche Flächen (ohne immissionsschutztechnische Auflagen) für Bauhof, Kläranlage und Feuerwehr.

Für die kontingentierte GE-Gebiete werden die Emissionskontingente entsprechend den Festsetzungen in den Bebauungsplänen bzw. den zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchungen angesetzt. Für die o.g. Gebiete ohne immissionsschutztechnische Auflagen werden hilfsweise Emissionskontingente nach DIN 45691 in typischer Höhe angenommen.

Aufgrund der angesetzten Emissionskontingente ergeben sich im Bereich der südlichsten Baugrenzen des Bebauungsplangebietes Beurteilungspegel von maximal ca. 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden somit bereits am südlichen Rand der geplanten Bebauung um mindestens 1 bis 3 dB(A) unterschritten.

Die geplante Ausweisung des WA-Gebietes ist somit auch im Hinblick auf mögliche Erweiterungen des Gewerbegebietes Richtung Norden als verträglich einzustufen, sofern hier von emissionsbeschränkten Erweiterungen ausgegangen wird. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für zukünftige gewerbliche Nutzungen (z.B. Büros, Praxen, Einzelhandel, Gastronomie) innerhalb des WA-Gebietes ist die Verträglichkeit im Rahmen des Bauvollzugs zu prüfen. Zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind hierzu gegebenenfalls schalltechnische Untersuchungen, unter Berücksichtigung der konkreten Eingabep lanungen und Betriebsbeschreibungen durchzuführen. In diesem Zuge sind ggf. die konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Parkverkehr, Warenanlieferungen und haustechnische Anlagen festzulegen.

B.10 Hochwasserschutz

Wie unter Ziffer A.6.7 beschrieben wurde die Hochwassersituation am Doblmühlbach im Rahmen eines Gutachtens sowie Kurzberichtes untersucht und es kommt im Rahmen eines Flutereignisses HQ100 bzw. HQextrem zu Überschwemmungen im Planungsgebiet. Das Gutachten sowie der Kurzbericht liegen als Anlage den Planunterlagen bei.

Im Rahmen des hydrologischen und hydraulischen Gutachtens (Aquasoli, 20106-01, 21.02.2022) wurden im gegenständlichen Planungsgebiet bei Ausuferungen im Zuge von Flutereignissen HQ100 maximale Fließtiefen im Mittel von 0,08 m ermittelt. In Senken können sich zudem maximale Fließtiefen bis zu ca. 0,25 m ausbilden. Die Abflusssituation des Doblmühlbachs bei Ereignissen HQextrem wurden ebenso berechnet und in einem Kurzbericht (Aquasoli, 21.02.2022) dargestellt. Für Ausuferungen im Zuge von Flutereignissen HQextrem stellen sich auf den landwirtschaftlichen Flächen im Mittel maximale Fließtiefen in Höhe von ca. 0,13 m ein, in Senken können sich maximale Fließtiefen bis zu ca. 0,28 m ausbilden.

Aufgrund der berechneten Ergebnisse sind in der Planung entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen die das Risiko von Überschwemmungen verringern. Somit erscheint eine Bebauung der betroffenen Flächen mit angemessenem Aufwand möglich.

Zwar handelt es sich bei der Fläche aktuell noch nicht um ein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, jedoch ist dieses aufgrund der faktischen Überschwemmungsgefahr entsprechend zu behandeln.

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich innerhalb von Überschwemmungsgebieten nicht zulässig. Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde jedoch Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn gewisse Anforderungen erfüllt sind. Im Sinne der Abwägung des Bebauungsplans werden die einzelnen Rahmenbedingungen einzeln abgeprüft.

Prüfung Rahmenbedingungen für Ausnahme

Standortalternativen (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG)

Wie unter A.2 dargelegt bestehen keine ausreichenden anderen Siedlungsflächen, um den Wohnungsbedarf im Rahmen des bestehenden Baurechts abzubilden.

Andere Siedlungsflächen der notwendigen Größenordnung, insbesondere zur Entwicklung eines an den demographischen angepassten Wohnungsmixes bestehen in Amerang nicht. Sämtliche andere grundsätzlich in Frage kommenden Flächen sind durch anderweitige Interessen der Grundeigentümer einer Planung langfristig entzogen.

Lage an bestehenden Baugebieten (§ 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG)

Das Planungsgebiet schließt direkt an den Ortsteil Kammer an bzw. bindet diesen in Teilen mit ein. Der Ortsteil bildet über die direkt südlich angrenzenden Gewerbegebiete „Grünhofer Feld“ und „Am Kroit“ ein bauliches Kontinuum mit dem weiter südlich befindlichen Hauptort Amerang.

Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden / keine Schäden an Gebäuden (§ 78 Abs. 2 Nr. 3 und 9 WHG)

Im Rahmen des zum Bebauungsplan erstellten hydraulischen und hydrologischen Gutachtens wurden Schutzmaßnahmen erarbeitet, welche eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit und die Entstehung von erheblichen Sachschäden ausschließen. Dies sind im Einzelnen:

- Leitdamm östlich des geplanten Wohnquartiers, Angleichen Gelände in Richtung Gewässer
- Sicherungsmaßnahmen im Einlaufbereich
- Geländemodellierung zur Herstellung von Hochwassersicherheit und Freibordsicherheit entlang der linksseitigen Böschung des Dobl Mühlbachs
- Retentionsraumausgleich oberstromig des geplanten Leitdamms
- Festsetzung einer Mindesthöhe der zulässigen Oberkante für wasserdichte Bauweise in WA1, Teilbereich WA2 und WA6.

Die Maßnahmen sind, soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich, im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus steht der Bebauungsplan deren Umsetzung nicht entgegen (siehe unten), ihre Rechtsverbindlichkeit erhalten sie jedoch im Rahmen eine notwendigen, gesonderten Wasserrechtsverfahrens.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen sind, wie das Gutachten zeigt, innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die Überschwemmungsgefahren so minimiert, dass im Rahmen eines Hochwasserereignisses HQ100 noch HQextrem weder Gefahren für Leib und Leben noch erhebliche Sachschäden zu erwarten sind.

Keine nachteilige Veränderung des Hochwasserabflusses oder der Wasserhöhen (§ 78 Abs. 2 Nr. 4 WHG)

Im Rahmen des Bebauungsplans wird einer oberstromig des Vorhabens gelegene Retentionsfläche festgesetzt. Auf dieser kann der verloren gegangene Retentionsraum nachgewiesen werden. Wie das Gutachten zeigt, können durch diese Maßnahme auf den Planungsumgriff insgesamt bezogen, negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ausgeschlossen werden. Höhere Wasserstände entstehen nur in explizit für den Hochwasserschutz festgesetzten Bereichen.

Kein Verlust von Retentionsraum (§ 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG)

Im Planungsgebiet sind im Rahmen eines Hochwasserereignisses HQ100 Wassertiefen von ca. 10 cm zu erwarten. Hierdurch ergibt sich durch die geplante Bebauung ein Verlust von ca. 612 m³ Retentionsraum. Dieser Verlust kann mit einer oberstromig festgesetzten Retentionsfläche ausgeglichen werden. Diese Fläche weist ca. 5.325 m² auf. Dem folgend ist lediglich eine Abgrabung von ca. 15 cm zum Ausgleich des Retentionsraums notwendig. Dies ist auch unter Abwägung des Landschaftsschutzes möglich. Der Bebauungsplan lässt eine entsprechende Abgrabung zu. Eine entsprechende Verpflichtung zur Abgrabung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich und ergibt sich aus einer zukünftigen wasserrechtlichen Genehmigung.

Keine Beeinträchtigung von bestehendem Hochwasserschutz (§ 78 Abs. 2 Nr. 6 WHG)

Am Dobl Mühlbach bestehen heute keine gesondert für den Hochwasserschutz vorgesehenen Einrichtungen. Somit besteht keine Beeinträchtigung.

Keine nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger (§ 78 Abs. 2 Nr. 7 WHG)

Durch die vorgesehenen Maßnahmen, welche ausschließlich im Rahmen des Bebauungsplanumgriffs stattfinden, können entsprechend der Ergebnisse des Gutachtes relevante Auswirkungen auf die Abflusssituation HQ100 auf Flurstücken Dritter verhindert und/oder reduziert werden. Es ist keine bestehende Bebauung von einer Erhöhung der Fließtiefen betroffen. Im Gerinnebereich des Baches ergibt sich im HQ100-Fall eine Erhöhung der maximalen Wassertiefe um 14 cm. Im Bereich landwirtschaftlicher Flächen, welche direkt an die Böschung des Bachlaufs anschließen, ergibt sich eine kleinräumige (ca. 40 m²) Erhöhung der maximalen Fließtiefe um ca. 1 cm.

Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet (§ 78 Abs. 2 Nr. 8 WHG)

Durch die festgesetzten bzw. im Rahmen des Bebauungsplans ermöglichten und geplanten Maßnahmen ist den Belangen der Hochwasservorsorge genüge getan.

Insgesamt können somit die Rahmenbedingungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG im Rahmen des Bebauungsplans eingehalten werden. Die Ausnahmegenehmigung ist in einem gesonderten Verfahren zu erwirken.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz

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 vor Überschwemmung zu schützen, um die bestehende Rückhalteflächen in ihrer Funktion zu erhalten und um negative Auswirkungen auf Flächen Dritter zu reduzieren bzw. zu verhindern, wurden im Rahmen des vorliegenden hydraulischen und hydrologischen Gutachtens wasserwirtschaftliche Maßnahmen konzipiert.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans so weit wie möglich festgesetzt. Wo eine Festsetzung auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich ist, ist sichergestellt, dass die Festsetzungen den Maßnahmen nicht entgegenstehen.

Um die geplante Bebauung vor Überschwemmungen im hundertjährigen Hochwasserfall zu schützen, ist ein Leitdamm östlich des geplanten Wohnquartiers geplant, um den anfallenden Vorlandabfluss wieder in den Doblmühlbach zurückzuleiten. Auf Basis der Berechnungsergebnisse und unter Berücksichtigung eines Freibords, wird eine Kronenhöhe der Geländemodellierung von 0,5 m über der bestehenden Geländeoberkante empfohlen.

Oberstromig des Leitdamms erfolgt eine Modellierung des Bestandsgeländes mit Gefälle zum Einlaufbereich in das Gewässer, um eine Ableitung des Hochwasserabflusses zu gewährleisten. Der Einlaufbereich in das Gewässer sollte die Einleitung nicht behindern und zur Ableitung des Bemessungsabflusses HQ100 mindestens eine Leistungsfähigkeit in Höhe von 0,7 m³/s aufweisen. Der Einlaufbereich ist gegen Erosion mit Wasserbausteinen zu sichern. Die Flächen zum Anlegen des Leitdamms und zur Herstellung des Einlaufbereiches sind durch Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, explizit durch „Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen“ festgesetzt. Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen stehen den Ausführungen des Leitdamms nicht entgegen.

Darüber hinaus soll eine Geländemodellierung entlang der linken Gewässerböschung die Hochwasser- und Freibordsicherheit für die geplante Bebauung herstellen. Auf Basis der Berechnungsergebnisse HQ100 und unter Berücksichtigung eines Freibords, wird eine Kronenhöhe der Geländemodellierung von mindestens 0,50 m über der bestehenden Geländeoberkante empfohlen.

Hinsichtlich extremen Hochwasserereignissen HQextrem wird die Berücksichtigung eines Freibords >0,3 m zum Schutz bei Wellenschlag, Verklausung oder Schwemmholz empfohlen. Die vorgesehene Geländemodellierung liegt im Bereich der Ausgleichsflächen A2 sowie in Übergang zu Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Festsetzungen zur Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier nicht vorgesehen. Auch stehen die vorgesehenen Aufschüttungen von ca. 50 cm der festgesetzten Nutzung oder dem Ortsbild nicht entgegen. Die Geländemodellierung kann im Zuge der Herstellung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgen und sich somit in das Grünkonzept einfügen.

Oberstromig des Leitdamms ist geplant, den verloren gegangenen Retentionsraum im Bereich des geplanten Bauvorhabens über eine Abgrabung auf dem Flurstück Nr. 787 wieder herzustellen. Bestenfalls erfolgt der Retentionsraumausgleich im Überschwemmungsgebiet der Planung durch einen Geländeabtrag. Ansonsten hat eine Anbindung an die Überschwemmungsfläche des Planungszustands zu erfolgen. Hierbei hat der Ausgleich unterhalb der maximalen Wasserspiegellage HQ100 zu erfolgen. Die Werte der maximalen Wasserspiegellagen sind dem Gutachten zu entnehmen. Für den oberstromigen Retentionsausgleich ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Fläche für Retentionsraumausgleich“ festgesetzt. Aufgrund der Größe der Fläche ist lediglich eine Abgrabung von ca. 15 cm notwendig. Notwendige Abgrabungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Somit bestehen auch keine Bedenken hinsichtlich des Landschaftsbildes. Auch kann die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

In den Gebieten WA1, Teilbereich WA2 und WA6 ist eine minimal zulässige Oberkante für wasserdichte Bauweise festgesetzt. Bis zu dieser Kote müssen die Gebäude wasserdicht und ggf. auftriebssicher (Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) ausgeführt werden. In den anderen Baugebieten ist aufgrund des ermittelten Hochwasserfalls, unter Berücksichtigung der übrigen Maßnahmen, keine entsprechende Festsetzung notwendig.

Durch die konzeptionierten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen kann die geplante Bebauung vor Überschwemmungen vor Hochwasserereignisse bis zu einer Jährlichkeit von HQ100 oder auch vor extremen Ereignissen HQextrem geschützt werden.

Es wird im Gutachten nochmals darauf hingewiesen, dass sich das geplante Wohnquartier in einem wassersensiblen Bereich befindet. Im Falle von extremen Gewässerhochwassern oder auch extremen Starkregenereignissen besteht trotz der konzeptionierten Maßnahmen ein Gefährdungsrisiko. Es wird daher eine hochwasserangepasste Bauausführung empfohlen.

Entsprechende Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauausführung können zum Beispiel der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI, 2018) oder dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR im BBR, 2019) entnommen werden.

Auswirkungen auf Flächen Dritter

Das geplante Bauvorhaben, mit Berücksichtigung der konzeptionierten Maßnahmen, hat keine Auswirkungen auf die großräumige Abflusssituation und die Überschwemmungsflächen des Doblmlühlbachs bei hundertjährigen Hochwasserabflüssen. Durch die konzeptionierten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen können relevante Auswirkungen auf die Abflusssituation HQ100 auf Flurstücken Dritter verhindert und/oder reduziert werden. Es ist keine bestehende Bebauung von einer Erhöhung der Fließtiefen betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Falle eines Hochwasserereignisses HQextrem zu Auswirkungen auf Flächen Dritter im Vergleich zum Ist-Zustand kommen kann. Hier sind ggf. außerhalb der gegenständlichen Bauleitplanung Maßnahmen/Regelungen mit bz. durch den Grundstückseigentümer zu treffen.

B.11 Versickerung / Wasserabfluss / Starkregenereignisse

Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

Den durchgeführten geotechnischen Baugrundgutachten (siehe Anhang B 185322 und B 215115) ist zu entnehmen, dass die in den angetroffenen oberen Bodenschichten aus Rotlage- und Decklageböden, aufgrund ihrer Zusammensetzung, als gering durchlässig einzustufen sind. Hier erscheint eine Versickerung nicht möglich. Erst die tieferliegenden (zwischen 2,0 m und 2,5 m u. GOK), erkundeten kiesigen Moräneböden eignen sich gut für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser. Demnach ist vorliegend für einen hydraulisch wirksamen Anschluss von Versickerungsanlagen an die kiesige Moräne die Versickerung über einen Bodenaustauschkörper (z.B. Rigolen) erforderlich.

Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) gefordert. Dieser Abstand sollte im vorliegenden Fall problemlos einzuhalten sein, da bis 6,0 m u. GOK kein Grundwasser erkundet wurde.

Da im Planungsgebiet ein sehr heterogener Bodenaufbau besteht, wird generell empfohlen, die angegebenen Bemessungs-kf-Werte im Rahmen der Bauausführung durch „in-Situ-Sickerversuche“ an hergestellten Sickeranlagen zu überprüfen, um gegebenenfalls erforderliche Anpassungen noch vornehmen zu können.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die Vorgaben der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) einzuhalten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Rosenheim erforderlich.

Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswassers in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen ist.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen im Planungsgebiet weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. In Abwägung mit den baulichen Rahmenbedingungen sowie der zu erwartenden höheren Belastung und technischen Beanspruchungen (Winterdienst, Schwerlastverkehr etc.) sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von dieser Regelung ausgenommen. Auch auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen maximal 50% der zulässigen maximal zulässigen überbaubaren Oberbodenschichten versiegelt werden. Die weiteren befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die zum dauerhaften Befahren mit Kfz vorgesehenen Flächen (Zufahrten) sowie Eingangsbereiche oder Terrassen sind hiervon ausgenommen. Darüber hinaus sind Flachdächer als Gründach, mit einer Mindestsubstratüberdeckung, auszuführen. Diese minimieren ebenfalls den Oberflächenabfluss.

Niederschlagswasserableitung in Retentionsbecken

Gerade im zentralen Planungsbereich ist aufgrund des Bodenaufbaus eine Versickerung nur schwer möglich. Um auch in diesen Bereichen eine möglichst oberflächennahe Versickerung zu ermöglichen, wird im Norden, im Übergangsbereich zum Dobl Mühlbach eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Retentionsmulde“ festgesetzt. Die Retentionsmulde fasst das Niederschlagswasser, welches nicht dezentral auf den Einzelgrundstücken versickert werden kann. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den genannten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal aus dem zentralen Bereich nach Norden in die Retentionsmulde abgeleitet.

Zur Herstellung der Retentionsmulde sind abweichend von den Festsetzungen zur Geländemodellierung Abgrabungen im technisch erforderlichen Umfang zulässig. Die Lage und Größe der Retentionsmulde ist entsprechend technischer oder freiraumplanerischer Aspekte zu planen.

Die Fläche für die geplante Retentionsmulde ist ausreichend dimensioniert, um eine Niederschlagswasserrückhaltung oder ortsnahe Versickerung zu ermöglichen. Ein gedrosselter Notüberlauf in den Dobl Mühlbach ist ebenso möglich. Die Anlage der Retentionsmulde bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht.

Gemäß der Baugrunderkundung ist für die Retentionsmulde das Durchstoßen der Sandlage bis ca. 3,0 m vorzusehen, falls diese im Beckenbereich weitgehend auftritt. Dies kann durch den Einbau von sandigen Kiesen der Bodengruppe GW(G) nach DIN 18196 in Schlitzen oder Dohlen erfolgen. Die Durchstoßung kann punktuell erfolgen und die eingebauten Kiese der Sickerschlitze sollten zum Erhalt guter Sickerfestigkeit nur gering verdichtet werden.

Schichtwasserhorizonte

Nach Baugrunderkundung sind aufgrund der beschriebenen, komplexen Wasserverhältnisse alle in den Boden einbindenden Bauteile zumindest auf zeitweise stauendes Sickerwasser zu bemessen. Die maßgebenden Wasserstände und Randbedingungen für die Auftriebsicherheit können lokal stark abweichen, Einzelfalluntersuchungen werden dringend empfohlen. Einzelfallfestlegungen werden zwingend erforderlich.

Wild abfließendes Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt in bewegter Topografie. Die vorliegenden Böden weisen überwiegend eine sehr schlechte Versickerungseignung auf.

Dem folgend kommt § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Dennoch ist bei Starkregenereignissen auch bei unveränderter Geländesituation bereits ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Dessen Fließrichtung wird entsprechend der Topografie grob von Südosten nach Nordwesten verlaufen. Im Südwesten gibt es hier einen etwas steileren Geländebereich. Insgesamt ist jedoch das „Einzugsgebiet“ des Oberflächenabflusses weitgehend auf den Planungsbereich begrenzt. Im Osten wird es durch den Doblmlühhbach begrenzt. Nach Westen und Südwesten fällt das Gelände ab. Lediglich der Bereich südöstlich des Planungsgebiets entwässert potenziell über das Planungsgebiet. Wobei diese Flächen zum Teil auch noch eine weitere Neigung nach Süden aufweisen.

Um den notwendigen Wasserabfluss innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten und soweit möglich und sinnvoll auf die Straßenverkehrsflächen zu kanalisieren, wurden im Planungskonzept bewusst Durchgänge zwischen den Bauparzellen offengehalten, welche ein Ausfließen des Oberflächenwassers nach Norden und Westen ermöglichen.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Stärke wird durch den Klimawandel künftig zunehmen. In deren Folge kann es, verstärkt durch die vorliegenden Bodenverhältnisse, trotz der oben dargestellten Maßnahmen zu wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Schichtwasseraustritt im Bereich der Bebauung kommen. Dem folgend wird die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Bei Hanglagen sind je nach konkreter Situation entsprechende angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude.

Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Zugängen, Installationsdurchführungen etc. wasserdicht). Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebsicherheit des Gebäudes zu prüfen (siehe Absatz Schichtwasserhorizont).

Weiter sind Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Tiefgaragen zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von mindestens 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.

Eine Festsetzung fixer Oberkanten für den Fertigfußboden erscheint in Abwägung mit dem bestehenden Gelände nicht sinnvoll, da der Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser auch durch eine wasserdichte Ausführung der Wände oberhalb des Bodens gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere an der dem Hang zugewandten Seite.

B.12 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Umfängliche Baumpflanzungen, insbesondere im Bereich der Planstraße, entfalten eine klimadämpfende Wirkung und führen zu einer Verschattung der versiegelten Straßenflächen.

Durch die Festsetzung von mindestens 50% sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Oberflächenabfluss bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.

Die Festsetzung von Gründächern im Rahmen des Bebauungsplans führen zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses. Weiter haben sie einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

Eine großzügige Freihaltung der Flächen entlang des Baches schließt negative Wechselwirkungen zwischen dem Bachlauf und der Bebauung (Überschwemmungen etc.) weitgehend aus.

Klimaschutz (Mitigation)

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung. Die Berücksichtigung einer zentralen Energieversorgung ermöglicht eine effiziente Versorgung des Gebiets aus erneuerbaren Energiequellen.

Durch die kompakte, relativ dichte Bebauung werden möglichst geringe unbebaute Flächen in Anspruch genommen.

Das städtebauliche Konzept sieht größere Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern etc. vor. Somit können flächensparende und bedarfsorientierte (kleinere) Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes sowie der in Anspruch genommenen Geschossfläche. Weiter ermöglicht dies eine Reduktion der Eingriffe in bestehende Naturräume und Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude.

B.13 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets mit Potenzialen für unterschiedliche Wohntypologien, auf vormals landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für eine zentrale und regenerative Wärmeenergieversorgung zu wirtschaftlich vernünftigen Bedingungen
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine ortsbildverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Erhalt und Entwicklung der Grünstrukturen entlang des Dobl Mühlbachs
- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung
- Schaffung einer zentralen öffentlichen Grünfläche
- Schaffung einer lokalen Lösung für die Niederschlagswasserproblematik
- Qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets
- Schaffung Ersatzhabitat für artenschutzrechtlich geschützte Arten

B.14 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	32.536 m ²	52 %
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen	3.344 m ²	5 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung)	1.710 m ²	3 %
Öffentliche Grünfläche	1.492 m ²	2 %
Ausgleichsflächen	7.350 m ²	12 %
Flächen zur Versickerung / Retentionsbereich / Wasserrückhaltung	6.395 m ²	10 %
Wasserflächen	412 m ²	1 %
Straßenverkehrsflächen	8.371 m ²	13 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	243 m ²	1 %
Flächen für Versorgungsanlagen	467 m ²	1 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	62.320 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

In der Gemeinde Amerang sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Der Druck insbesondere für ortsansässige Familien und Senioren geeigneten Wohnraum zu schaffen, nimmt stetig zu. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können, wird im Ortsteil Kammer im moderaten Umfang ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben der „klassischen Entwicklung“ von Bauland für Einheimische mit Einfamilien- und Doppelhäusern, hat sich die Gemeinde für flächensparende und flexible Wohnmodelle ausgesprochen. Vor diesem Hintergrund sollen auch größere Gebäudekörper für den Geschosswohnungsbau mit kleineren und barrierefreien Wohneinheiten geschaffen werden. Ein traditionell ländliches Ortsbild soll weiterhin erhalten bleiben, bestehend aus vereinzelt großen Gebäudekörpern (den Höfen) und durch kleinere Gebäude (Stadl, Nebenanlagen, Schuppen, Zuhäuser) ergänzt. Dazwischen befinden sich Freiräume mit fließenden Übergängen (ohne hermetische Abgrenzungen zwischen privatem und öffentlichem Raum), mit nur teilweise befestigten Erschließungs- und Hofflächen sowie mit Gärten, Wiesen und Obstbäumen (Merkmal traditioneller Dorfstrukturen). Diese Charakteristika gilt es in eine moderne städtebauliche und grünordnerische Planung zu übersetzen.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung

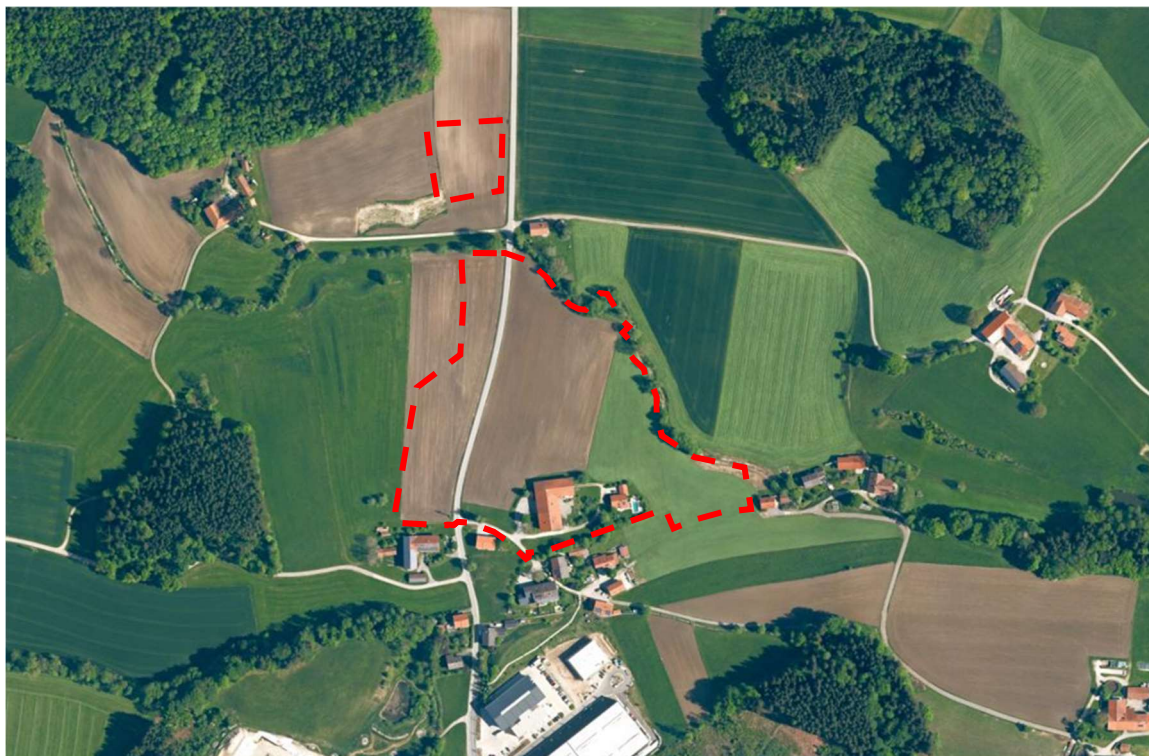


Abbildung U1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet liegt im Voralpinen Hügel- und Moorland im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland. Es liegt 1,5 km nördlich des Ortes Amerang zwischen dem Weiler Kammer und dem Dobl Mühlbach an der Gemeindeverbindungsstraße „Am Kroit“.

Der Geltungsbereich ist ca. 5,73 ha groß, bzw. einschließlich der nördlich gelegenen Ausgleichsfläche ca. 6,23 ha, und umfasst die Flurstücke Nr. 777 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 408/1 (Straße), 774, 780, 787, 789, 790, 792, 795, 799, 803, 804 und 1785/2, alle Gemarkung Amerang. Das Planungsgebiet hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 300 m und in Ost-West Richtung von ca. 250 m und liegt auf einer Höhe von ca. 520 - 223 m ü. NHN.

Derzeit besteht auf der Fläche eine Hofstelle, der „Zenzenhof“ (nicht mehr landwirtschaftlich genutzt). Die restlichen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt. Den Geltungsbereich durchquert in Nord-Süd Richtung die Gemeindeverbindungsstraße. Nördlich und östlich verläuft der Doblmühlbach mit Ufergehölz.

Ziele des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen



Abbildung U2: Entwurf des Bebauungsplans vom 23.05.2022 - ohne Maßstab

Städtebau

In Anlehnung an die bestehende Ortsstruktur von Kammer werden im zentralen Bereich mehrere größere Gebäude vorgesehen. Richtung Norden und Osten, zum Ortsrand hin, werden diese Strukturen durch kleinere Einfamilien- und Doppelhausstrukturen ergänzt.

Es sollen in der Regel, zweigeschossige Gebäude mit Satteldach entstehen. Im zentralen Bereich sind auch höhere Gebäude mit bis zu drei Geschossen möglich. Im Zusammenhang mit den großen Gebäuden sollen möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, um so eine möglichst niedrigen Versiegelungsgrad und eine hohe Aufenthaltsqualität im Gebiet zu erhalten. Weiter sollen die gestalterischen Festsetzungen und die Anordnung der einzelnen Bauräume eine ortsübliche, ländliche Gestaltung sicherstellen.

Die bestehende Straße wird leicht in Richtung Osten verschwenkt, um eine angemessen dörfliche Struktur zu ermöglichen und eine natürliche Geschwindigkeitsreduzierung zu erzeugen. Die Gemeindeverbindungsstraße wird weiter in Richtung Osten durch eine untergeordnete Erschließungsstraße ergänzt. Einzelbereiche werden durch kleinere Stichstraßen ergänzt.

Grünordnungskonzept

Ziele des Grünordnungskonzeptes sind eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sowie ein harmonischer Übergang zwischen der neuen Bebauung und der freien Landschaft. Dazu sind folgende Punkte maßgebend:

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und sollen zudem nur in notwendigstem Maße versiegelt werden
- Parkplätze werden flächensparend zentral gebündelt und teilweise in begrünte Tiefgarage verlegt
- oberflächliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen
- bestehende Gemeindeverbindungsstraße wird in Teilbereichen rückgebaut und entsiegelt
- Kurze Wege innerhalb des Planungsgebietes durch Wegenetz
- Durchmischung von Wohnen und Arbeiten sowie die Nähe zum südlichen Gewerbegebiet ermöglichen kurze Wege
- Anbindung des Planungsgebietes an das gemeindliche Fuß- und Radwegenetz
- Auflockerung der teilweise dichten Bebauung mit großzügigen Grünflächen
- Erhalt des bestehenden Gehölzsaum am Doblmühlbach
- naturnahe Entwicklung der Grünflächen zwischen geplanter Bebauung und Doblmühlbach - Bereich als Korridor für Biotopverbund und Artenschutz sicherstellen
- Sicherstellung einer qualitätvollen, strukturreichen Durchgrünung durch heimische Baumarten 1. und 2. Ordnung
- Schaffung zentraler Grünflächen zur Freizeit- und Erholungsnutzung für die Bewohner
- Schaffung naturnahe Eingrünung des Baugebietes durch Grünfläche und Bepflanzungen am südlichen, nördlichen und westlichen Ortsrand
- Sicherstellung einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser, entweder dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken, wo es die Bodenverhältnisse ermöglichen, oder zentral über eine naturnahe Retentionsmulde
- Sicherstellung der Rückhaltung möglicher Hochwassergefahren durch den Doblmühlbach bei HQ100 oder HQextrem durch eine Retentionsfläche im Südosten

- Möglichkeit einer dezentralen, nachhaltigen Energieversorgung (Blockheizkraftwerk im nordwestlichen Bereich oder Fernwärme aus angrenzenden Gewerbebetrieben)
- flächensparende Einbindung der Bebauung in die Topografie – Vermeidung großflächiger Abgrabungen und Geländemodellierungen

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

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ werden 6,23 ha heute weit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Dabei entstehen ca. 3,25 ha Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, 2,1 ha Grünflächen (inkl. Ausgleichsflächen) sowie 0,91 ha Verkehrsflächen unterschiedlicher Ausprägung.

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	32.536 m ²	52 %
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen	3.344 m ²	5 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung)	1.710 m ²	3 %
Öffentliche Grünfläche	1.492 m ²	2 %
Ausgleichsflächen	7.350 m ²	12 %
Flächen zur Versickerung / Retentionsbereich / Wasserrückhaltung	6.395 m ²	10 %
Wasserflächen	412 m ²	1 %
Straßenverkehrsflächen	8.371 m ²	13 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	243 m ²	1 %
Flächen für Versorgungsanlagen	467 m ²	1 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	62.320 m²	100 %

	Zulässige Grundfläche	Maximal zulässige Gesamtversiegelung inkl. Nebenanlagen, Zuwegungen, Tiefgaragen etc.
Allgemeine Wohngebiete	8.490 m ²	22.864 m ²

Entsprechend der dem Bebauungsplan beiliegenden Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse liegt ein entsprechender Wohnraumbedarf vor, welcher nicht im Umfang des geplanten Gesamtkonzeptes durch Innenentwicklung oder bestehende Potenzialflächen gedeckt werden kann.

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2021)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2021)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2020)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2020)
- 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 (LEP)

Im LEP Bayern (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.

Aus dem LEP Bayern 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.
- 1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 3.1 G: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet 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.
- 7.1.5 G: Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

Regionalplan Region 18

Die Gemeinde Amerang und der Ortsteil Kammer liegen gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Im nördlichen Bereich der Gemeinde Amerang verläuft die „Entwicklungssachse mit regionaler Bedeutung“ Wasserburg - Altenmarkt.

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 I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert 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.
- 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 II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region 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

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 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 Kammer, im südlichen Teil des Änderungsbereichs, ist hier faktisch von gemischten Bauflächen auszugehen.

Es wird jedoch im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur hier gegenständlichen Planung ein Flächennutzungsplan für den Bereich aufgestellt.

In diesem wird Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Ortsrandeingrünung dargestellt. Die bestehende Bebauung im Ortsteil Kammer wird als Mischgebiet, entsprechend der bestehende Charakter dargestellt. Weiter werden die faktisch bestehenden Überschwemmungsbereiche für ein HQ100 ergänzt.

Somit ist nach Umsetzung dieser Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

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

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 das Planungsgebiet nicht vorhanden. Zur Überprüfung, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes trotzdem Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurden Untersuchungen und Kartierungen im Juli 2018 im Zuge einer Artenschutzrechtliche Vorabschätzung sowie im August 2021 im Zuge naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, durch das Büro Biologie Chiemgau durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Gutachten (im Anhang) selbst bzw. dem Umweltbericht Punkt C.2.1 zu entnehmen.

Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich weder kartierte Biotope 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.

Jedoch befindet sich ca. 120 m südwestlich eine Biotopkartierung. Dabei handelt es sich um die Biotopfläche entlang des Ameranger Dorfbaches mit der Nr. 7939-0258-001 „Gehölzsaum am "Franzosengraben", SW-Kammer“. Hierbei handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze (linear (96%)).

Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung besteht hier jedoch kein funktioneller Zusammenhang zu den im Planungsgebiet befindlichen Flächen.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, 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 zu Grunde 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 Wirkfaktoren 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. Der bestehende Hof bietet geeignete Strukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse. Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten führen kann, wurde im Juli 2018 eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung durch das Büro Biologie Chiemgau erarbeitet.

Ergebnis der Vorabschätzung war, dass es für Fledermäuse potenzielle Quartiermöglichkeiten im Bestandsgebäude gibt. Vor Baubeginn ist das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Zudem eignet sich das Planungsgebiet, insbesondere die bachbegleitenden Gehölzbereiche als Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse. Auch können hier das Vorkommen relevanter Vogelarten oder Amphibien nicht ausgeschlossen werden.

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 Untersuchungen und Kartierungen über einen längeren Zeitraum hinweg konnten am Bestandsgebäude in WA12 verschiedene Fledermausarten sowie geschützte Gebäudebrüter festgestellt werden. Auf den Wiesenflächen im Norden des Planungsgebietes konnte dazu noch das Vorkommen der Wachtel kartiert werden.

Innerhalb des Planungsgebietes konnten somit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten nachgewiesen werden. Es wurden die folgenden Arten erfasst: Wimperfledermaus, Große Bartfledermaus, Braunes Langohr, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Feldsperling, Mauersegler, Wachtel.

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

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten. Bei Einhaltung des Schutzabstandes zum Doblmühlbach wird es im Uferbereich jedoch keine Beeinträchtigungen geben.

Der Gehölzsaum am Bach bleiben erhalten.

Der Abriss der Hofstelle wird den Verlust von Lebensräumen für Gebäudebrüter und Fledermäuse bedeuten. Dieser wurde jedoch im Rahmen der Erstellung eines „Ersatzstadls“ bereits, soweit möglich, kompensiert.

Dieser Verlust von Lebensräumen und somit der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird jedoch nicht direkt durch den Bebauungsplan, sondern durch den Abbruch des Gebäudes ausgelöst. Der Abbruch des Gebäudes bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 4 BNatSchG. Eine entsprechende Vorabstimmung mit der Regierung von Oberbayern hat bereits stattgefunden.

Weiter kann es durch Baustelleneinrichtungen zu Scheueffekten kommen, auch gerade im Umkreis des „Ersatzstadts“. Hier sind jedoch gewisse Rahmenbedingungen zu beachten, welche mögliche Beeinträchtigungen auf die Ersatzquartiere minimieren sollen.

Auch sind im Vorfeld von Baumaßnahmen entsprechende Maßnahmen (M5: Vorgaben zum Gebäudeabriss, M6: Vorgaben zur Baustelle und Baufeldräumung) durchzuführen, welche eine mögliche Verletzung von Individuen verhindern soll. Die Bauarbeiten sind zudem durch die Beratung einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Somit ist mit baubedingten Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Überbauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen gehen die intensiv genutzten, strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen verloren. Durch festgesetzte Durchgrünung, öffentliche Grünflächen, naturnahe Regenrückhaltegräben, Gärten, Ortsrandeingrünungen entstehen neue Lebensraumstrukturen.

Durch den möglichen Abbruch der ehemaligen Hofstelle in WA12 gehen Lebensstätten von Mauerseglern, Feldsperlingen, Fledermäusen verloren. Durch die Errichtung eines „Ersatzstadts“ (wurde inzwischen bereits erstellt) unmittelbar südlich der Hofstelle sollen entsprechende Ausgleichsquartiere (CEF-01: Ersatzquartiere an einem zu errichtenden Nebengebäude für Wimper-, Rauhaut-, Zwerg- und Brandtfledermaus, sowie Braunem Langohr und CEF-02: Nistkästen für Mauersegler und Feldsperlinge (kurzfristiger Ausgleich) an einem zu errichtenden Nebengebäude) angeboten werden. Damit ist die ökologische Funktion dieser Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt. Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störfaktoren wie erhöhte Lärm- und Lichtbelastungen, sowie erhöhte Bewegungsstörungen werden durch geeignete Maßnahmen reduziert (M2, M3, M4 und M6).

An einem späteren Neubau in WA12 sind entsprechende Nistkästen für den Mauersegler und den Feldsperling anzubringen (M7: Langfristiger Ausgleich: Wiederherstellung der ursprünglichen Nistplätze für Mauersegler und Feldsperlinge an den Neubauten).

Zwischen der geplanten Bebauung und den uferbegleitenden Gehölzbestand soll ein gewisser Puffer durch Grünflächen entstehen. Die Situierung der Bauräume ist so gewählt, dass diese einen ausreichenden Abstand einhalten. Weiter sind zwischen der Bebauung und dem Gehölzbestand Grünflächen festgesetzt, welche entsprechend zu entwickeln sind und auf denen entsprechende Restriktionen bestehen. Somit sollen die Uferbereiche als Lebensraum und Flugkorridor u.a. für Fledermäuse und Vögel sowie Amphibien gesichert werden (M2: Erhalt eines Flugkorridors für Vögel und Fledermäuse).

Zudem werden weitere Vermeidungsmaßnahmen zu Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt (M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es zu Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet. Dies wird jedoch hinsichtlich des Artenschutzes durch die ohnehin bereits vorhandene Gemeindeverbindungsstraße relativiert.

Im Hinblick auf Lichtemissionen sind Festsetzungen (M3: Vorgaben zur Beleuchtung Vorgaben zur Baustelle) insbesondere zum verbindlichen Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln und Verzicht auf ungerichtete Beleuchtungseinrichtungen getroffen. Somit werden negative Auswirkungen durch Beleuchtung für nachtaktive Tiere (Fledermäuse, Insekten, Vögel) vermieden.

Vorgaben zur Gestaltung von Glasflächen vermindern das Risiko von Vogelschlag.

Ergebnis

Die flächenhaften Eingriffe in landwirtschaftlich intensiv genutzten, artenarmen Flächen haben unter Berücksichtigung der Maßnahmen der Grünordnung und die Integration des naturschutzrechtlichen Ausgleiches in den Bebauungsplanumgriffs auf das Schutzgut geringe Auswirkungen. Durch die Vermeidung von Eingriffen in die ufernahen Bereiche des Doblmlühlbachs und die Ersatzmaßnahmen für die Wachtel sind auch für die bachnahen Bereiche geringe Auswirkungen zu erwarten. Für den Verlust von Lebensräumen durch Abriss des bestehenden Hofes sind umfangreiche Ersatzmaßnahmen getroffen worden. Bei deren voller Funktionsfähigkeit ist auch hier mit einer maximal mittleren Auswirkung auf die jeweiligen Arten zu rechnen.

Die Maßnahmen M5, M7, CEF-01, CEF-02 und CEF-03 tragen dafür Sorge, dass u.a. Lebensstätten von Mauerseglern, Feldsperlingen, Fledermäusen und der Wachtel nicht geschädigt werden bzw. entsprechende Ausgleichsquartiere angeboten werden. Damit ist die ökologische Funktion dieser Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt. Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störfaktoren wie erhöhte Lärm- und Lichtbelastungen, sowie erhöhte Bewegungsstörungen werden durch geeignete Maßnahmen reduziert (M2, M3, M4 und M6). Tötungen und Verletzungen können sowohl bei Rodungen als auch mit dem Abriss des Gebäudes oder als Folge von Kollisionen durch Irritationen (v.a. durch Licht) entstehen. Die Maßnahmen M1, M3 und M5 reduzieren dieses Risiko erheblich.

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind zusammenfassend aufgrund des Eingriffes und der Betroffenheit geschützter Arten, unter Beachtung aller Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-/Ersatzmaßnahmen, insgesamt **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 5,73 ha (6,23 ha mit Ausgleichsfläche) und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland bzw. Ackerfläche genutzt. Zudem bestehen im Norden und Osten uferbegleitende Gehölzstrukturen.

Der Anteil der bestehenden Straße beträgt ca. 0,2 ha. Die Flächen um die bestehende Bebauung am „Zenzenhof“ machen ca. 0,8 ha aus.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne wesentlich über die im Bebauungsplan festgesetzten zu versiegelnden Flächen hinausgehenden Flächenverbrauch (gesonderte Baustraßen oder andere Interimsmaßnahmen etc.) zu errichten.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Kanal, Wasser, Strom etc.) können voraussichtlich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße verlegt werden. Somit sind auch hier keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Für die geplante Bebauung gehen insgesamt ca. 6,23 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Es werden Flächen in folgendem Umfang beansprucht:

- Allgemeines Wohngebiet mit z.T. verdichteter Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung und Doppel- und Einfamilienhäuser, ca. 3,25 ha (52% des Geltungsbereiches)
- Erschließungsflächen, ca. 0,9 ha (15% des Geltungsbereiches)
- Grünflächen, Flächen mit Festsetzung für Begrünung sowie Wasserflächen ca. 0,7 ha (10% des Geltungsbereiches)
- Ausgleichsflächen, innerhalb und außerhalb des Baugebietes sowie Ökokontoflächen, ca. 0,8 ha (13% des Geltungsbereiches)
- Flächen für die Wasserrückhaltung und Retentionsfläche, ca. 0,6 ha (10% des Geltungsbereiches)

Die dichtere Bebauung in Teilbereichen und Bereitstellung gemischter Wohnstrukturen aus Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Gebäuden mit Wohnungen (Wohnen und Arbeiten / Generationenwohnen) ermöglicht eine flächensparende Baulandentwicklung.

Zudem wird die Bebauung und Versiegelung der Flächen durch die Festsetzung der GRZ beschränkt.

Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und zudem nur in notwendigstem Maß versiegelt. Die Randbereiche werden als wasserdurchlässiges Schotterbankett ausgebildet. Nur ca. 50% der Erschließungsflächen werden durch Straßen voll versiegelt (asphaltiert).

Um großflächige Parkplätze zu vermeiden, werden diese in begrünte Tiefgarage verlegt und damit Fläche durch doppelte Nutzungen gespart. Für oberflächliche Stellplätze werden sickerfähige Beläge verwendet.

Im südöstlichen Bereich werden Retentionsflächen festgesetzt, welche durch einen Leitdamm abgegrenzt wird zum geplanten Baugebiet. Durch diese Flächen sollen mögliche Hochwassergefahren durch Ereignisse HQ100 auf die geplante Bebauung reduziert werden. Diese Flächen können jedoch landschaftsgerecht gestaltet und auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (Straßenausbauten, externe Stellplätze etc.).

Ergebnis

Es gehen zu einem beträchtlichen Anteil bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Trotz flächensparender Bebauung und minimierender Maßnahmen sind allein durch das Ausmaß der geplanten Bebauung für das Schutzgut Fläche insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der größte Teil des Bodens im Geltungsbereich wird als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

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

Es wurde eine Baugrunderkundung der „Beratenden Ingenieure & Geologen CRYSTAL Geotechnik“ durchgeführt. Laut Bodengutachten setzt sich der Bodenaufbau wie folgt zusammen: Die ca. 30 - 60 cm tiefe Mutterbodenauflage ist für bautechnische Zwecke ungeeignet. Entlang der Verkehrsstraße wurden anthropogene Auffüllungen, in Form von sandigen bis stark sandigen, schwach schluffigen Kiesen mit einer Mächtigkeit von 0,6 m u. GOK entdeckt. Unterhalb des Mutterbodens und der Auffüllungen sind Rotlageböden in Form von stark sandigen, schwach kiesigen bis stark kiesigen, lokal schwach tonigen Schluffen vertreten. Bereichsweise wurden die Rotlageböden auch als schluffige bis stark schluffige, sandige bis stark sandige Kiese angesprochen. Diese sind v.a. im westlichen Bereich der Straße zu finden. Die darunter liegenden Decklagen, v.a. im südwestlichen Bereich, bestehen überwiegend aus Schluffen und Sanden mit geringen Kiesanteilen. Sie liegen bis zu maximal 3,8 m u. GOK und weisen nur eine geringe bis mittlere Tragfähigkeit auf. Die darunter liegende kiesige Moräne besteht aus sandigem bis stark sandigem, schwach schluffigem bis stark schluffigem Kies mit einer hohen Tragfähigkeit. Zwischengeschaltet wurden im eher nördlichen Plangebiet sandige Moränenböden in Form von Feinsanden bzw. schwach kiesigen, schwach schluffigen Sanden angetroffen. Es ist von einer starken Verzahnung der kiesigen und sandigen Moränenböden auszugehen. Die sandigen Moränenböden sind bezüglich Versickerung als schlechter geeignet einzustufen.

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). 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 Moränenböden 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.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Der Mutterboden im Baufeld wird vollständig abgetragen und kann z.T. für Vegetationsflächen gelagert und wiederverwendet werden. Die Böden sind durch Düngemittel- und Spritzmitteleinsatz aus der Landwirtschaft vorbelastet.

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

Laut Bodengutachten ist bezüglich der Erdarbeiten mit Böden der Bodenklasse 3 (kiesige Auffüllungen, kiesige und sandige Moräne), im Bereich der Rotlageböden, der Decklagen und der sandigen Moräne mit Böden der Bodenklasse 4 zu rechnen. In Bereichen mit gröberer Einlagerungen werden ggf. auch höhere Bodenklassen (5/6/7 nach DIN 18300) maßgeblich; bei Aufweichungen der wasserempfindlichen bindigen Böden kann lokal auch die Bodenklasse 2 maßgeblich werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 5,73 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage 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.

Durch die Bebauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen werden die anstehenden Böden der jeweiligen Baugrundstücke bzw. der öffentlichen Erschließungsfläche teilweise versiegelt. Dadurch geht ein Großteil des Bodens als Lebensraum für Bodenlebewesen verloren.

Ggf. ist auf einigen Flächen ein Bodenaustausch oder das Einbringen einer Versickerungsanlage von Nöten, um eine angemessene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers dezentral auf dem Baugrundstück zu gewährleisten, um so temporären Überschwemmungen vorzubeugen und eine naturnahe Versickerung über die Bodenschichten sicherzustellen. Auch im Bereich der Retentionsmulde im Nordwesten ist ein Teilbodenaustausch notwendig, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur maximalen Versiegelung der Baugrundstücke bleiben noch ausreichend Flächen für die Vegetation erhalten. Diese werden ergänzt durch die festgesetzten Grünflächen mit entsprechenden naturnahen Entwicklungszielen. In diesen Bereichen findet ebenso kein Eingriff in den Boden statt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Potenziell gefährdende Nutzungen sind durch die Festsetzungen zur Art der Bebauung ausgeschlossen. Im Rahmen des Wohngebietes ist eine Handhabung bodengefährdender Stoffe nicht möglich. Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung wird der Boden kaum mehr mit Dünge- und Spritzmittel belastet. Auf öffentlichen Grünflächen und Flächen für Bepflanzung wird die Nutzung von Dünge- und Spritzmittel ausgeschlossen.

Ergebnis

Durch die Bebauung geht ein Großteil des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage und Lebensraum für Bodenlebewesen verloren. Durch die flächensparende Erschließung und dichte Bebauung wird der verbrauchte Boden effizient genutzt. Die Düngemittel- und Spritzmitteleintrag der bereits vorbelasteten Böden entfällt.

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt 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 für den Hochwasserschutz vorgesehenen Einrichtungen.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt und dem Bodengutachten von CRYSTAL Geotechnik zwar nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Jedoch befindet sich das Planungsgebiet, vor allem die Bereiche des Dobl Mühlbachs in einem wassersensiblen Bereich.

Im Rahmen eines hydrologischen und Hydraulischen Gutachtens (Aquasoli, 20106-01) wurden im 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 Plangebietes, 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 u. 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.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Bei tieferen Eingriffen in den Boden ist bei Baumaßnahmen 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.

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

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, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Zudem muss davon ausgegangen werden, 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 wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Regenwasserkanal vorgesehen, welcher das anfallende Niederschlagswasser im zentralen Bereich sammelt und in ein Retentionsbecken im Nordwesten ableitet. Dort kann das gesammelte Niederschlagswasser zurückgehalten und ortsnah versickert werden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist dorthin eine Freispiegelentwässerung möglich.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straße und mindestens 50% weiterer versiegelter Flächen mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird auf ein Minimum beschränkt, ohne die Befahrbarkeit für Busse, LKWs, Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. einzuschränken.

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

- Leitdamm östlich des geplanten Wohnquartiers, empfohlene Kronenhöhen ca. 0,5 m ü. GOK, Angleichen Geländegefälle in Richtung Gewässer
- Einlaufbereich, Sicherstellung Abflussquerschnitt mit einer Leistungsfähigkeit von mindestens 0,7 m³/s (HQ100); Sicherung gegen Erosion
- Geländemodellierung zur Herstellung von Hochwassersicherheit und Freibordsicherheit entlang der linksseitigen Böschung des Doblmlühlbachs
- Retentionsraumausgleich oberstromig des geplanten Leitdamms auf dem Flurstück Nr. 787 in Höhe von 725 m³
- Festsetzung einer minimalen Rohfußbodenoberkante in WA1 und WA6.

Diese Maßnahmen sind, soweit auf Ebene des Bebauungsplans möglich festgesetzt.

Durch die festgesetzten bzw. im Rahmen des Bebauungsplans zulässigen und geplanten Maßnahmen ist den Belangen der Hochwasservorsorge genüge getan.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Doblmlühlbach wird durch die als Puffer dienende „Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung“ sowie die Ausgleichsfläche zur angrenzenden Bebauung hin geschützt und kann sich entsprechend natürlich entwickeln. Im Gegensatz zu den heutigen, intensiv genutzten Ackerflächen werden die Eutrophierung und der Schadstoffeintrag durch landwirtschaftliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel verringert.

Im Rahmen der Wohnnutzungen 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 insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Für das Planungsgebiet 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 Einschränkungen hinsichtlich der Frischluftversorgung zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung von Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist bei der Frischluftentstehung kleinklimatisch mit einer Verringerung zu rechnen.

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion des bestehenden Grünlandes. Die festgesetzte Durchgrünung und Eingrünung durch Grünflächen und Baumpflanzungen trägt zur Abkühlung von Freiraum, Straßenverkehrsflächen sowie Gebäuden bei und verbessert das Mikroklima. Eine Reduktion der Flächenversiegelung, Begrünung von Tiefgaragen und Nebengebäuden sowie eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung minimiert die Auswirkung von Starkregenereignissen auf die Infrastruktur.

Im Rahmen der Maßnahmen zum Hochwasserschutz ist eine klimaangepasste Bauweise berücksichtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die hauptsächliche Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet primär durch Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Ergebnis

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

C.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

keine

Anlagenbedingte Auswirkungen

keine

Betriebsbedingte Auswirkungen

keine

Ergebnis

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

C.2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt. Ein Saum aus Bäumen und Gehölzen befindet sich entlang des Bachlaufs des Dobl Mühlbachs. Weitere Bäume befinden sich um die Hofstelle im südlichen Teil des Geltungsbereiches, angrenzend zur gewachsenen Ortsstruktur von Kammer. Neben der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofstelle steht ein Einfamilienhaus mit Schwimmbad.

Bei den Flächen zwischen Kammer und dem Dobl Mühlbach handelt es sich um großflächig landwirtschaftliche Flure und Ackerflächen, welche einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Flure sind weitgehend ausgeräumt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Durch das Planungsgebiet verläuft geradlinig in nord-/südlicher Richtung die Gemeindeverbindungsstraße von Amerang nach Asham/Kirchensur, mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m. Eine Entwässerung besteht ebenso wenig wie ein Fußgängerweg.

Das Planungsgebiet hat eine leicht bewegte Topografie. Die Hofstelle sitzt dabei am höchsten Punkt auf ca. 523,5 m ü. NHN. Das Gelände fällt nach Norden bis zum Dobl Mühlbach ab, auf ca. 518,5 m ü. NHN. In west-östlicher Richtung, steigt es dezent vom Niveau der Straße ca. 520,0 m ü. NHN auf 522,0 m ü. NHN kontinuierlich an und verläuft fast ohne Gefälle zum Dobl Mühlbach im Osten.

Der Bereich südlich des Planungsgebietes ist überwiegend durch traditionelle Hofstellen und kleinere Einfamilienhäuser geprägt, welche den kleinen 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.

Im Norden des Planungsgebietes an der Kreuzung nach Haslreit bzw. Burkering, befindet sich ein einzelnes Einfamilienhaus jenseits des Dobl Mühlbachs.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen



Abbildung U3: Studie zur Verträglichkeit für Orts- und Landschaftsbild – Skizze auf Grundlage eines massengenauen städtebaulichen Modells

Das Landschaftsbild wurde bisher durch die Bebauung des Weilers Kammer in der freien Landschaft bestimmt. Die Ortsstruktur und das Landschaftsbild werden durch die Ausweisung eines 5,73 ha großen Baugebiets nachhaltig verändert. Durch die intensive planerische Auseinandersetzung mit dem Ort und den Bedürfnissen der Gemeinde hinsichtlich des zu schaffenden Wohnraums, wurde ein städtebauliches Konzept geschaffen, welches moderne Anforderungen an ein zukünftiges Wohnquartier mit denen der ortstypischen und traditionellen Bauweise vereint. Durch Festsetzungen zu Größen, Höhenstaffelung und Lage der Gebäude sowie der Sicherung einer angemessenen Eingrünung und Durchgrünung ist es gelungen ein landschafts- und ortbildverträgliches neues Quartier zu schaffen.

Somit sind anlagenbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Um das Orts- und Landschaftsbild störende „großparkplatzartige“ Ansammlungen von Kfz (gerade bei der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich) zu vermeiden, sollen parkende Autos in traditionell anmutenden Parkstadeln oder einer Tiefgarage untergebracht werden. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind demnach nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind Auswirkungen insgesamt **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Bestand

Der zentrale Dorfkern Amerangs mit der Pfarrkirche, einzelnen Bildungs- (Grundschule, Kindertagesstätten), weiteren Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

Da sich das Planungsgebiet nicht unweit des Gewerbegebietes befindet ist davon auszugehen, dass der durch die Planung geschaffene Wohnraum auch von den Angestellten der ortsansässigen Firmen genutzt wird. Kurze Wege zur Arbeitsstelle wären somit gewährleistet.

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 südlich angrenzenden kleineren Gewerbebetriebe sowie der weiter südlich gelegenen Gewerbeflächen 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 unter dem Planungsgebiet, die St2360 etwa 25 m darüber. Aufgrund der Entfernung und der Topographie wirken von diesen Straßen keine relevanten Lärmbelastungen auf das Planungsgebiet ein. Die Gemeindeverbindungsstraße in Verlängerung der Straße „Am Kroit“ hat im Planungsgebiet nur eine untergeordnete 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 DIN18005 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 Doblmühlbachs verläuft ein Kiesweg, der zum Spaziergehen genutzt wird. Die Gemeindeverbindungsstraße von Kammer nach Norden ist aufgrund des engen Straßenquerschnitts und der hohen Geschwindigkeiten 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 neue Bebauung schafft Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen und wirkt sich somit positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur aus. Durch das Angebot von vielfältigen Wohnformen mit Zugängen zu privaten Gärten oder Balkonen wird der Bedarf an individuellen Wohnbedürfnissen gedeckt.

Durch die Wohnbebauung werden neue Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzung (Spielflächen) geschaffen. Freiräume schaffen vielfältige Erholungs- und Nutzungsmöglichkeiten inmitten der etwas dichteren Bebauung. Er ist insbesondere für die Bewohner, welche in Wohnungen ohne eigenen Garten leben von Bedeutung und soll zu einer lebendigen Quartiersentwicklung beitragen. Die öffentlichen Grünflächen bieten Aufenthaltsräume im Freien, eine Wiesenfläche zur Erholung, einen Spielplatz sowie die Möglichkeit eines Gemeinschaftsgartens. Hier besteht auch die Option, einen zentralen „Dorfstadel“ an die öffentliche Grünfläche angegliedert, mit der Möglichkeit eines Freisitzes als Treffpunkt für Bewohner zu errichten. Hier können bei Bedarf auch Feste o.ä. gemeinschaftliche Aktivitäten stattfinden.

Weiter soll im zentralen Bereich ein vitaler „Dorfplatz“ entstehen, mit ergänzenden Nutzungen im Bereich von Dienstleistungen, Beherbergung oder Gastronomie, wodurch eine „Verwaisung“ des Planungsgebietes als reines Wohngebiet vermieden werden soll.

Das Baugebiet wird durch ein engmaschiges Fußwegenetz erschlossen. Die Fußwege schaffen kurze Wege im Quartier und sind vor allem für Kinder und Senioren von Bedeutung. Sie vernetzen den Bereich der alten Hofstelle im Süden mit der zentralen Grünfläche und ergänzen die Fußwege entlang der Erschließungsstraßen.

Die neuen Straßenverläufe werden so geführt, dass sich der Verkehr „natürlich“ verlangsamen lässt und damit die Verkehrssicherheit verbessert wird. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße wird der südlich bestehende Geh- und Radweg ausgebaut, der in Richtung Amerang angebunden wird. Durch eine verbesserte ÖPNV- Anbindung im Planungsgebiet entsteht eine gute Vernetzung mit der restlichen Gemeinde.

Der Straßenraum wird mit Grünstreifen und Baumpflanzungen so gestaltet, dass er zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beiträgt.

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. Durch Beachtung entsprechender Maßnahmen (Abstand, Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen etc.) können jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der vorgesehenen Planung kommt es nur zu einer Zunahme des Verkehrs durch die neuen Wohnraumangebote. Relevante Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung, insbesondere außerhalb des Änderungsbereichs, sind dabei unter Zugrundelegung einer angemessenen Entwicklung im Planungsgebiet sind nicht zu erwarten.

Durch die neben dem Wohnen vorgesehene Nutzung der straßennahen Erdgeschoßbereiche der zentralen Grundstücke durch nicht störende Gewerbebetriebe sowie die Nähe zum Gewerbegebiet werden kurze Wege und damit die Vereinbarkeit von Beruf und Familie/Freizeit ermöglicht.

Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen gehen wegen der im Allgemeinen Wohngebiet vorgegebenen Nutzungsbeschränkungen weitgehend vom Anwohnerverkehr aus.

Durch den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche ist auf diesen Flächen eine Reduktion der Lärm und Geruchsbelastung zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Nutzung als Wohngebiet, keine weiteren relevanten Emissionen auftreten, welche gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.

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

Ergebnis

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

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Tiere – Habitate – Pflanzen - Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Durch die Sicherstellung des Pufferstreifens am Doblmühlgraben ist die Funktion als Korridor für Fledermäuse gewährleistet.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser sowie als Produktionsgrundlage für Lebensmittel.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Grünland) geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren (Schutzgut Klima).

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die verdichtete Bauweise eines neuen Allgemeinen Wohngebietes gehen Böden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Da dies am Ortsrand geschieht wird somit auch das Landschaftsbild beeinflusst.

C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

(Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

C.4.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Bauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten. Der Abbruch der Hofstelle erfordert eine fachgerechte Entsorgung.

Kontaminierte Böden sind ggf. nach heutigem Kenntnisstand (Erkundung nach Bodengutachten, siehe A.6.8) aufgrund des heterogenen Bodenaufbaus nicht auszuschließen. Die bisherigen Untersuchungen konnten jedoch keine Verunreinigungen feststellen.

In der Betriebsphase wird sämtlicher anfallender Abfall entsprechend geltendem Recht entsorgt. Die Entsorgung aller besonderen Abfälle erfolgt über den Wertstoffhof der Gemeinde Amerang. Weitere Abfall-Arten sind bei Bedarf mittels Container zu entsorgen. Problemabfall fällt voraussichtlich nicht an.

Die künftige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet lässt keine besonderen Abfälle erwarten. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist. Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten für die Müllabfuhr berücksichtigt die Planung.

C.4.2 Abwasser

Die Erschließungsplanung sieht einen sachgerechten Umgang mit Abwässern vor. Das Gebiet wird an die kommunale Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen. Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen.

Anfallende Oberflächenwässer können unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen weitgehend auf den Baugrundstücken, sofern das durch die angetroffenen Bodenverhältnisse möglich ist, versickert oder gesammelt über einen Regenwasserkanal in eine Retentionsmulde abgeleitet werden.

C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen.

Das neue Baugebiet erhält eine zentrale und nachhaltige Versorgung durch regenerative Energie und ein Nahwärmenetz.

C.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern trägt dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen befreien. Weiterhin tragen weitreichende Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet und Flächen zur Ortsrandeingrünung zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei.

C.4.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Angaben zum Flächenverbrauch sind den Punkten B.4 und B.14 der Begründung sowie dem Umweltbericht (C.1.2) zu entnehmen.

Die Neuausweisung von Flächen an einer bestehenden Erschließung, eine verdichtete Bauweise durch Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades und die Einbindung von qualitätvollen Grünstrukturen, gewährleistet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

C.4.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

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

Hinsichtlich der Gefahren durch Hochwasser und Überschwemmungen wird auf Punkt B.10 der Begründung verwiesen.

C.4.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Momentan bestehen keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung des Plangebietes. Es werden sich keine kumulativen Auswirkungen mit angrenzenden Vorhaben ergeben.

C.4.8 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima

Bei Bau und Betrieb des Allgemeinen Wohngebietes entstehen Treibhausgasemissionen durch Baumaschinen und verwendete Baumaterialien. Durch die verdichtete und flächensparende Bauweise kann der CO₂-Ausstoß sowohl bei der Herstellung als auch im Betrieb reduziert werden. Energieeffiziente Gebäude sowie die Versorgung mit Nahwärme reduzieren den CO₂-Verbrauch beim Betrieb der Gebäude weiter. Die Flächenversiegelung für Bebauung und dazugehörige Verkehrsflächen bewirkt eine Erhöhung des Aufheizungseffektes sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die kühlende Wirkung der festgesetzten Grünflächen und Baumpflanzungen kann die benötigte Kühlenergie für Häuser reduziert werden.

C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Planungsgebiet ist, ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Die Flächen würden weiterhin als Grünland und Ackerfläche intensiv genutzt werden und insgesamt wenig Lebensraumstrukturen bieten. Der Lebensraum der Wachtel würde abhängig der Bewirtschaftungsform an Ort und Stelle erhalten bleiben. Die strukturreichen Bepflanzungen des Ortsrands und die Aufwertung der im Geltungsbereich befindlichen Ausgleichsflächen würden nicht umgesetzt werden. Der Bach würde weiter durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eutrophiert werden.

Die Hofstelle würde als Habitat für Fledermäuse und Gebäudebrüter bis auf weiteres erhalten bleiben. Ihr Vorkommen wäre jedoch nicht bekannt. Bei entsprechenden Sanierungsmaßnahmen könnte es zu Beeinträchtigungen oder Verbotstatbeständen gegenüber den geschützten Arten kommen. Es würden keine langfristigen Ersatzquartiere geschaffen.

Schutzgut Fläche

Der etwa 5,73 ha große Bereich würde nicht bebaut werden. Die Versiegelung von Flächen würde sich auf den Bereich der bestehenden Anwesen sowie der Gemeindeverbindungsstraße beschränken. Anstelle des verdichteten Baugebietes müssten zur Deckung des Wohnflächenbedarfs an anderer Stelle in der Gemeinde mehrere Baugebiete ausgewiesen werden. Insbesondere bei kleineren Baugebieten mangelt es jedoch an Effizienz für Wohn- und Erschließungsflächen, welche dieses Bauvorhaben bieten kann.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben erhalten.

Insbesondere bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die Fläche bliebe für die Versickerung von Niederschlagswasser vollständig erhalten.

Die Flächen und die dort bestehende Bebauung würden im Zuge von Hochwasserereignissen HQ100 und HQextrem in weiten Teilen überschwemmt werden.

Schutzgut Klima /Luft

Die Fläche würde ihre Funktion für die Entstehung von Frischluft vollständig erhalten. Kleinklimatische Veränderungen durch sich aufheizende versiegelte Flächen oder Gebäude würde es nicht geben.

Schutzgut Landschaftsbild

Der bisher von Bebauung freigehaltene Bereich würde weiterhin als freie Landschaft wahrgenommen. Das Landschaftsbild würde nicht durch Bebauung nachhaltig verändert werden.

Der Siedlungsbereich von Amerang, speziell des Ortsteils Kammer, würde sich nicht nach Norden in die „freie“ Landschaft hinein entwickeln. Weiter würden die Flächen heute als Landwirtschaftsflächen keinen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild nehmen, anders die nun festgesetzten Eingrünungsflächen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet und dessen Umgebung vorhanden.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Ohne die Bebauung würden keine zusätzlichen Wohn- und Arbeitsplatzangebote für Amerang entstehen. Es würden keine neuen Fußwegeverbindungen und öffentliche Grünflächen geschaffen, die der Erholung und Begegnung dienen.

C.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Lebensräume und Arten

Allgemein

- Erhalt des Baumbestandes und der Gehölzstruktur entlang des Dobl Mühlbachs
- Festsetzung eines Pufferstreifen als Eingrünungs- und Ausgleichsfläche zum Dobl Mühlbach zur Sicherung der Habitatstrukturen
- Ausweisung von Flächen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nähe zum Eingriff
- Erhöhung der Lebensraumqualität im Zuge von Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen

Spezieller Artenschutz

Um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten. Diese sind als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Planunterlagen enthalten und in der Begründung unter B.5 erläutert. Es wird zudem auf die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2021) sowie auf die artenschutzrechtliche Stellungnahme zu potenziellen Ausgleichsflächen (2022) im Anhang hingewiesen.

Alle Maßnahmen sind in Betreuung und Kontrolle einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Ein regelmäßiger Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Maßnahme M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme

- Bäume sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und noch vor Inanspruchnahme von Winterquartieren der Fledermäuse zu fällen. Demnach wird die Rodungszeit für Bäume auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 30. Oktober beschränkt (vgl. § 39 BNatSchG).
- Alle übrigen Gehölze (Sträucher, Hecken etc.) können gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar entfernt werden.
- Alle Höhlungen der Bäume im Süden des Plangebietes (Hofstelle) sind vor der Fällung auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen.

Maßnahme M2: Erhalt eines Flugkorridors für Vögel und Fledermäuse

- Festsetzung eines Minimalabstandes zwischen dem östlichen Gehölzbestand und der zukünftigen Bebauung mit Gebäuden von mindestens 8,0 m. Diese Abstandsflächen sind als Flugkorridore mit offener bzw. nur abschnittsweise lückiger, niedriger Bepflanzung und Hochstauden anzulegen (keine Pflanzung von Bäumen). Eine geringfügige kurzfristige Abweichung (bis 6,0 m) ist zulässig, sofern sie nicht mehr als 5,0 m Länge in Anspruch nimmt.

Hinweis: Im Bebauungsplan wird keine explizite Festsetzung bzgl. eines Mindestabstandes zwischen der geplanten Bebauung und den uferbegleitenden Gehölzbestand getroffen. Die Situierung der Bauräume ist so gewählt, dass diese einen ausreichenden Abstand einhalten. Weiter sind zwischen der Bebauung und dem Gehölzbestand Grünflächen festgesetzt, welche entsprechend zu entwickeln sind und auf denen entsprechende Restriktionen bestehen.

- Absperrung des Bereiches mit Bauzaun und Hinweisschildern für das Baupersonal während der Bauphase.

Maßnahme M3: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung

- Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.
- Die Beleuchtung des Doblmühlbachs, sowie seiner Uferbereiche ist unzulässig. Dies ist auch für die Ausgleichsflächen A2 und A3 zu beachten.
- Um mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen von beleuchteten Werbeanlagen zu vermeiden, sind auch diese nicht in die Richtung des Doblmühlbachs sowie seiner Uferbereiche und der Ausgleichsflächen auszurichten.
- Beleuchtungseinrichtungen müssen zielgerichtet nach unten (Hauptstrahlwinkel von unter 70°) ausgerichtet sein. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteter freistrahelndem Beleuchtungsbereich sind unzulässig
- Es sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin) zu verwenden.
- Abschaltung der öffentlichen Außenbeleuchtung ab spätestens 23.00 Uhr. Bewegungsmelder sind einer Dauerbeleuchtung vorzuziehen.
- Ersatzquartiere von Fledermäusen und Vögeln müssen im Dunklen liegen und dürfen nicht direkt beleuchtet werden. Neu installierte Beleuchtungseinrichtungen müssen mindestens 5,0 m davon entfernt installiert werden.
- Glasflächen ab einer Größe von 4 m² müssen vogelschlagsicher sein.

- Ausführung Glasflächen 4 m² bis 8 m²: z.B. halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes oder Muster in den Scheiben oder entspiegelt mit maximal 10% Außenreflexionsgrad
- Ausführung Glasflächen ab 8 m²: z.B. halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes oder Muster in den Scheiben, und entspiegelt mit maximal 10% Außenreflexionsgrad
- Freistehende transparente Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind unzulässig

Maßnahme M4: Verschluss der Brückenspalten zum Fledermausschutz

Hinweis: Maßnahmen finden keine Anwendung, da ein Neubau des nördlichen Brückenbauwerks zu einem späteren Zeitpunkt, unabhängig der gegenständlichen Bauleitplanung stattfindet.

Maßnahme M5: Vorgaben zum Gebäudeabriss

- Der Gebäudeabriss darf nur nach der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und Vögel und im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Demnach ergibt sich ein Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. Februar. Da ggfs. Zwergfledermäuse das Gebäude/Halle als Winterquartier nutzen ist der Abriss so früh wie möglich im ersten Winterquartal bis 01. Dezember durchzuführen.
- Der folgende Ablauf ist im o.g. Zeitraum dabei strikt einzuhalten und von einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren:
 - (1) Demontage der Windbretter, Regenrinnen, Fensterläden ggf. weitere Außenverschalung bis spätestens 01. November
 - (2) Kontrolle und anschließender Verschluss der Sperlingsnistplätze mit Bauschaum und Brettern oder vollständiges Öffnen der Nistplätze
 - (3) Kontrolle der Halle, des Dachbodens und des Kellers, sowie jeglicher bekannter Hangplätze von Fledermäusen auf Besatz mit Endoskop und Anbringung von Einmal-Verschlüssen kurz vor Abrissbeginn
 - (4) Demontage der ersten drei Ziegelreihen und Regenrinnen 2-3 Tage vor Abrissbeginn
- Ist ein späterer Abrissbeginn (ab April des Folgejahres) absehbar, so muss das Gebäude (v.a. die Scheune) zwingend erneut auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht werden. Eine zweimalige Begehung durch einen Fachbiologen bzw. die ökologische Baubegleitung ist ausreichend.

Maßnahme M6: Vorgaben zur Baustelle und Baufeldräumung

- Jegliche Arbeiten im und am Boden, die zum Baustart bzw. der Baufeldfreimachung dienen, sind im Zeitraum zwischen 01. September und 01. April durchzuführen bzw. herzustellen: Mahd / Rodungen (gemäß den Zeiträumen nach M1); Abschub Oberboden; Einrichtung von Baustellenzufahren, Herstellung von Baustelleneinrichtungen sowie Lager- und Parkflächen; ggf. Einrichten von Baustellenbeleuchtungseinrichtungen
- Abstand zwischen großen Baumaschinen (Kran/Betonpumpe...) und dem „Ersatzstadl“ mit Ersatzquartieren bzw. dem Neubau in WA12 (nach Anbringung der neuen Nistkästen, siehe M7) von mindestens 12 m
- Während der Anwesenheit der Mauersegler (15.04.-15.08.) ist ein dauerhafter freier Einflug zu den Nistplätzen am „Ersatzstadl“ und am Neubau in WA12 (nach Anbringung der neuen Nistkästen, siehe M7) sicherzustellen

Maßnahme M7: Langfristiger Ausgleich: Wiederherstellung der ursprünglichen Nistplätze für Mauersegler und Feldsperlinge am Neubau

Mauersegler

- Wiederherstellung der ursprünglichen Quartiere mit Ausgleichsfaktor 1:4
- 12 teil- oder vollintegrierte Quartiere oder Aufputzkästen unter Dachüberstand oder Traufe
- Anbringung auf Ost- und Westseite
- die Planungen sind mit einem Fachbiologen abzustimmen
- Keine Pflanzung von Bäumen vor den Nistplätzen (Abstand mindestens 8,0 m)
- Keine Außenbeleuchtung im direkten Umfeld der Nistplatz, im Radius von 5,0 m

Vorgaben Nistkästen Mauersegler für Gebäude Außenseite – Aufputzkästen

Für die Nistkästen sind nachfolgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Schattenspendendes „Überdach“ bei freier Aufhängung an der Fassade
- es sind mehrere Nistplätze nebeneinander anzubringen
- Verwendung von Kästen der Firma Schwegler (Mauersegler Nistkasten Nr. 17, 17A oder 17B) oder Wildbiene Bayern (Mauersegler Kasten V10)
- Grundfläche innen: 40x20 cm, Innenhöhe: 8 bis 20 cm
- Einflugöffnung: d = 50 mm oder 32x65 mm queroval, exzentrisch, Bodenabstand 20-40 mm; Öffnungen schräg nach oben gebohrt zum Ablauf des Wassers nach außen; Abstand der Einfluglöcher zueinander: 0,5 m
- Material im Bereich unter der Einschlupföffnung und am Boden aufräumen

Vorgaben Nistkästen Mauersegler für Gebäude Außenseite – Einbaukästen in Fassade oder Dämmung

- Niststeine oder-kästen werden ganz oder teilweise in die Fassade oder Dämmung integriert
- z.B. Trauf- oder Dachkasten (vollintegrierter Brutraum durch Stellbretter abgetrennt und mit Einflugöffnung zugänglich)
- Fertigmästen z.B. der Firma Schwegler (z.B. Mauersegler-Einbaukasten Nr. 16) oder selbstgestaltete Kästen
- Details siehe Aufputzkästen

Feldsperlinge

- Wiederherstellung der ursprünglichen Quartiere mit Ausgleichsfaktor 1:2
- Mindestens 14 teil- oder vollintegrierte Quartiere oder Aufputzkästen unter Dachüberstand oder Balkon
- Anbringung in einer Mindesthöhe von 5,0 m
- Anbringung auf der Ost- und Westseite
- die Planungen sind mit einem Fachbiologen abzustimmen.
- Im Umfeld von Fassadenbegrünungen oder dichten Gehölzen

Vorgaben Nistkästen Feldsperling

- Kästen für Feldsperlinge sind jenen der Mauersegler sehr ähnlich; zum Teil gleich, bis auf andere Innenmaße
- Einflugöffnung: d = 35 mm, runder Einflugsschlitz (keine zwei Schlitze wie bei Schwegler!)
- Brutplatzgröße, Innenraum: 20x20x20 cm (HxBxT)
- Dachtraufenkästen mit Einflugöffnung 3x3 bis 3x6 cm

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Um die Schädigung der Lebensstätten von Mauerseglern, Feldsperlingen, Fledermäusen und der Wachtel durch die geplanten Baumaßnahmen zu kompensieren sind CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn auszuführen und voll funktionsfähig herzustellen.

Als Ersatzquartier für alle nachgewiesenen Fledermaus- und Gebäudebrüterarten sind Maßnahmen an einem zu errichtenden Nebengebäude in der Nähe der ursprünglichen Quartiere zu erstellen („Ersatzstadl“). Das Gebäude hat mehrere Einflugöffnungen und ist in drei Bereiche unterteilt: unterer Bereich offen, oberer Bereich wird geteilt und durch Zwischendecke und -wand abgetrennt. Die offenen Bereiche sind vollständig nutzbar, für das abgeschlossene Abteil ist jede Nutzung ausgeschlossen, auch als Lager. Eine Beleuchtung ist ausschließlich im unteren Bereich der Halle zulässig, eine Außenbeleuchtung ist unzulässig. Die Verwendung unbehandelter Baumaterialien und von sägerauem Holz ist zwingend notwendig. (s. weitere Ausführungen unter CEF-01 und CEF-02)

Ca. 150 m nordwestlich des Baugebietes wird für die Art *Cortunix cortunix* (Wachtel) ein eigenständiges Ersatzhabitat geschaffen (s. weitere Ausführungen unter CEF-03).

Die Wirksamkeit der einzelnen CEF- Maßnahmen ist von einem Fachbiologen über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren zu kontrollieren und zu begleiten (Monitoring!). Ggfs. sind Nachbesserungen anzustellen. Im Falle von Fledermausvorkommen sind die Nachweise/ Ergebnisse der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern zu übermitteln.

CEF-01: Ersatzquartiere an einem zu errichtenden Nebengebäude („Ersatzstadl“) für Wimper-, Rauhaut-, Zwerg- und Brandtfledermaus, sowie Braunem Langohr

- Schaffung unterschiedlich temperierter Bereiche innen und außen, Fledermausbretter außen, Spaltenquartiere, Stratmannkästen und Hohlblocksteine innen
- Fledermausbretter außen: Süden, Osten und Norden (jeweils die Hälfte der Seite) umlaufend (je ein Stück), Latten im Abstand 50-70 cm zur Befestigung des Brettes, Spaltbreite 1-4 cm, Rückwand an Gebäude aus ungehobelten Brettern, Hälfte je Fledermausbrett dicht schließend und andere Hälfte mit 2 cm Abstand zum Dachvorstand;
- Spaltenquartiere im Dachfirst mit Holzfächern aus 5-10 Brettlamellen mit unterschiedlichem Abstand von 1-4 cm, einige Lamellen eng, nach oben hin dicht; zwei unterschiedlich temperierte Bereiche
- insgesamt 6 Stratmannkästen mit Spalt 2,5-1,5 cm und 3,5-2 cm, Montage an innenliegender Giebelwand
- Hohlblocksteine/-ziegel in der Zwischendecke

- Strukturelle Anbindung an Gehölze
- Keine Beleuchtung an und um den „Ersatzstadl“
- Im Ersatzstadl ist ausschließlich der untere Bereich mit Beleuchtungseinrichtungen zu versehen; im abgeschlossenen Abteil sowie im Bereich oberhalb der Zwischendecke ist von Beleuchtungseinrichtungen abzusehen
- Keine Lagerung von Materialien im abgeschlossenen Abteil

Hinweis: Nähere Angaben zu den Ersatzquartieren für alle fünf nachgewiesenen Fledermausarten im Innen- und Außenbereich des Ersatzstadls siehe Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP, S. Mühl, 2021, S. 19 und 20, Tabelle 6 und Abb. 12 und 13, sowie Abb. S.56, Anhang V)

CEF-02: Nistkästen für Mauersegler und Feldsperlinge (kurzfristiger Ausgleich) an einem zu errichtenden Nebengebäude („Ersatzstadl“)

- Anbringung der Kästen außen am Ersatzstadl in WA12
- Mauersegler: Ausgleichsfaktor 1:4 -> 12 Ersatzkästen (8 im Norden, 4 im Westen)
- Feldsperlinge: Ausgleichsfaktor 1:2 -> 14 Ersatzkästen (4 im Norden und Osten, 6 im Süden)
- Keine Außenbeleuchtung an der Halle
- Freier Einflug unter den Nistkästen
- Mindesthöhe von 5,0 m

Hinweis: Nähere Angaben zu den Ersatzquartieren siehe Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP, S. Mühl, 2021, S. 21 und 22 - Tabelle 7, Abb. S.56, Anhang V)

CEF-03: Ausgleichsfläche für die Art *Cortunix cortunix* (Wachtel)

Auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, ca. 150 m nördlich des Planungsgebietes, ist eine Ausgleichsfläche für die Wachtel zu entwickeln. Das Entwicklungsziel sieht 0,3 ha Ackerbrache und 0,2 ha Extensivgrünland vor.

Auf der Fläche sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Sicherstellung der Grenzen vor Bewirtschaftung durch auspflocken
- Flächenbearbeitung, Ansaat, Mahd zwischen 15.09. und 20.04.
- keinerlei Bewirtschaftung zwischen 21.04. und 14.09. während der Brutzeit/ Anwesenheit der Wachtel in den Brutgebieten
- Verwendung regionales, autochthones Saatgut (Herkunft Region 17)

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Fläche auch als Ausgleichsfläche für das Baugebiet anerkannt werden (Festsetzung als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche A1). Dementsprechend werden alle Maßnahmen in der Begründung unter B.4 und im Umweltbericht unter C.6.2 erläutert.

Die Flächenanteile sowie die Entwicklung der Fläche, kann im Laufe der Maßnahmen und aufgrund naturschutzfachlicher Erfordernisse angepasst werden.

Hinweis: Weitere Angaben siehe Artenschutzrechtliche Stellungnahme zu potenziellen Ausgleichsflächen (C. Manhart, 22.1.2021)

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Ausführung befestigter Flächen (Stellplätze, Wege, etc.) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (mindestens 50%)
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke
- Parkplätze für Wohnungsbauten, insbesondere Mehrfamilienhäusern, sind teilweise in begrünten Tiefgaragen unterzubringen
- Festsetzung einer Mindestsubstratschicht auf Tiefgaragen zur Verringerung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser
- Möglichst effiziente Erschließung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Vorgaben zur dezentralen Versickerung bzw. Ableitung in eine zentrale Retentionsfläche
- Schutz vor Hochwassergefahren durch Festsetzung von Retentionsflächen, Leitdämmen und Geländemodellierungen
- Verpflichtende Ausführung von Gründächern auf Flachdächern

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung der städtebaulichen Konfiguration mit teils größeren Gebäuden sowie baulichen Gestaltung und Höhenentwicklung, entsprechend einem dörflichen Charakter
- Vermeidung von Stützmauern, Böschungen sowie großräumige Abgrabungen zur freien Landschaft hin, durch bestmögliche Einbindung der Gebäude in das bestehende Gelände
- Festsetzung quantitativer und qualitätvoller Eingrünungsstrukturen an den Ortsrändern
- Sicherung einer qualitativen Durchgrünung mit öffentlichen Grünflächen, Baumpflanzungen und weiterer Grünstrukturen
- Erhalt des landschaftsprägenden uferbegleitenden Gehölzsaums am Dobl Mühlbach

Schutzgut Luft und Klima

- Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Quantität und Qualität

Schutzgut Mensch und Lärm

- Durch die Mischung von Wohnen und Gewerbe werden kurze Wege ermöglicht.
- Erschließung im Zentrum des Baugebiets durch ein Fußwegenetz mit Anschluss an den straßenbegleitenden öffentlichen Geh- und Radweg
- Schaffung öffentlicher Grünflächen zur Erholung und Begegnung
- Hinweise zu Lärmimmissionen bzgl. Orientierung der Gebäudegrundrisse entlang der Straßenverkehrsfläche im zentralen Bereich
- Schutz vor Hochwassergefahren durch Festsetzung von Retentionsflächen, Leitdämmen und Geländemodellierungen

C.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

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

Bestandsaufnahme

Ein Großteil der Flächen des Planungsgebietes werden heute als landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen intensiv bewirtschaftet.

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft von Süden nach Norden eine Gemeindeverbindungsstraße. Im Süden befindet sich die Gemeindestraße „Dobl“ im Geltungsbereich. Beide Straßen sind im Bestand durch Asphaltfahrbahn vollständig versiegelt.

Im Süden befinden sich das Gebäude einer nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstelle sowie eines Wohnhauses. Um die Hofstelle befinden sich teilweise befestigte Hofflächen und entsprechende Zufahrten zur Hofstelle und zum angrenzenden Wohnhaus. Um das Wohnhaus bestehen ergänzende Nebenanlagen / Garage sowie ein Außenbereich mit einem Schwimmbecken. Die Hofstelle und das Wohngebäude sind umgeben von unversiegelten Flächen wie Grünflächen (teilweise intensiv gärtnerisch genutzt) und einzelnen Gehölzstrukturen.

Am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Dobl Mühlbach. Der Wasserlauf wird von begleitenden Ufergehölzen aus Laubbäumen und Sträuchern eingebunden. Diese Flächen sind nicht biotopkartiert, jedoch als ökologisch wertvoll einzustufen.

Hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Acker- und Grünlandes werden diese Flächen der **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet. In den Bereichen der bestehenden Straßenverkehrsflächen, der ehemaligen Hofstelle mit Wohnbebauung kommt es im Rahmen des Bebauungsplans zu keinen intensiveren Nutzungen. Die Uferbereiche entlang des Dobl Mühlbachs sollen erhalten bleiben. Somit bleiben diese Bereiche bei der Betrachtung außen vor, da kein neuer Ausgleichsbedarf entsteht.

Erfassung der Auswirkungen

Die bestehenden Verkehrsflächen sind heute vollflächig versiegelt. Im Rahmen der Planung werden diese in Ihrem Bestand teilweise erhalten oder verlegt. In Teilbereichen erfolgt eine Entsiegelung durch Rückbauarbeiten. Auf diesen Flächen erfolgt kein zusätzlicher Eingriff. Somit können diese Flächen bei der weiteren Ausgleichsermittlung außen vor bleiben.

Die Flächen der Bestandsgebäude im Süden des Planungsgebiets (ehemalige Hofstelle und Einfamilienhaus) sind heute bereits bebaut. Die Fläche des Einfamilienhauses wird entsprechend des Bestandes überplant und lässt keine intensivere Nutzung zu. Das Gebäude der ehemaligen Hofstelle soll abgebrochen und durch einen Neubau überplant werden. Dieser lässt gegenüber der Bestandsbebauung keine wesentlich intensivere Nutzung zu. Somit entstehen auch hier durch die Planung keine zusätzlichen, ausgleichsrelevanten Eingriffe. Somit können auch diese Flächen im Rahmen der Eingriffsermittlung außen vor bleiben.

Im Bereich des Doblmühlbachs und dessen Uferbegleitgrün sieht die gegenständliche Planung keine Eingriffe vor. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden im Zuge des Bebauungsplans als „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und somit deren Bestand gesichert. Gleiches gilt für die Grünstrukturen (einzelner Baumbestand und Gehölzstrukturen) im Süden der ehemaligen Hofstelle sowie im Übergang zu den angrenzenden Baustrukturen außerhalb des Geltungsbereiches. Auch diese Flächen können im Rahmen der Eingriffsregelungen außen vor bleiben.

Im Westen und Südosten des Planungsgebietes sind „Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung“ bzw. „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, welche eine naturnahe Ortsrandeingrünung gewährleisten sollen. Innerhalb dieser Flächen sind offene bzw. extensive Wiesenflächen anzulegen. Sämtliche Eingriffe wie Flächenversiegelungen, Errichtung baulicher Anlagen oder Einfriedungen bzw. intensive gärtnerische Nutzungen sind auf diesen Flächen unzulässig. Weiter sind im zentralen Bereich verschieden dimensionierte öffentliche Grünflächen vorgesehen. Hier sind keine weiteren Eingriffe geplant. Somit können auch die Flächen der Eingrünungsmaßnahmen sowie öffentlichen Grünflächen im Rahmen der Eingriffsermittlung außen vor bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet überplant werden. Die mögliche GRZ liegt nur im Bereich WA8 über dem Grenzwert von 0,35 für die Eingriffsschwere Typ A (GRZ > 0,35; hoher Versiegelungsgrad). Werden jedoch auch die zulässigen Überschreitungen der Grundfläche um 50% durch Nebenanlagen, Stellplätze, Terrassen etc. gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt, überschreiten auch die Baugebiete WA6 - WA11 eine GRZ von 0,525 (=0,35 + 50% nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Damit sind all diese Flächen nach Leitfaden der Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Die Parzellen WA1 - WA3 und WA5 sind dem Typ B (niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die Straßenverkehrsflächen weitgehend neu geplant und ausgebaut. Dabei werden die Wohnbebauungen im östlichen Bereich über eine Ringstraße erschlossen, welche an die verlegte Gemeindeverbindungsstraße anschließt. Die Straßenverkehrsflächen sind größer als die tatsächlich herzustellenden Fahrbahnen dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind ebenfalls Gehwege, Bankett sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen etc. berücksichtigt. Dennoch sind die Flächen dem **Eingriffsschwere Typ A** (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Im Rahmen der Flächen für Versorgungsanlagen ist ebenfalls mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Diese sind ebenfalls **Eingriffsschwere Typ A** zuzuordnen.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden im Rahmen der Bauausführung umgesetzt.

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und nur in notwendigstem Maße versiegelt, die Randflächen werden als wasserdurchlässiges Schotterbankett oder als Magerrasen ausgebildet
- Verpflichtendes Erfordernis von Tiefgaragen ab einer festgelegten Anzahl an Stellplätzen bei Mehrfamilienhäusern
- Verpflichtende Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
- Schaffung einer zentralen öffentlichen Grünfläche

- Erhalt des bestehenden Uferbegleitgrün entlang des Dobl Mühlbachs innerhalb des Geltungsbereichs
- Festsetzung von Flächen als Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Flächen, die zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten sind
- Sicherung von Grünstrukturen entlang der Straßenverkehrsflächen (festgesetzte Baumpflanzungen, öffentliche Grünflächen)
- Verpflichtende Ausführung von Gründächern auf Flachdächern
- Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten

Kompensationsfaktoren

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe relativiert und damit der Kompensationsfaktor im jeweils unteren bzw. mittleren Wert angesetzt:

WA1 - WA3, WA5 **Kategorie I** **Typ B (unterer Wert 0,3)**

Durch die kleinteiligere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern wird weniger Fläche wie in den Bauabschnitten mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern versiegelt. Somit bleibt mehr Raum für Vermeidungsmaßnahmen, wodurch der Faktor auf den unteren Wert 0,3 vermindert werden kann.

WA6 - WA11 **Kategorie I** **Typ A (mittlerer Wert 0,4)**

Durch die geplante Bebauung mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern wird eine höhere Dichte und höherer Versiegelungsgrad erwartet. Durch die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen lässt sich der Faktor jedoch auf 0,4 vermindern.

WA4, WA12 **kein zusätzlicher Eingriff**

Bereich bereits bebaut und versiegelt. Durch Überplanung ist keine intensivere Nutzung zu erwarten.

Straßenverkehrsflächen **Kategorie I** **Typ A (mittlerer Wert 0,4)**

Die Straßenverkehrsflächen sind durch eine Beschränkung der Fahrbahnbreiten und Einbeziehung von unversiegelten Banketten, Grünstreifen sowie straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf den Faktor 0,4 minimiert.

Fläche für Versorgungsanlagen **Kategorie I** **Typ A (unterer Wert 0,3)**

Die Flächen für Versorgungsanlagen lassen Spielraum für unversiegelte Flächen, Grünflächen sowie Bepflanzungen, um den Faktor auf 0,3 zu minimieren.

Eingriffsermittlung

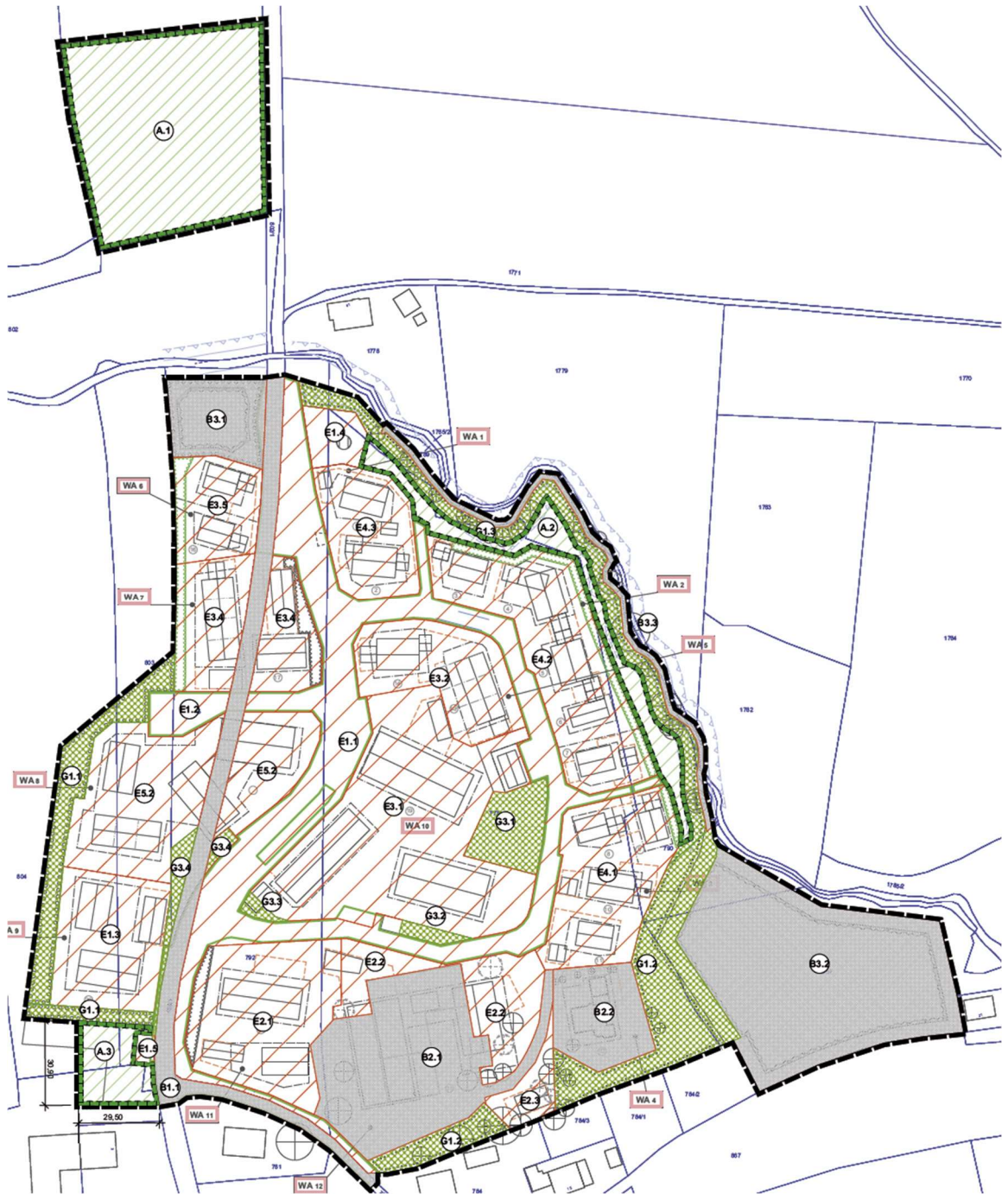


Abbildung U4: Ausgleichsermittlung - ohne Maßstab

Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach Leitfaden									
Flurnummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Kategorie Ausgangszustand	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Eingriffs-schwere	Faktor	Fläche	Kompensations-umfang (qm)	
408/1	B1.1	Erschließungsstraße Bestand	Kat. I	Rückbau und teilweise Überbauung durch Gebäude		0	2.137	0	
777	B2.1	Hofstelle Bestand	Kat. I	WA12 Ersatzbau		0	3.447	0	
777	B2.2	Einfamilienhaus Bestand	Kat. I	WA4 kein Eingriff		0	1.169	0	
795	B3.1	Intensives Grünland	Kat. I	Retentionsfläche nördl. Intensives Grünland		0	1.024	0	
777	B3.2	Intensives Grünland	Kat. I	Retentionsfläche südl. Intensives Grünland		0	5.329	0	
777	B3.3	Bachlauf Bestand		Kein Eingriff		0	474	0	
792, 795, 777	E1.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Neubau Erschließungsstraße, teilversiegelt mit Begrünung		0,4	6.728	2.691	
803, 795	E1.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Erschließungsstraße, Nebenstraße		0,4	404	162	
804, 803	E1.3	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA9 Neubau Mehrfamilienhäuser		0,4	1.929	772	
795	E1.4	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Erschließung, Neubau von Heizversorgung		0,3	417	125	
795	E1.5	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Erschließung, Neubau von Trafostation		0,3	66	20	
777,792	E2.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA11 Neubau Mehrfamilienhäuser mit gewerbl. Nutzung im EG		0,4	2.699	1.080	
777	E2.2	Hofstelle Bestand (Zenzenhof) mit Einzelbäumen, Obstbäume	Kat. I	WA12 Ergänzungsbau neben ehem. Hofstelle		0,4	1.011	405	
777	E2.2	Hofstelle Bestand (Zenzenhof) mit Einzelbäumen, Obstbäume	Kat. I	WA12 Ergänzungsbau neben ehem. Hofstelle		0,4	487	195	
777	E2.3	Grünflächen um Hofstelle mit Einzelbäumen und Rasenflächen	Kat. I	WA10 Neubau Nebengebäude und priv. Erschließung		0,4	425	170	
777,792	E3.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA10 Neubau Mehrfamilienhäuser		0,4	5.438	2.175	
777	E3.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA5 Neubau Doppel- und Reihenhäuser		0,3	1.763	529	
792	E3.4	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA6 Neubau Doppel- und Mehrfamilienhäuser		0,4	896	359	
795	E3.4	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA7 Neubau Doppel- und Mehrfamilienhäuser		0,4	1.219	488	
795	E3.5	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA6 Bau von Doppel- und Einfamilienhäusern		0,4	1.121	448	
777	E4.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA3 Bau von Einfamilienhäusern		0,3	2.326	698	
777	E4.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA2 Bau von Einfamilienhäusern		0,3	3.249	975	
777,792	E4.3	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA1 Bau von Einfamilienhäusern		0,3	1.460	438	
803, 804, 795	E5.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA8 Neubau Doppel- und Mehrfamilienhäuser		0,4	2.378	951	
792	E5.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	WA7 Neubau Doppel- und Mehrfamilienhäuser		0,4	1.067	427	
795	G1.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Grünfläche, westliche Ortsrandeingrünung, kein Eingriff		0	1.085	0	
795	G1.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Grünfläche, westliche Ortsrandeingrünung, kein Eingriff		0	232	0	
777	G1.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Bestehende Eingrünung mit Gehölzen, kein Eingriff		0	454	0	
790, 787, 777	G1.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	bestehende süd-östliche Ortsrandeingrünung		0	2.052	0	
790, 777,	G1.3	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Eingrünung/Pufferstreifen zum Doblmühigraben		0	1.359	0	
777	G3.1	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Öffentliche Grünfläche		0	700	0	
777	G3.2	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Öffentliche Grünfläche		0	110	0	
792	G3.3	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Öffentliche Grünfläche		0	72	0	
792	G3.4	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Öffentliche Grünfläche		0	74	0	
777	G3.4	Acker, Intensivgrünland	Kat. I	Öffentliche Grünfläche		0	233	0	
Summe							55.036	13.106	
Nachweis des Ausgleichsbedarfs nach Leitfaden									
Flurnummer	ID	Bestand (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp (Prognosezustand)			Faktor	Fläche	anrechenbare Ausgleichsfläche	
799	A.1	G11 Intensivgrünland	Ackerbrache/ Blühstreifen/ Extensivgrünland			1	5.000	5.000	
790	A.2	G11 Intensivgrünland	Artenreiches Extensivgrünland			1	1.577	1.577	
774, 804, 803	A.3	G11 Intensivgrünland	Streuobstwiese mit Extensivgrünland			1	772	772	
Summe								7.349	
extern zu erbringender Ausgleich									
								5.756	
Abbuchung Ökokonto									
							abgebuchte Fläche:		
426 Unterratung			Extensivgrünland (Feuchtgrünland)					4.681	
642 Unterratung			Extensivgrünland (Feuchtgrünland)					1.075	
Summe								5.756	
Bilanz								0	

Abbildung U5: Tabelle Eingriffsermittlung

Ausgleichsermittlung

Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 55.036 m² ein Kompensationsbedarf von 13.106 m². Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes auf den festgesetzten Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 sowie im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos auf den Flurstücken Nr. 426 und 642, Gemarkung Unterratting, erbracht.

Ausgleichsfläche A1

Flurstück	Teilflächen des Flurstücks Nr. 799
Bisherige Nutzung	Intensiv genutztes landwirtschaftliches Ackerland
Entwicklungsziel	Ackerbrache auf 3.000 m ² Extensivgrünland auf 2.000 m ²
Maßnahmenbeschreibung	<p><u>Allgemeine Maßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung der Grenzen vor Bewirtschaftung durch auspflocken - Flächenbearbeitung, Ansaat, Mahd zwischen 15.09. und 20.04 - keinerlei Bewirtschaftung zwischen 21.04. und 14.09. während der Brutzeit/ Anwesenheit der Wachtel in den Brutgebieten - regionales, autochthones Saatgut (Herkunft Region 17) verwenden <p><u>Ackerbrache</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwischenansaat zur Reduktion von Nährstoffen - lockere Ansaat mit geeigneten Ackerfrüchten zum Nährstoffentzug - Anlage einer Saumstruktur (artenreicher Krautsaum) zum angrenzenden Intensivgrünland <p><u>Extensivgrünland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ggf. punktueller bzw. streifenweiser Oberbodenabtrag - Ansaat: Boden mit Egge oder Grubber lockern, Saatgut leicht einarbeiten und anwalzen
Pflegemaßnahmen	<p><u>Allgemeine Maßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle und ausschließlich manuelle Bekämpfung von Störpflanzen (z.B. Ampfer) sonstigem unerwünschtem Aufwuchs - Belassen einer Saumstruktur (artenreicher Krautsaum) zum Angrenzenden Intensivgrünland - Mahd des Krautsaumes einmal/Jahr (Frühjahrmahd) oder in mehrjährigen Abständen <p><u>Ackerbrache</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Umbruch und Neuansaat der Fläche zwischen dem 15.09. und 20.04. - PIK-Maßnahmen (Produktionintegrierte Maßnahmen) sind je nach Bewirtschaftungsbetrieb/ Pächter in Abstimmung mit Gemeinde und UNB möglich <p><u>Extensivgrünland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes nach dem 15.09. - zur Förderung spätaustreibender Pflanzen ist in den ersten 3 Jahren ein Schnitt vor dem 20.04. möglich
Flächengröße (Ausgleich)	5.000 m²

Die Fläche A1 fungiert neben ihrer Funktion als Ausgleichsfläche auch als CEF-Maßnahme für die Wachtel. Die Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche und CEF-Fläche für die Wachtel erfolgte unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim und der Höheren Naturschutzbehörde Oberbayern. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu potenziellen Ausgleichsflächen, erarbeitet durch Dr. Christof Manhart (22.01.2022) und im Umweltbericht unter 6.3 erläutert.

Ausgleichsfläche A2

Flurstück	Teilflächen Nrn. 777 und 790
Bisherige Nutzung	Intensivgrünland, angrenzend an die Grünstrukturen am Ufer des Doblmühlbachs
Entwicklungsziel	Artenreiches Extensivgrünland
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Flächiger Oberbodenabtrag außerhalb der Wurzelbereiche (=Kronenprojektion + 1,5 m) von Bestandsgehölzen am Bach - Aufbringen von Magersubstrat / feinen Kies - Boden mit Egge oder Grubber vorbereiten - Ansaat der abgetragenen Flächen mit regionalem, autochthonem Saatgut (Herkunft Region 17)
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Zweischürige Mahd ab 01. 07. - Belassen von ca. 10% der Fläche als Brachestreifen, an jährlich wechselnden Stellen - jegliches Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen - Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
Flächengröße (Ausgleich)	1.577 m²

Ausgleichsfläche A3

Flurstück	Teilflächen Nrn. 774, 803 und 804
Bisherige Nutzung	Intensivgrünland
Entwicklungsziel	Streuobstwiese mit Extensivgrünland
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Aushagerung der Wiese durch 3 bis 4-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes für 2 Vegetationsperioden - Pflanzung von insgesamt 8 hochstämmigen Obstbäumen regional-typischer Apfel- und Birnensorten in einen Abstand von ca. 10 m - Pflanzqualität: Obst-Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 7-8 cm, Hochstamm Stammhöhe 180 cm, Qualitätsvorgaben gem. FLL, 2004: Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Herkunfts- und Produktionsregion: Süddeutschland - Anbringen von Stamm- und Wurzelschutz gegen Verbiss und fachgerechter Befestigung durch Holzpfähle - Abgrenzung der Ausgleichsfläche von der weiterhin intensiv genutzten Grundstücksfläche durch Holzpflocke - Abschluss Herstellung der Ausgleichsflächen spätestens im Folgejahr nach Baubeginn
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - 3-schürige Mahd der Wiese mit Abfuhr des Mahdgutes - erste Mahd ab dem 15. Juni - An jährlich wechselnden Stellen Altgrasstreifen mit einer Fläche von 20% der Gesamtfläche belassen - Gehölze mit fachgerechtem Pflege- und Erhaltungsschnitt dauerhaft pflegen - Ausgefallene Bäume sind im Folgejahr zu ersetzen - Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
Flächengröße (Ausgleich)	773 m²

Ausgleichsfläche A4 (Ökokonto)



Abbildung U6: Lage der Ausgleichsflächen in der Gemeinde Amerang, Gemarkung Unterrating – ohne Maßstab



Abbildung U7: Lage und Aufteilung der Ausgleichsfläche A4 – ohne Maßstab

Die Flächen des Ökokontos wurden bereits im Jahr 2016 hergestellt. Hinsichtlich der Abbuchung der Flächen ist eine Verzinsung von 3% pro Jahr zu beachten. Somit können vom Flurstück Nr. 426 auf einer Teilfläche von 7.934 m², unter Beachtung des Faktors 0,5 und der Verzinsung (1,18), 4.681 m² Ausgleichsfläche abgebucht werden. Für das Flurstück Nr. 642 wird auf einer Teilfläche von 1.822 m², unter Beachtung des Faktors 0,5 und der Verzinsung (1,18), 1.075 m² Ausgleichsfläche abgebucht.

Flurstück	Nrn. 426 und 642, Gemarkung Unterratting
Bisherige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Intensiv genutztes Grünland, durch einen Graben entwässert - Parallel zum Bach verläuft ein Feldweg - Zwischen Feldweg und Bach befindet sich ein 3 bis 10 m breiter gemähter Uferstreifen
Entwicklungsziel	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreiches Extensivgrünland (Feuchtgrünland), ggf. Vernässung durch Verschluss der Grabenausleitung - Strukturanreicherung durch Anlage von Gebüschgruppen im Bereich des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens - Artenreicher Hochstaudensaum entlang des begrädigten Baches - Artenreicher Hochstaudensaum (einjährig), 5 m breit, entlang des nördlich verlaufenden Entwässerungsgrabens
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Ausmagerung für 5 Jahre, bis das Ausmagerungsziel erreicht ist: Zweimal Jährlich Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mahdgutes - Verschluss der Grabenausleitung des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens - Mahdfreie Teilbereiche für die Entwicklung von Gebüschgruppen belassen - Sukzession eines 3 bis 10 m breiten artenreichen Hochstaudensaumes zwischen Feldweg und Bach Uferstreifen: Mahd in zweijährigem Turnus
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Nach der Ausmagerungsphase: einmal jährlich Mahd ab dem 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes - Jährlich 10 % des Mahdgutes auf jährlich wechselnden Stellen als Brache belassen - Mahd des Hochstaudensaumes entlang des nördlich verlaufenden Grabens einmal jährlich mit Abfuhr des Mahdgutes, Herbstmahd - Expansive Verbreitung von Neophyten, dann mechanische Bekämpfung - Sukzession zwischen Feldweg und Bach: Mahd ab 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes, Turnus im Wechsel mit Flurstücks Nr. 642 - Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutz - keine Aufbringung von Gülle auf gesamter Fläche
Flächengröße (Ausgleich)	<p>Flurstück Nr. 426 Gesamtfläche = 14.699 m² (13.512 m² Wiese, 1.187 m² Uferstreifen) Abgebuchte Ausgleichsfläche = 4.681 m²</p> <p>Flurstück Nr. 642 Gesamtfläche = 17.426 m² (17.070 m² Wiese, 356 m² Uferstreifen) Abgebuchte Ausgleichsfläche = 1.075 m²</p>

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Laut § 2 Abs. 4 BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl anzugeben sind.

Bei der Planung wurden folgende Alternativen diskutiert und verworfen:

Im Vorfeld der Planung wurden im Gemeinderat alternative Flächen bzw. Standorte innerhalb des Ortsgefüges hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet und bzgl. einer Baulandentwicklung diskutiert. Aufgrund deren Größe, Lage und Zuschnitt ist jedoch eine Umsetzung des gegenständlichen Planungsansatzes in dem jetzigen Umfang nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Vor dem Hintergrund der vorliegenden günstigen Erschließungsvoraussetzungen, der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit und dem akuten Bedürfnis, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Vorhaben mit seinem städtebaulich sinnvollen Gesamtkonzept den Standort am Ortsteil Kammer zu entwickeln.

Für die Bebauung wurden mehrere städtebauliche Varianten untersucht. Dabei entschied sich die Gemeinde gegen eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zugunsten einer verdichteten, flächensparenden Bauweise.

Die Hofstelle wurde im Vorfeld durch Vorstudien hinsichtlich ihrer Umbau- und Ausbaupotenziale untersucht. Aufgrund der überwiegend schlechten Bausubstanz und der für eine Wohnnutzung ungeeigneten und kaum veränderlichen Grundrisse war dem Abbruch und Ersatzneubau gegenüber einer bestandsorientierten Sanierung der Vorzug zu geben.

C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung und Begleitung der Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen und CEF-Flächen entsprechend den Vorgaben in der Begründung (siehe B.4 und B.5.2) und des Umweltberichts (siehe C.6.1 und C.6.2)
- Überwachung der Pflanzgebote:
im Rahmen der einzelnen Bauanträge sowie erstmals vier Jahre nach Fertigstellung, in der Folge im Abstand von etwa fünf bis zehn Jahren.
- Prüfung der Retentions- und Versickerungsanlagen auf Funktionsfähigkeit:
Erstmals nach Fertigstellung, in der Folge jährlich bzw. nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen.
- Überwachung der eingesetzten Beleuchtungsmittel und Leuchtkörper (Artenschutz):
nach Fertigstellung, danach im Abstand von fünf Jahren
- Im Rahmen der Abnahme der erstmaligen Herstellung wird die Gemeinde die fachgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen vollumfänglich überprüfen. Im Weiteren erfolgt die Prüfung in den dargestellten Zeitintervallen.

C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, die artenschutzrechtlichen Stellungnahmen, die Baugrunderkundung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfaden und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim abgestimmt.

Der Gehölzbestand am Doblmühlbach wurde messtechnisch aufgenommen und in die Planzeichnung übernommen.

Um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, wurden bzgl. dem Artenschutz Untersuchungen (Artenschutzrechtlichen Prüfung durch Biologie Chiemgau, Artenschutzrechtliche Stellungnahme von C. Manhart) vorgenommen und die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt.

Die Einschätzungen zu Boden und Sickerfähigkeit basieren auf der Baugrunderkundung der „Beratenden Ingenieure & Geologen CRYSTAL Geotechnik“ sowie auf Daten aus Internetquellen wie BayernAtlas und GKD (Gewässerkundlicher Dienst).

Hinsichtlich möglicher Hochwassergefahren wurde der Doblmühlbach im Rahmen eines hydrologischen und hydraulischen Gutachtens (aquasoli, 20106-01; 21.02.22) untersucht. Hier wurden für Teilbereiche des Planungsgebiet mögliche Überschwemmungen bei Flutereignissen HQ100 ermittelt. Mögliche Maßnahmen finden in den Unterlagen Berücksichtigung.

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 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 ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planrealisierung Eingriffe erfolgen, die im Rahmen der Planung nicht abschätzbar waren.

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 folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet wurden:

- 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, Doblmühlbach, Gew. III Ordnung, Abflusssituation HQextrem aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, 21.02.2022, 11 Seiten

C.11 Zusammenfassung

Die Gemeinde Amerang stellt einen Bebauungsplan für ein ca. 5,73 ha großes Baugebiet auf (mit externer Ausgleichsfläche 6,23 ha). Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können, wird in moderatem Umfang neues Bauland im Ortsteil Kammer ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Kammer, etwa 1,5 km nordöstlich des Hauptortes Amerang. Die Planung sieht eine maximale Gesamtversiegelung auf den Baugrundstücken von ca. 2,3 ha vor. Hinzu kommen ca. 0,85 ha für Straßenverkehrsflächen.

Derzeit besteht auf der Fläche eine Hofstelle, der „Zenzenhof“ (nicht mehr landwirtschaftlich genutzt). Die umliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünland genutzt. Nördlich und östlich verläuft der Doblmühlgraben mit Ufergehölz.

Für das **Schutzgut Lebensräume und Arten** sind aufgrund der geringen Wertigkeit der Habitatsstrukturen sowie dem Vorhandensein geschützter Fledermaus- und Vogelarten, unter Beachtung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Hinsichtlich getroffener Maßnahmen bzgl. des Hochwasserschutzes sowie der Sicherstellung einer zentralen ortsnahen Versickerung sind für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund umfassender Baumpflanzungen und Herstellung von Grünflächen sind die Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima/Luft** insgesamt mit **geringer Erheblichkeit** einzustufen.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind aufgrund der Inanspruchnahme bisher freier Landschaft und somit nachhaltiger Veränderung des Landschaftsbildes Auswirkungen insgesamt **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Diese werden durch umfassende Eingrünungen gemindert.

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

Für das **Schutzgut Mensch** sind **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Es wurden weitreichende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes im Bebauungsplan getroffen. Dazu zählen u.a. Festsetzungen zu Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, zur Durchgrünung und Eingrünung des neuen Baugebietes, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Festsetzung eines „Pufferstreifen“ zum Doblmühlbach oder Festsetzung privater Grünflächen mit landschaftsgerechter Begrünung und Gestaltung.

Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet wurde im Rahmen eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Dabei konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Um Tötungen, Verletzungen und Störungen der Tiere vorzubeugen sowie Schädigungen ihrer Lebensstätten zu verhindern, sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen und einzuhalten. Gleichzeitig sind explizite CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn auszuführen und voll funktionsfähig herzustellen. Diese Maßnahmen wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und sind in den Festsetzungen und Hinweisen zum Artenschutz im Bebauungsplan enthalten.

Für die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Der erforderliche Ausgleich (13.106 m²) wird innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes auf den festgesetzten Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 sowie im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde, auf den Flurstücken Nr. 426 und 642, Gemarkung Unterratting erbracht. Die Flächen des Ökokonto werden jedoch nicht durch den Bebauungsplan überplant.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Lebensraum und Arten	gering	mittel	mittel	mittel
Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser und Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Landschafts- und Ortsbild	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Mensch und Erholung	gering	gering	keine	gering

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, Übersichtsbodenkarte, Online-Abfrage Februar 2022
- Bayer. Landesamt für Umwelt: 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*
- 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*

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom 06.07.2022 wurde der Bebauungsplan „Amerang Kammer“ in Fassung vom 27.06.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, den **29. Nov. 2022**

.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

