

## Bebauungsplan "Lattenberg"

### 2. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 27.03.2023

ZEICHNUNGSMABSTAB M 1 : 1.000

Planung

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

BV 22081

Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
JU / LH

Tel: 0861 / 98 987 0  
Fax: 0861 / 98 987 50  
info@plg-strasser.de

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB diese Änderung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 01.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2022 bis 13.01.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.11.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.03.2023 bis 24.03.2023 wiederholt beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.03.2023 bis 24.03.2023 wiederholt öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 29. MRZ. 2023 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27. MRZ. 2023 als Satzung beschlossen.

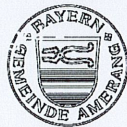
Gemeinde Amerang, den 04. APR. 2023....



  
.....  
Konrad Linner  
(Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Gemeinde Amerang, den 04. APR. 2023....

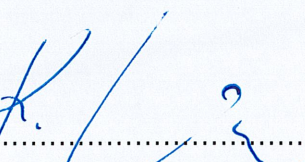


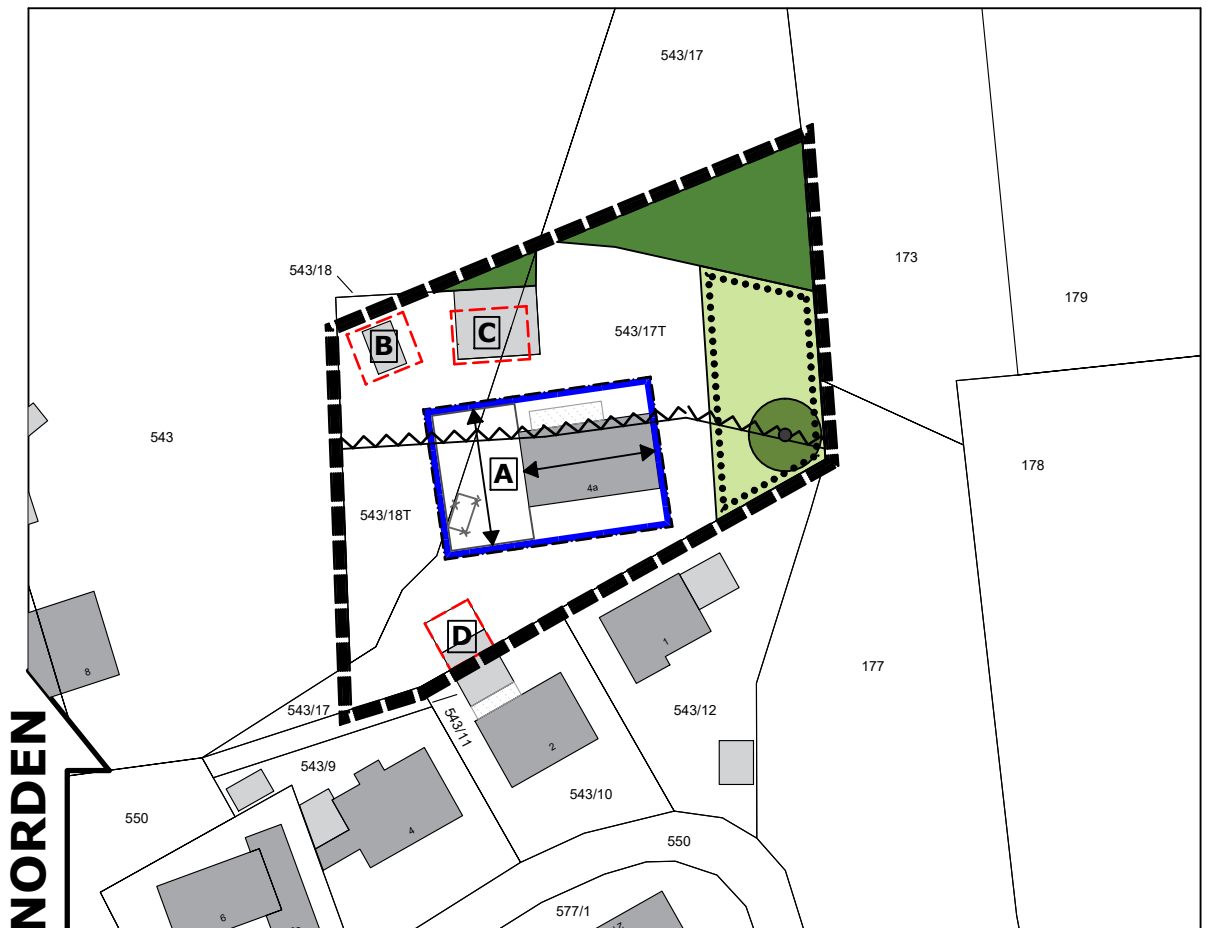
  
.....  
Konrad Linner  
(Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss wurde am 06. APR. 2023 gem. § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Amerang, den .... 11. APR. 2023



  
.....  
Konrad Linner  
(Erster Bürgermeister)



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10, 13 sowie 13a des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Bezeichnung unterschiedlicher Bauräume, z.B. Bauraum A



Baugrenze



Umgrenzung für Nebenanlagen und Garagen



Firstrichtung



Baumbestand zu erhalten



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Waldfläche

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Festgesetzt wird ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.
2. Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
3. Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Je Bauraum gilt:
  - A Wandhöhe 6,10; OK.FFB.EG 523,30 m ü.NHN
  - B Wandhöhe 3,00; OK.FFB.EG 523,40 m ü.NHN
  - C Wandhöhe 3,90; OK.FFB.EG 524,60 m ü.NHN
  - D Wandhöhe 3,00; OK.FFB.EG 522,80 m ü.NHN
4. Je Wohngebäude sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.
5. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.).
7. Überschreitungen der Baugrenzen durch Anbauelemente, z.B. Erker, Balkone, Vordächer etc., und Terrassen sind bis bis zu 1,50 m Tiefe zulässig.
8. Für Dachflächen größer als 10 m<sup>2</sup> sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einem Neigungswinkel von 20° bis 30° zulässig. Es ist ein Dachüberstand traufseitig von mind. 0,8 m und ortgangseitig von min. 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen und Garagen sind allseitig jeweils min. 0,5 m und max. 0,8 m vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
9. Als Kompensation für den Verlust von potentiellen Nist- und Quartierstrukturen sind im Falle eines Gebäudeabbruchs in der näheren Umgebung 3 Flachkästen für Fledermäuse und 3 Kästen für Nischenbrüter anzubringen. Ausführung, Standort und zeitlicher Ablauf zur Errichtung der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen.

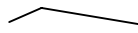
## C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT



Bestehende Haupt-  
und Nebengebäude



Baubestand zur  
Disposition



Bestehende  
Grundstücksgrenze



Bebauungsvorschlag

543/17

Flurnummer, z.B. 543/17



Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere statische Verstärkung der Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind, Abstand zum Wald 20 m

1. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Lattenberg".
2. Es gilt die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Amerang.
3. Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Amerang.
4. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen.
5. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
6. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
7. Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig.
8. Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere eine statische Verstärkung der Außenwände und Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist die Einhaltung der Anforderungen gem. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachzuweisen.

### PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1 : 1.000, Stand: September 2022,  
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten  
© Bayer. Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



## **Bebauungsplan „Lattenberg“**

2. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

### **Begründung**

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung f. Bekanntmachung

Datum: 27.03.2023

Projekt: 22081

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Hauptbüro Traunstein  
Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
Tel. +49/(0)8641/98987-0  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Lisa Helminger, M.Sc. Geographie

---

## **Inhaltsverzeichnis**

1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2.0 Verfahren .....	1
3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum .....	1
4.0 Ausgangssituation .....	3
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten .....	4
4.3 Planung .....	5
5.0 Begründung der Festsetzungen .....	5
6.0 Auswirkungen der Planung .....	6
7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	7

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Für die Grundstücke Flur Nr. 543/17 und 543/18, Gemarkung Amerang, im Ortsteil Lattenberg liegt der Gemeinde Amerang ein Antrag zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor.

Die Eigentümer planen die Erweiterung des Wohngebäudes um im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung Wohnraum für die Familie zu schaffen. Zudem soll der zur Werkzeug- und Materiallagerung genutzte und ohne Genehmigung errichtete Schuppen gesichert werden.

Das überplante Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lattenberg“. Dieser lässt das Bauvorhaben in geplantem Umfang derzeit nicht zu. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan hinsichtlich der vorliegenden Planung geändert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird innerörtlicher Wohnraum durch Nachverdichtung geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Somit entspricht das Vorhaben den planerischen Zielen der Gemeinde und der Raumordnung.

## **2.0 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

## **3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum**

Die überplanten Grundstücke Bereich liegen im westlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Lattenberg. Die Siedlungsstruktur ist ländlich geprägt und wird dominiert von Einzelhäusern mit großzügigen Freiflächen, die als Haus- und Nutzgärten genutzt werden.



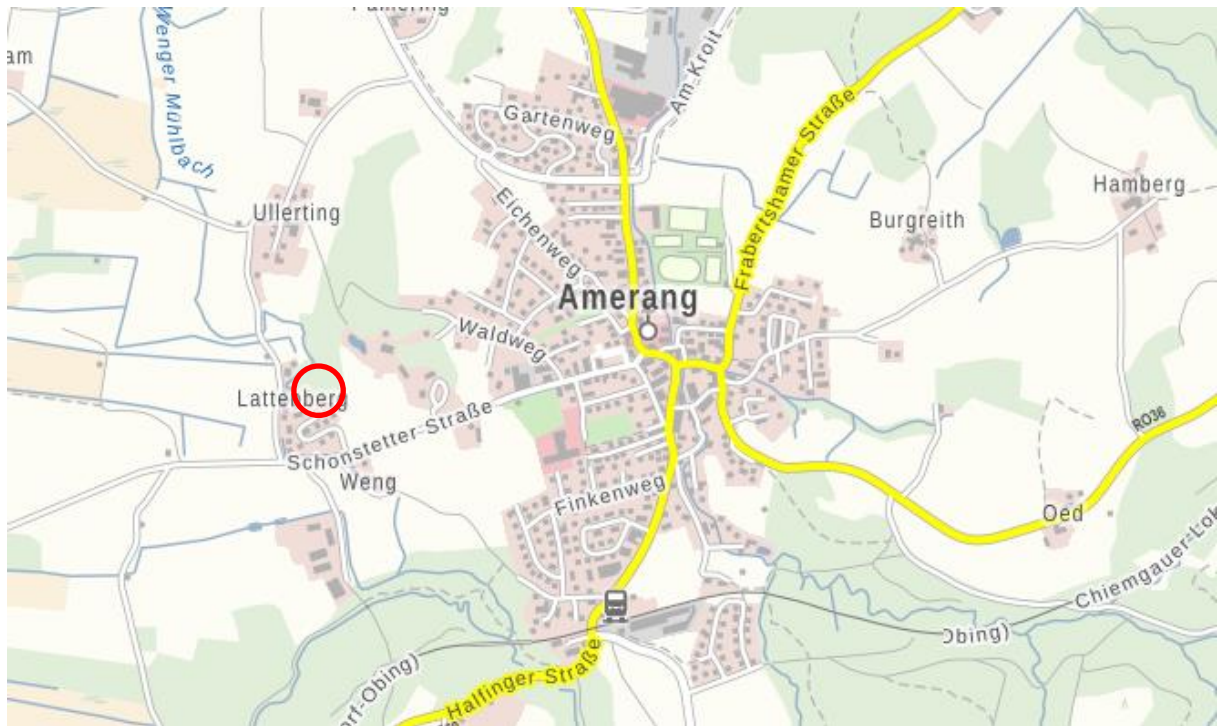


Abb. 1 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot umrandet)  
Kartengrundlage: Webkarte, EuroRegionalMap © 2022 BayernAtlas

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das ca. 3.000 m<sup>2</sup> und setzt sich aus Teilflächen der Flur Nrn. 543/17 und 543/18, Gemarkung Amerang, zusammen.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an ein kleines Waldgebiet, das teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt, und im Osten an eine Gehölzreihe, der sich eine Wiese und eine weitere Gehölzreihe anschließen. Westlich ist der Siedlungsbestand durch eine Freifläche vom Geltungsbereich getrennt. Im Süden befindet sich die Zufahrt zum Grundstück. Es folgen teils mit Hecken bepflanzte Grünstreifen und schließlich die Wohnbebauung der Nachbargrundstücke.

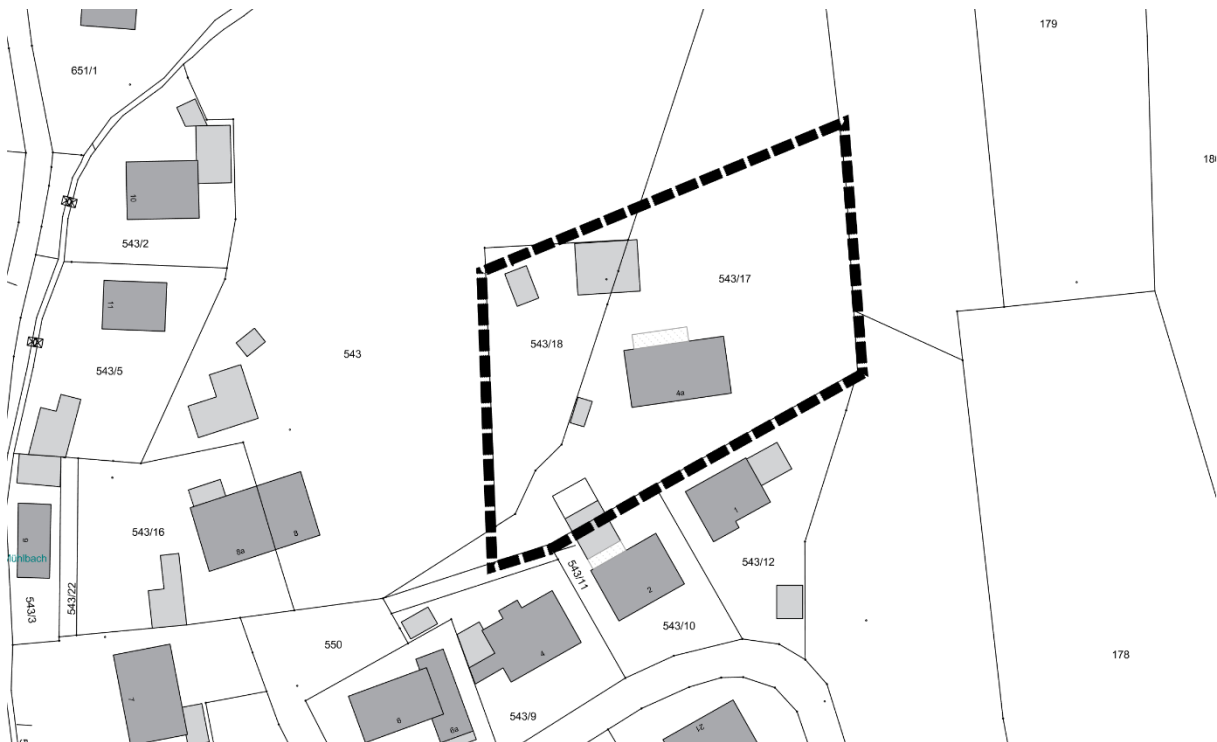


Abb. 2 Karte Geltungsbereich (schwarz umrandet)  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2020 Gemeinde Amerang

## 4.0 Ausgangssituation

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1985 wurde für den Ortsteil Lattenberg ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich des Urbebauungsplans endet an der Grundstücksgrenze des überplanten Grundstücks (Flur Nr. 543/17). Mit der Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1995 wird der Änderungsbereich in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt den Änderungsbereich als reines Wohngebiet dar und schafft Baurecht für ein zweistöckiges Wohngebäude mit Hausgarage für eine Wohneinheit. Hinsichtlich der Grünordnung sieht die Bebauungsplanänderung den Erhalt eines Nussbaumes und die Entwicklung einer Streuobstwiese vor.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den überplanten Bereich entsprechend dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

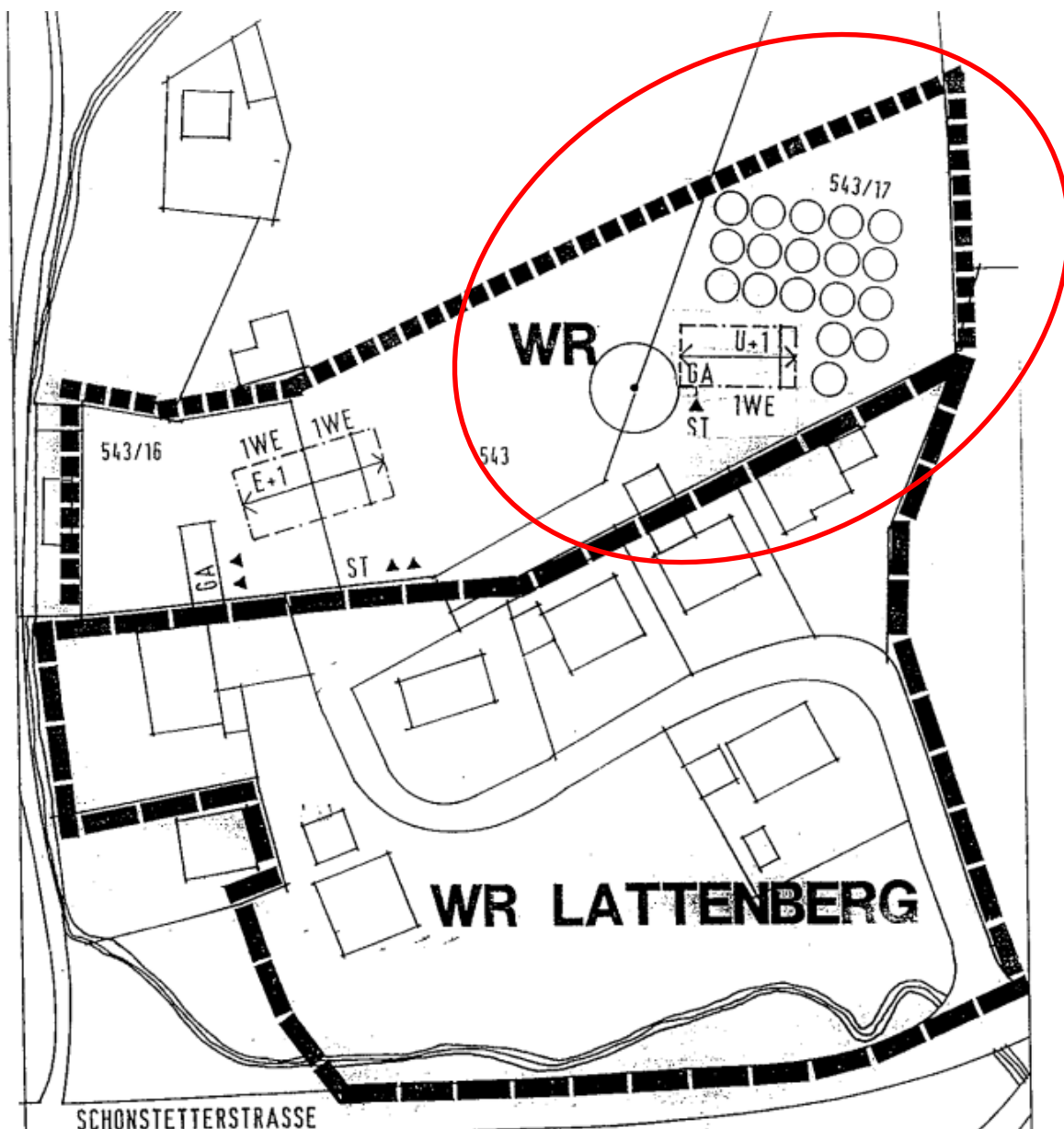


Abb. 3 Auszug aus der Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Lattenberg“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot umrandet)  
Quelle: Bebauungsplan Lattenberg © 1995 Gemeinde Amerang

## **4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten**

### Topographie

Der Änderungsbereich steigt von Westen nach Osten zunächst um knapp 1 m an und fällt dann um knapp 3 m ab. Ähnlich gestaltet sich die Geländesituation von Norden nach Süden. Nach einem ca. 2 m hohen Anstieg fällt das Gelände wieder um knapp 2 m. Im Durchschnitt liegt der Geltungsbereich auf ca. 523 m ü.NHN.

### Erschließung und technische

Das Grundstück ist über eine Stichstraße (Lattenberg) und die südlich des Ortsteils verlaufende Gemeindestraße „Schonstetter Str.“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über diese Straße ist das Grundstück an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Diese bietet nach derzeitiger Einschätzung ausreichend Kapazitäten für das geplante Vorhaben.

### Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 29.04.2022 sind im Umfeld des Geltungsbereichs keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Online-Abfrage vom 14.11.2022).

Die nächstgelegenen Denkmale befinden sich im ca. 700 m östliche gelegenen Ortszentrum. Dabei handelt es sich um die St. Rupertus Pfarrkirche (D-1-87-113-9) und den mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden im Umgriff der Kirche (D-1-8039-0055).

Eine direkte und indirekte Beeinträchtigung der Denkmale ist durch den Abstand zum Planungsgebiet und die bestehende Umgebungsbebauung nicht zu erwarten.

### Schutzgebiete und Biotop

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen und internationalen Schutzgebiete gemäß § 23 bis 29 und 32 BNatSchG (Online-Abfrage vom 14.11.2022). Etwa 300 m Richtung Westen ist das Landschaftsschutzgebiet Halfinger Freimoos (LSG-00582.01) zu finden.

Ca. 50 m nördlich ist eine Fläche der amtlichen Biotopkartierung gem. § 30 BNatSchG verzeichnet. Dabei handelt es sich um Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, verschilfte Hochstaudenfluren und Schwarzerlen-Eschenbestand (Nr. 8039-0027). Ca. 80 m südlich ist eine weitere Biotopfläche mit Mädesüß-Hochstaudenfluren (Nr. 8039-1030) zu finden.

Direkte Beeinträchtigungen der angeführten europäischen und nationalen Schutzgebiete oder Biotopflächen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

### Oberflächengewässer und Hochwasser

Westlich des Geltungsbereichs, knapp 70 m entfernt, fließt der Wenger Mühlbach (Gewässer III. Ordnung), der im Ortsteil Lattenberg teilweise verrohrt ist. Das Vorhaben befindet sich daher nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern, wodurch keine wasserrechtliche Genehmigung nötig ist.

Entsprechend dem Bayerischen UmweltAtlas (Online-Abfrage vom 14.11.2022) befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor, können aber aufgrund der geneigten Topographie nicht ausgeschlossen werden.

### **4.3 Planung**

Im Geltungsbereich befindet sich ein zweistöckiges Wohnhaus mit Hausgarage. Westlich des Wohnhauses erstreckt sich eine versiegelte Zufahrt, auf welcher der Anbau geplant ist. Dieser soll Quer zur Traufe an das Bestandsgebäude anschließen und erneut eine Hausgarage miteinschließen.

An der Nord-westlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich zwei Nebengebäude, die der Lagerung von Werkzeug und Brennholz dienen. Das zur Beheizung des Wohnhauses benötigte Brennholz wird auf dem Grundstück gelagert. In den letzten Jahren wurde nach und nach eine Überdachung errichtet, für die es keine Genehmigung gibt. Dieser Bestand soll durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls gesichert werden.

Aufgrund der Abweichungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschloss der Gemeinderat die Änderung mit einer Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Baugrenzen.

### **5.0 Begründung der Festsetzungen**

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Lattenberg“. Die Änderung beinhaltet planungsrelevante Festsetzungen durch Planzeichen und Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Im Folgenden werden nur neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird analog des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und entsprechend der vorhandenen Prägung des Umfelds als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der seitlichen Wandhöhe bestimmt.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich am Bestand in der baulichen Umgebung und an der geplanten Nutzung des Grundstücks. Aufgrund der langen, notwendigen Zufahrt zum Grundstück ist für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) ist eine erhöhte Überschreitung der GRZ zulässig. Die Überschreitung entspricht dem Orientierungswert für reine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die Kappungsgrenze gem. § 19 Abs 4 Satz 3 BauNVO wird nicht überschritten.

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Wandhöhe und bestimmt. Diese wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung auf dem Grundstück festgelegt.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut. OK.FFB.EG wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Fußbodenniveaus der Bestandsgebäude in m ü.NHN festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

#### Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden für das überplante Gebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen berücksichtigt die Bestandsgebäude.

Im Sinne eines Planungsspielraums dürfen die Baugrenzen durch Anbauelemente, wie Balkone, Vordächer etc., und Terrassen in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

Die festgesetzte Firstrichtung berücksichtigt den Baubestand und den geplanten Anbau. Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

### Zahl der Wohneinheiten

In Berücksichtigung der Wohnungsdicht in der Umgebung sowie der geplanten Nachverdichtung durch zusätzliches Baurecht wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für das überplante Grundstück begrenzt.

### Flächen für Nebenanlagen und den ruhenden Verkehr

Untergeordnete Nebenanlagen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Zahl der Stellplätze ist durch die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Amerang geregelt. Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind im Sinne eines Planungsspielraums nicht explizit ausgewiesen. Garagen sind nur in den dafür festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig, um einer unverhältnismäßigen Auswirkung auf die Bodenfunktionen zu vermindern.

### Gestalterische Festsetzungen

Die Vorgaben zur Dachgestaltung entsprechen den ortstypischen Dachformen, -neigungen und – überständen und dienen dem Erhalt des Ortsbilds.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung von Stellplätzen nur in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

### Festsetzungen zur Grünordnung

Der in der ersten Bebauungsplanänderung als zu erhalten festgesetzte Nussbaum musste 2007 nach Einschätzung des Landratsamts gefällt werden. Der Ersatz im Osten des Grundstücks ist wiederum als zu erhalten festgesetzt.

Zudem sieht die erste Bebauungsplanänderung die Entwicklung einer Streuobstwiese vor (s. Abb.3). De facto wurden vermehrt Richtung Osten ca. 15 - 20 Obstbäume gepflanzt, die im Falle einer notwendigen Baumentnahme weitestgehend nachgepflanzt wurden. Auf die Festsetzung der Baumstandorte wird verzichtet, da der aktuelle Bestand von der Darstellung der ersten Bebauungsplanänderung abweicht und keine städtebauliche Notwendigkeit für die Einhaltung der Anordnung besteht. Um den Bestand dennoch zu sichern, wird eine Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auf weitere Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung wird abgesehen, da bereits im Urbebauungsplan entsprechende Pflanzgebote formuliert sind.

### Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bezugnehmend auf die Vorprüfung mit Relevanzabschätzung des Planungsbüros ONUBE GmbH gelten für das Planungsgebiet Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als Kompensation für den Verlust von potentiellen Nist- und Quartierstrukturen sind im Falle eines Gebäudeabbruchs Nistkästen für Fledermäuse und Nischenbrüter anzubringen. Dabei sind Ausführung, Standort und zeitlicher Ablauf zur Errichtung der Ersatzquartiere mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf die Zeiträume für Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeit wird hingewiesen.

## **6.0 Auswirkungen der Planung**

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen zur innerörtlichen Nachverdichtung geschaffen. Durch die Planung kann das bestehende Wohngebäude auf einer bereits versiegelten Fläche um ca. 200 m<sup>2</sup> erweitert werden, wodurch ein Eingriff in Grund und Boden an anderer Stelle vermieden wird. Das entspricht sowohl den Zielen der Raumordnung als auch den Grundzügen der kommunalen Planung.

Die Bebauungsplanänderung sieht eine maßvolle Erhöhung der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Höhenentwicklung vor. Das Ortsbild wird sich dadurch

grundsätzlich verändern. Die vorliegende Planung orientiert sich jedoch am Baubestand in der Nachbarschaft und wird sich durch die Vorgaben zur Dachgestaltung und Grünordnung voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einbinden.

Durch die Vergrößerung des Baufensters rückt die Wohnbebauung weiter an den nördlich angrenzenden Wald. Dabei handelt es sich um Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG. Der Bestand auf Flur Nr. 453/17 befindet sich im Eigentum der Vorhabensträger, die westlich angrenzenden Waldflächen der Flur Nr. 453 sind in Besitz des Nachbarn. Der Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung beträgt wenigstens 15 m. Das Gelände im Bereich des Waldes fällt Richtung Norden um ca. 20 %. Der Wind kommt hauptsächlich aus südwestlicher Richtung. Aufgrund der topographischen und klimatologischen Gegebenheiten sowie des dazwischenliegenden Holzschuppens ist für die Wohngebäude lediglich eine abstrakte Baumwurfgefahr gegeben. Aus diesem Grund verweist auch der Planteil auf die Situation und sieht für Gebäude, die einen Abstand von 20 m nicht einhalten können, entsprechende bauliche Vorkehrungen in Form einer statischen Verstärkung der Außenwände und stabilen Dachkonstruktion vor.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird grundsätzlich in die Belange von Natur und Landschaft eingegriffen. Dieser Eingriff wird in Bezug auf das bestehende Baurecht aber nur geringfügig erhöht. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Eine Vorprüfung mit Relevanzabschätzung kommt zu dem Schluss, dass durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen saP-relevanter Tierarten ausgeschlossen werden kann.

Bau- oder Bodendenkmale sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

## **7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

### Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Zu diesem Zweck wurde vom Planungsbüro ONUBE GmbH am 25.10.2022 eine Vorprüfung mit Relevanzabschätzung erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Planungsgebiet im Bereich des Neubaus keine potentiellen Lebensräume für saP-relevante Tierarten bietet, sodass durch das Bauvorhaben keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

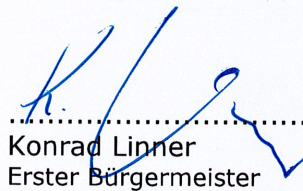
Die Werkzeughütte und die Brennholzlager am Waldrand hingegen bieten potenzielle Quartier- und Niststrukturen für saP-relevante Arten, weshalb die Gebäude zu erhalten sind. Ist ein Erhalt nicht möglich, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Nischenbrüter notwendig. Im Falle sind als Ersatz drei Flachkästen für Fledermäuse und drei Kästen für Nischenbrüter in der näheren Umgebung anzubringen. Die Ausführung, der Standort und der zeitliche Ablauf zur Errichtung von Ersatzquartieren sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die im Gutachten erwähnten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Teil des Bebauungsplans. Auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum für den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen wird hingewiesen.

Weitere Untersuchungen und Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht notwendig, da sonst keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Amerang, den .....04. APR. 2023.....

  
.....  
Konrad Linner  
Erster Bürgermeister