

Gemeinde Amerang  
LANDKREIS ROSENHEIM

**Original**

## **12. Änderung des Flächennutzungsplans**

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

Die Gemeinde Amerang hat aufgrund § 5 in Verbindung mit §§ 1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erlassen,

**in der Fassung vom 06.02.2023**

Gemeinde  
**Amerang**

Wasserburger Straße 11  
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0  
info@amerang.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	11
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.6.2	Erschließung und Infrastrukturen	12
A.6.3	Denkmalschutz	13
A.6.4	Schutzgebiete und ABSP	13
A.6.5	Boden	14
A.6.6	Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge	15
A.6.7	Vorbelastungen	16
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>19</b>
B.1	Ziele der Planung	19
B.2	Planungskonzept	19
B.2.1	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	19
B.2.2	Erschließungskonzept	20
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	21
B.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	23
B.5	Denkmalschutz	24
B.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>
C.1	Einleitung	26
C.1.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	27
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	29
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	29
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	33
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	33
C.2.2	Schutzgut Fläche	35
C.2.3	Schutzgut Boden	36
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	38
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	40
C.2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41
C.2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	41
C.2.8	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	42
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	44
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes	45
C.4.1	Abfälle	45
C.4.2	Abwasser	45
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	45

Gemeinde Amerang

C.4.4	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	45
C.4.5	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	45
C.4.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	45
C.4.7	Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima	46
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	46
C.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	47
C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	47
C.6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	47
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	49
C.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	49
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	50
C.10	Datengrundlage	50
C.11	Zusammenfassung	50
C.12	Quellenverzeichnis	52
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>53</b>
D.1	Einleitung	53
D.2	Ziel der Flächennutzungsplanänderung	53
D.3	Verfahrensablauf	54
D.4	Berücksichtigung der Umweltbelange	55
D.5	Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	58
D.5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	58
D.5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	58
D.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
<b>E</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>62</b>

## **Planung**

### **WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1185

## **Anhang**

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, 19.01.2022

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Amerang verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft.

Für den südlichen Bereich sieht die Planung im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“ einen Neubau eines Kindergartens vor. Ergänzt werden soll die Kindergartennutzung durch Wohnnutzungen, welche u.a. besondere Wohnformen berücksichtigt. Auf den bisher als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und öffentliche Grünfläche als „Sportplatz“ dargestellten Flächen sollen gemäß der zukünftigen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche "Kinderbetreuung und Vereinsnutzung" sowie Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Für den nördlichen Bereich bestehen aktuell keine detaillierten Planungsüberlegungen. Hinsichtlich des Planungshorizonts eines Flächennutzungsplans von ca. 15 Jahren erscheint jedoch eine mittel- bis langfristige Entwicklung der Flächen gewährleistet. Die Verkehrsflächen im Norden befinden sich derzeit im Bau einer Verbindungsstraße. Diese soll die Staatsstraße St2360 (Frabertshamer Straße) und die Kreisstraße RO36 (Wasserburger Straße) miteinander verbinden und zugleich eine unmittelbare Anbindung an das Gewerbegebiet „Am Kroit“ ermöglichen. Somit soll eine verkehrliche Entlastung der Ortsmitte und schnellere Anbindung des Gewerbegebietes sichergestellt werden. Weiter sollen die Flächen im Norden und Osten entsprechend der Umgebung und deren bestehender Nutzungen in Zukunft entwickelt werden und somit das Ortsbild in Richtung Norden abrunden. Hierbei sollen Flächen im zentralen Bereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ sowie in Anbetracht der im Westen und Nordwesten bestehenden Mischgebietsnutzungen weitere Mischgebietsflächen dargestellt werden. Im Osten sollen aufgrund der bestehenden Wohnnutzung weitere Flächen als Allgemeines Wohngebiet in moderaten Umfang dargestellt werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“ zu schaffen und um die beabsichtigte, zukünftige Entwicklung der Flächen im Nordosten des Ortes darzustellen, hat der Gemeinderat Amerang am 21.07.2021 die Durchführung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 12. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“ durchgeführt.

### A.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

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

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 wurde das Jahr 2036 angesetzt, was heute einem Zeitraum von 13 Jahren entspricht. Die Untersuchung ist dem gegenständlichen Bebauungsplan als Anhang beigefügt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen und sich auch für den gegenständlichen Planungsumgriff ableiten:

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik (BayLStat 2021) zeigt bis zum Jahr 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. Die Gemeinde selbst 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.

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 einer angenommenen höheren Dichte (17 WE je ha) einem Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 8,0 ha.

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. 184 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 die gegenständliche Planung für die wohnbauliche Nutzung heranzuziehen.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und dem Regionalplan verankert.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen sollen zum einen die Flächendarstellungen aus dem gültigen Flächennutzungsplan an die heutigen, bereits bestehenden Nutzungen angeglichen werden. Weiter sollen entsprechende Darstellungen gemäß der beabsichtigten, zukünftigen Entwicklung dargestellt werden. Dabei soll vor allem eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen und dem Übergang in die freien Landschaftsräume in Richtung Norden stattfinden.

Zum einen sollen an die Dorfgebietsflächen im Süden und Allgemeinen Wohngebiete im Osten weitere, ergänzende Allgemeine Wohngebiete dargestellt werden, um dem Wohnraumbedarf auch in Anbetracht der Nähe zur Ortsmitte entsprechend nachzukommen. Im Rahmen der Ausführungen unter A.2 wurde festgestellt, dass in Amerang aktuell keine Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale bestehen oder auch im Flächennutzungsplan keine weiteren größeren Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau dargestellt sind. Durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet sollen in der Nähe zur Ortsmitte kleinräumige Flächen als Wohnbauflächen dargestellt werden, welche in Ihrer Gesamtheit jedoch einiges Gewicht aufweisen. Weiter soll durch die Allgemeinen Wohngebiete ein fließender Übergang zu den angrenzenden Dorfgebieten gewährleistet werden.

Im südlichen Geltungsbereich soll im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“ die bestehende Siedlungsstruktur der Ortsmitte Amerang um eine weitere bauliche Entwicklung auf heute noch unbebautem, intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland erweitert werden. Hier soll vor allem aufgrund der Nähe zur Ortsmitte ein Neubau für einen Kindergarten auf Gemeinbedarfsflächen realisiert werden. Als ergänzende Nutzungen soll die Darstellung von Allgemeinen Wohngebietsflächen erfolgen. Auch sind hier in Anbetracht der Nähe zur Ortsmitte und des demografischen Wandels besondere Wohnformen möglich. Um diese Vorhaben zu entwickeln, ist eine Entwicklung auf heute unbebauten Flächen im Anschluss an die Siedlungsstruktur erforderlich und in Abwägung mit dem Vorrang der Innenentwicklung angemessen. Die geplante Bebauung entspricht in Art und Maß sowie der Bauweise der Eigenart der ländlichen Umgebung und erfolgt unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im nördlichen Geltungsbereich sollen zum einen weitere, ergänzende Flächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Weiter wird der tatsächlichen Nutzung der Sportanlagen samt Bikepark entsprechend die Darstellung der öffentlichen Grünflächen als „Sportanlage“ angepasst.

Im Norden ist eine Verbindungsstraße derzeit im Bau. Diese soll eine Zufahrt des Gewerbegebietes „Am Kroit“ direkt auf die Staatstraße ermöglichen und somit den Durchgangsverkehr des Schwerlastverkehrs in der Ortsmitte reduzieren. Im Übergang zwischen den öffentlichen Grünflächen als „Sportanlage“ und den bestehenden Mischgebietsflächen hin zu den nördlichen Gewerbegebietsflächen sollen im Norden weitere ergänzende Mischgebietsflächen dargestellt werden, welche hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen angemessenen Übergang der einzelnen Nutzungen gewährleistet.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung wird in den vorstehenden Ausführungen begründet. Zudem handelt es sich bei den gegenständlichen Flächen um Umgriffe, welche relativ zur Ortsmitte Amerang liegen und eine angemessene Erschließung bereits vorhanden bzw. derzeit im Bau ist.

Waldflächen sind durch die hier gegenständliche Planung nicht berührt.

Die beiden Geltungsbereiche sind so gewählt, dass keine kleineren, getrennten Agrarflächen verblieben bzw. sind die verbleibenden Agrarflächen in Anbindung an die angrenzenden Flächen weiterhin für die Landwirtschaft geeignet.

#### **A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Die beiden Geltungsbereiche befinden sich nordöstlich zur Ortsmitte von Amerang, der südliche Geltungsbereich in ca. 100 m und der nördliche Geltungsbereich in ca. 300 m Entfernung. Der Änderungsbereich umfasst eine heute für Wohnnutzung überbaute Fläche, ein Spielfeld der Sportanlage, die Flächen des Bikeparks, heute im Bau befindliche Straßenverkehrsflächen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen. Der Änderungsbereich wird in Richtung Norden durch landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen begrenzt, im Süden befinden sich die Siedlungsstrukturen von Amerang, im Westen der Ameranger Dorfbach sowie einen Gewerbebetrieb. Im zentralen Bereich befinden sich die Flächen der bestehenden Sportanlage, welche die beiden Geltungsbereiche voneinander trennen.

Insgesamt umfassen beide Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung eine Gesamtfläche von ca. 5,75 ha. Die Ausdehnung des südlichen Geltungsbereichs beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 69 m und in Ost-West Richtung ca. 175 m, die des nördlichen Geltungsbereichs beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 180 m und in Ost-West Richtung ca. 320 m.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 72, 85, 358, 359 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 296, 296/2, 297, 297/3, 298, 302, 307, 351, 352, 354, 356, 360, 915. Diese liegen in der Gemarkung Amerang.



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

## A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Fortschreibung 2020) ist die Gemeinde Amerang als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die umgebenden Gemeinden sind ebenfalls 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. Gemäß der berechneten Bevölkerungsentwicklung im Zuge des Demographie-Spiegels für Bayern für die Gemeinde Amerang ergibt sich ausgehend von 2019 bis 2033 ein geschätztes Bevölkerungswachstum von ca. 2,4% (Bayerisches Landesamt für Statistik).

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

*(Die Entsprechung gegenüber der Flächennutzungsplanänderung zu den einzelnen Zielen und Grundsätzen ist in grau kursiv nachgestellt.)*

- 1.1.1 Z In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.  
-> Bereitstellung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen, zur Sicherung des Wohnraumbedarfs und Erweiterungsmöglichkeiten kleinteiliges Gewerbe

- 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, Bereitstellung eines Angebotes für Kinderbetreuung, Erweiterung Freizeitmöglichkeiten und Flächen für Gewerbe*
- 2.2.5 G Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass  
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,  
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,  
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und  
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.  
-> *Sicherstellung von Wohnraum und Gewerbeflächen, Bereitstellung zentrumsnaher Flächen für Kinderbetreuungsangebote, Erweiterung Freizeitmöglichkeiten*
- 3.1 G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.  
-> *Darstellung neuer Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstruktur und an bestehender Erschließung*
- 4.1.1. Z Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.  
-> *Darstellung neuer Straßenverkehrsflächen, Optimierung Verkehrsnetz für Gewerbe*
- 5.1 G Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.  
-> *Darstellung neuer Bauflächen für kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Mischgebiet) in Anbindung an bestehende Erschließung*
- 7.1.1 G Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.  
-> *Darstellung einer umfänglichen Ortsrandeingrünung*
- 7.1.6 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.  
-> *Darstellung einer umfänglichen Ortsrandeingrünung, Entwicklung neuer Lebensraumstrukturen*
- 8.3 Z Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.  
-> *Bereitstellung eines Angebotes für Kinderbetreuung*

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

Die Gemeinde Amerang ist gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als allgemeiner ländlicher Raum verzeichnet. Die umgebenden Gemeinden sind ebenfalls 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 gegenüber der Flächennutzungsplanänderung zu den einzelnen Zielen und Grundsätzen ist in grau kursiv nachgestellt.)*

- A I 1 G (...) In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, (...).
- > *Schaffung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe, Bereitstellung Kinderbetreuungsangebot, Erweiterung Freizeitangebot*
- A II 1.1 G Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden.
- > *Schaffung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe, Bereitstellung Kinderbetreuungsangebot, Erweiterung Freizeitangebot an bestehenden Siedlungsstrukturen*
- B I 2.1 Z Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.
- > *Darstellung und Umsetzung von umfänglichen Flächen als Ortsrandeingrünung, Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß*
- 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.
- > *Darstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und Freizeit an bestehender Erschließung*
- B III 2.1 G Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.
- > *Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in moderaten Umfang, in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen*
- B VII 2.3 G Im Zusammenhang mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz sollen vordringlich Unfallschwerpunkte beseitigt und Umgehungsstraßen vor allem zur Verbesserung der überörtlichen Verbindungsqualität, aber auch zur Minderung erheblicher örtlicher Belastungen geschaffen werden.
- > *Optimierung Verkehrsnetz durch Verbindung von Kreisstraße und Staatsstraße, Verringerung Schwerlastverkehr Gewerbegebiet in der Ortsmitte*
- B VIII 3.1.2 Z Vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, sollen in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen
- > *Darstellung von Flächen für Kinderbetreuungsangebot*
- B VIII 3.1.8 Z Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden.
- > *Darstellung von Flächen für Sportplatz*

### Gültiger Flächennutzungsplan

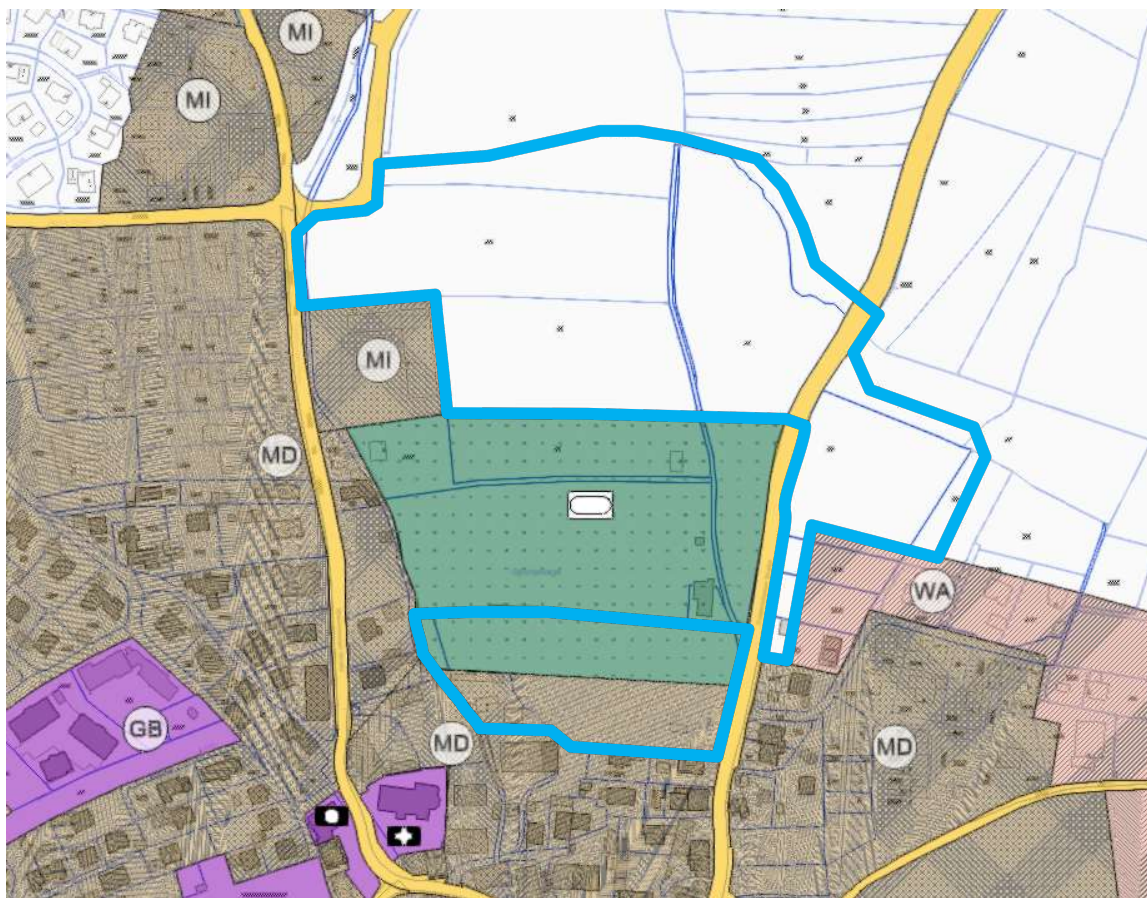


Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich blau)- ohne Maßstab

Die Gemeinde Amerang verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft. Für die gegenständlichen Flächen des kleineren südlichen Geltungsbereiches sind Festlegungen getroffen. So sind die südlichen Flächen heute als Dorfgebietsflächen nach § 5 BauNVO dargestellt. Die nördlichen Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Für die Flächen des größeren nördlichen Geltungsbereiches trifft dagegen der gültige Flächennutzungsplan keinerlei Festlegungen.

Im Süden, Südosten und Westen befinden sich weitere Dorfgebietsflächen, welche die Siedlungsstrukturen der Ortsmitte Amerangs abbilden. Weiter befindet sich im zentralen Bereich zwischen den beiden gegenständlichen Änderungsumgriffen die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, welche die bestehenden Sportanlagen mit diversen Spielfeldern umfasst. Im Nordwesten der Sportplatzflächen ist Mischgebiet sowie Straßenverkehrsflächen der Wasserburger Straße und der Gewerbegebietsstraße „Am Kroit“ dargestellt. Im Südosten sind Flächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, neben der Straßenverkehrsflächen der Frabertshamer Straße. Im Norden bestehen keinerlei Festlegungen bzgl. der Flächennutzungen. Die Flächen sind heute weitestgehend landwirtschaftlich genutzt.

Um die Änderungsbereiche entsprechend der zukünftig beabsichtigten Nutzungen, u.a. im Rahmen des Bebauungsplans „Amerang Vordermaier-Garten“ oder im Zuge der Herstellung der Verbindungsstraße entwickeln zu können, ist es notwendig die Darstellungen der Flächen entsprechend zu ändern.

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

### **Bestehendes Baurecht**

In den gegenständlichen Umgriffen der Änderungen bestehen keine Bebauungspläne.

Im südlichen Bereich des kleineren Änderungsumgriffs besteht heute eine Wohnbebauung. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der bereits überbauten Flächen ist entsprechend dem im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zu bewerten. Gleiches gilt für die südlichen Flächen entlang der Straßenverkehrsflächen im größeren Änderungsumgriff.

Bei den restlichen Flächen handelt es sich um planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

## **A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

#### **Topographie**

Im südlichen Änderungsbereich ist das natürliche Gelände relativ eben, mit einer mittleren Geländehöhe von ca. 534,4 m ü. NHN (über Normalhöhennull). Im Osten zur Frabertshamer Straße (St2360) steigt das Gelände im Verlaufe einer Böschung um ca. 3,2 m an, auf 537,8 m ü. NHN. In Richtung Westen zum Ameranger Dorfbach hin fällt das Gelände leicht um ca. 0,7 m ab, auf 533,7 m ü. NHN. Von Norden nach Süden steigt das Gelände leicht an, von ca. 534,0 m ü. NHN auf 535,2 m ü. NHN.

Die östlichen Flächen des nördlichen Änderungsbereiches befinden sich in einer leichten Hanglage. Das natürliche Gelände fällt von Süden nach Norden ab, von ca. 540,3 m ü. NHN auf 538,3 m ü. NHN. Das Gelände steigt allmählich in Richtung Osten an, um bis zu 3,0 m. Auch außerhalb des Änderungsumgriffs steigt das Gelände weiter.

Weite Teile der nördlichen Flächen des Änderungsbereiches sind relativ eben. Das natürliche Gelände steigt jedoch in Richtung Süden gleichmäßig um ca. 2,0 m und in Richtung Osten entlang einer Hangkante um ca. 6,0 m. So liegt die Geländehöhe im Nordosten (Abzweig „Am Kroit“) bei ca. 531,0 m ü. NHN, im Süden (Tennisplätze) bei ca. 532,3 m ü. NHN und im Westen (Baumreihe) bei ca. 538,7 m ü. NHN.

#### **Änderungsbereich**

Die Flächen des südlichen Änderungsbereiches werden heute zum Großteil intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Flächen im Osten und zentralen Bereich sind ausgeräumt. Im Westen bestehen einige Einzelbäume (Streuobst). Entlang des Ameranger Dorfbaches besteht ein bachbegleitender schmaler Saum aus Bäumen und Gehölzen. Im Südwesten befindet sich ein Grundstück, welches heute mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus und durch eingeschossige Nebengebäude (bereits abgebrochen) bebaut ist. Das Grundstück ist durch Heckenstrukturen von den landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.

Auf den Flächen des nördlichen Änderungsbereiches besteht dagegen eine heterogene Nutzungsstruktur. Die nördlichen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Dabei unterstehen die nördlichen Bereiche mittlerweile keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr. Diese Flächen werden durch eine Verbindungsstraße zwischen der Wasserburger Straße (Kreisstraße RO36) und der Frabertshamer Straße (Staatsstraße St2360) überbaut. Somit soll vor allem der Schwerlastverkehr, welcher vom Gewerbegebiet ausgeht, weitestgehend von der Ortsmitte abgeleitet werden. Entlang der nördlichen Grenze bestehen heute größere Baum-, Gehölz- und Strauchgruppen, welche auch weiterhin Bestand haben sollen.

Im zentralen Bereich befinden sich ein Spielfeld (im Moment Fußball) der Sportanlagen des SV Amerang. Im Osten angrenzend besteht einiger Baum- und Gehölzbestand, welcher die dort befindlichen Stellplätze sowie die Skateanlage einbindet. Zwischen Stellplätzen/Skateanlage und der in Bau befindlichen Verbindungsstraße wurde in den Hang ein Bikepark integriert.

Die Flächen östlich der Frabertshamer Straße werden intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Die Flächen sind weitestgehend ausgeräumt, lediglich im Süden und Norden bestehen diverse Einzelbäume.

### **Umgebung**

Im Norden und Osten befinden sich weitestgehend ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen. Weiter im Norden/Nordosten bestehen Waldflächen. Im Nordosten befindet sich in ca. 200 m Entfernung eine landwirtschaftliche Hofstelle mit mehreren Nebengebäuden und Fahrsilos.

Im Südosten, Süden und Westen grenzen die Siedlungsstrukturen von Amerang an. Dabei finden sich im Südosten und Nordwesten vornehmlich Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser wieder. Im Süden und Südwesten nehmen die ländlich geprägten, größeren Baukörper alter Hofstellen einen höheren Stellenwert ein. Die Strukturen sind durch eine dichte Bauweise geprägt, welche durch die größeren Erschließungsstraßen aufgelockert wird. Im Südwesten besteht das Ortszentrum von Amerang, mit Rathaus und Kirche. Weiter verläuft im Westen der Ameranger Dorfbach. Dessen offener Wasserlauf wird durch uferbegleitende Gehölze eingefasst.

Im zentralen Bereich bestehen die Sportanlagen des SV Amerang, bestehend aus drei Fußballplätzen (Hauptspielfeld, Kleinspielfeld, Trainingsfeld), vier Tennisplätzen, einem Beachvolleyballfeld, vier Sommerstockbahnen, einem Vereinsheim sowie Parkplatzflächen. Die Zufahrt zu diesen Flächen erfolgt aus Richtung Osten über die Frabertshamer Straße. Weiter befindet sich im Nordwesten eine Betriebsfläche eines Möbelgeschäftes samt Schreinerei.

Im Norden beginnen zwischen den Flächen der Wohnbebauung und den Landwirtschaftsflächen die Flächen des Gewerbegebietes „Am Kroit“, welches im Vergleich zum Hauptort eine große Ausdehnung besitzt.

## **A.6.2 Erschließung und Infrastrukturen**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Änderungsbereiche liegen im Osten an der Frabertshamer Straße an, welche als Staatsstraße St2360 kategorisiert wird. Diese ist mit einer Breite von ca. 6,5 m entsprechend leistungsfähig dimensioniert. Im Nordwesten liegt der Änderungsbereich an der Wasserburger Straße an, welche als Kreisstraße RO36 kategorisiert ist. Am Änderungsbereich besteht eine Straßenkreuzung an der Kreisstraße, von welcher die Gemeindestraße „Am Kroit“ abgeht und in das gleichnamige Gewerbegebiet führt. Entlang der Straßenverkehrsflächen von Staatsstraße und Kreisstraße verlaufen innerhalb der Siedlungsstrukturen Fußwege, welche in das Ortszentrum von Amerang führen. Im Ortszentrum, ca. 100 m südlich des Änderungsbereiches kreuzen sich die Kreisstraße RO36 und die Staatsstraße St2360. Die St2360 führt in Richtung Norden nach Frabertsham, wo Anschluss an die B304 besteht, in Richtung Süden führt diese nach Halfing und weiter nach Bad Endorf. Die Kreisstraße RO36 führt in Richtung Nordwesten nach Evenhausen und weiter nach Wasserburg a. Inn und in Richtung Osten nach Obing, wo ebenfalls Anschluss an die B304 besteht.

Insgesamt ist durch die bestehenden übergeordneten Straßen der St2360 und der RO36 eine angemessene Anbindung von Amerang und des gegenständlichen Änderungsbereiches an das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Auch sind die umfangreichen Gewerbegebietsflächen im Norden ausreichend über die Kreisstraße sowie die Gemeindestraße „Am Kroit“ erschlossen.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich im Süden und Nordwesten der Änderungsbereiche innerhalb der Siedlungsstrukturen von Amerang. Durch die verkehrenden Buslinien ist eine regionale Anbindung durch den ÖPNV weitestgehend sichergestellt.

### **Technische Infrastruktur**

In den angrenzenden baulichen Strukturen in der unmittelbaren Umgebung der Änderungsbereiche, ausgenommen die Gebiete im Norden, sind bereits die notwendigen technischen Infrastrukturen, wie Regen- und Abwasserkanal, Frischwasserleitungen, Strom- oder Telekommunikationsleitungen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

### **A.6.3 Denkmalschutz**

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Februar 2023) sind innerhalb der Änderungsumgriffe weder Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble, noch landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Direkt im Südwesten angrenzend befindet sich ein größeres Wohnanwesen, welches als Baudenkmal verzeichnet ist. Dieses ist mit folgender Kurzbeschreibung in der Denkmalliste enthalten: „Baudenkmal D-1-87-113-61: Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit hohem Kniestock und verbrettertem Tennenteil, um 1850/60, im Kern möglicherweise älter.“

Weiter befinden sich im Süden bzw. im Südwesten innerhalb der Siedlungsstruktur Amerangs ein weiteres Baudenkmal (Entfernung 70 m; Bauernhaus; D-1-87-113-4) sowie ein Bodendenkmal (Entfernung 70 m; Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Rupert; D-1-8039-0055).

### **A.6.4 Schutzgebiete und ABSP**

#### **Schutzgebiete**

Im Nordwesten befinden sich kleinere Flächenanteile der kartierten Biotopflächen Nr. 8039-0029-001 innerhalb des nördlichen Änderungsumgriffs. Bei den Biotopflächen handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze, welche als „Gehölzsaum an Bach am nördlichen Ortsrand von Amerang“ verzeichnet sind. Auf Ebene des Flächennutzungsplans finden jedoch keinerlei konkrete Eingriffe in den Boden statt, sodass hier keinerlei Festsetzungen zum Schutz solcher Flächen getroffen werden.

Weiter befinden sich keine kartierten Biotope oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) innerhalb der Änderungsumgriffe und in deren unmittelbarer Umgebung (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Februar 2023).

Eine weitere Biotopkartierung befindet sich ca. 220 m weiter südöstlich, mit der Nr. 8039-0031-002 und der Bezeichnung „Feuchtwald und Bachschlucht mit Eschenwald östlich Amerang“. Es handelt sich dabei um Ufergehölz naturnaher Fließgewässer. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung besteht hier jedoch keinerlei funktioneller Zusammenhang sowie können Wechselwirkungen ausgeschlossen werden.

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

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

#### **A.6.5 Boden**

##### **Aufbau**

Laut digitale Ingenieurgeologische Karte 1:25.000 (Online-Abfrage [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)) lässt sich der Baugrundtyp für die zentralen Bereiche als nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert beschreiben. Hier sind vorherrschend Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen anzutreffen. Es ist von einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit auszugehen.

Für die östlichen Bereiche sind dagegen der Baugrundtyp als bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen klassifiziert. Hier sind vor allem die Gesteinsformen Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen anzutreffen. Die Tragfähigkeit dieses Bodens wird als wechselhaft, mittel bis teils hoch eingestuft.

Im Rahmen der Aufstellung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“ und der damit verbundenen Planung wurde durch das Baugrundinstitut KDGeo - Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und ein geotechnischer Bericht (Projekt-Nr. KDGeo 259-22L vom 24.08.2022) verfasst. Detailliertere Informationen sind dem Bericht im Anhang des Bebauungsplans zu entnehmen.

Aus den vorliegenden Untersuchungen lässt sich ein Bodenaufbau von den oberen Deckschichten hinzu den quartären Kiessanden ableiten. Die Oberfläche der einzelnen Schichten ist natürlichen Schwankungen unterworfen. Bei den natürlichen Deckschichten handelt es sich im bodenmechanischen Sinne um überwiegend sandige, tonige Schluffe bis hin zu teils schwach kiesigen, teils schwach sandigen Tönen. Die erkundeten natürlichen Deckschichten kommen bei der teilweise nachgewiesenen nur weichen bis steifen Konsistenz und der organischen Bestandteile auf Grund ihrer geringen Scherfestigkeit, der großen Zusammendrückbarkeit und geringen Tragfähigkeit als Gründungshorizont nicht in Betracht.

Unter den natürlichen Deckschichten folgen im Untersuchungsgebiet die quartären Kiessande. Die Kiessande weisen in den Schürfen sandige bis stark sandige und schwach bis stark schluffige Nebenanteile auf. Die im Baugebiet anstehenden gewachsenen quartären Kiessande sind auf Grund der nachgewiesenen Eindringwiderstände mit den Rammsondierungen überwiegend mitteldicht gelagert. Sie sind nur gering zusammendrückbar, gut scherfest und gut tragfähig. Die Kiessande sind zum Abtrag der zu erwartenden statischen Bauwerkslasten gut geeignet. Für eine sichere und setzungsarme Gründung werden vorrangig die Sondergründungsverfahren durch einen vollständigen Bodenaustausch bis zu den Kiessanden oder einer Bodenverbesserung (Rüttelstopfverdichtung) empfohlen.

### **Sickerfähigkeit**

Die Untersuchungen des geotechnischen Berichts stellen klar, dass die erkundeten Deckschichten überwiegend als schwach bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen sind. Lokal begrenzt können jedoch Zonen größerer Durchlässigkeit auftreten. Eine planmäßige Versickerung in diesen Böden ist jedoch nicht möglich. Dagegen sind die tiefer angetroffenen Kiessande als stark durchlässig bis durchlässig einzustufen. In den Kiessanden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell möglich.

Auch können ähnliche Verhältnisse in den anderen Bereichen des Änderungsumgriffs nicht ausgeschlossen werden.

## **A.6.6 Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge**

### **Oberflächengewässer**

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine Oberflächengewässer.

Jedoch verläuft direkt entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches der Ameranger Dorfbach. Dieser ist gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Wildbach (Nr. 413048) verzeichnet (Stand Februar 2023). Nach Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern aus dem März 2014 wird entsprechend Art. 20 Abs. 2 BayWG eine Genehmigungspflicht von Anlagen entlang des Gewässers nach § 36 WHG angeordnet. Dem folgend ist für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf, unabhängig eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens, eine isolierte wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim erforderlich.

Beim Ameranger Dorfbach handelt es sich um einen offenen, etwa 3,0 – 4,0 m breiten Bachlauf. Der Wasserlauf liegt nur leicht tiefer gegenüber den angrenzenden Fluren. Die Ufervegetation ist üppig bewachsen, mit Einzelbäumen (v.a. Erlen und Eschen) sowie Einzelsträuchern und Gebüschgruppen.

Im Norden verläuft entlang der landwirtschaftlichen Flächen und den Gehölzstreifen ein Graben, welcher vor allem bei größeren Starkregenereignissen Wasser führt.

Der Wasserlauf des Ameranger Dorfbaches sowie die Bereiche des Grabens sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Eine Darstellung weiterer Flächen im oder um die Änderungsbereiche ist nicht gegeben. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Hier kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Der Änderungsbereich befindet sich nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Februar 2023) weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Auch befinden sich solche Gebiete nicht in der Nähe des gegenständlichen Umgriffs.

### **Grund- und Schichtwasser**

Im Umweltatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Februar 2023) sind in der Umgebung des Planungsgebietes keine Aufschlussbohrungen verzeichnet, bei welchen Grundwasserdaten erfasst wurden. Somit sind keine Informationen zum Grundwasser verfügbar.

Entlang der neuen Verbindungsstraße wurden 2019 Bohrungen bis zu 4,0 m Tiefe durchgeführt. Dabei wurde kein Grundwasser angetroffen. Auch konnte ein geschlossener Grundwasserspiegel im Zuge der Bodenerkundungsarbeiten im südlichen Bereich bis in 3,0 m Tief nicht angetroffen werden.

Gemäß der gutachterlichen Einschätzung ist nach allgemeiner Erfahrung in den vorliegenden Böden je nach Jahreszeit und Witterung mit Sicker- und ggfs. auch Stauwasser zu rechnen, welches sich vor bzw. auf weniger wasserdurchlässigen Partien sammeln kann.

Von Schichtwasser wird dann gesprochen, wenn kein zusammenhängender Grundwasserhorizont festzustellen ist. Vielmehr bewegt sich Schichtwasser, lokal begrenzt in Zonen größerer Durchlässigkeit und kann sich in unterschiedlicher Tiefe auf weniger durchlässigen Schichten sammeln. Schichtwasser ist unmittelbar durch lokale Niederschlagsereignisse beeinflusst. Erfahrungsgemäß können die Schichtwasserhorizonte jahreszeitlich unterschiedlich stark ausgebildet sein.

### **Starkregenereignisse**

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. In Anbetracht der teilweise bewegten Topografie, auch außerhalb des Änderungsbereiches, kann es durch Starkregenereignisse zu lokalen, temporären Überschwemmungen oder wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Ein Risiko besteht hinsichtlich von stark abfließenden Oberflächenwasser oder Schichtwassern.

Im Zuge von extremen Starkregenereignissen kann es zu einem höheren Wasserfluss im Ameranger Dorfbaches oder des nördlichen Grabens kommen, was auch zu Überschwemmungen auf den anliegenden Flächen führen kann. Dies wird auch nochmals durch die Lage im wassersensiblen Bereich geschärft.

## **A.6.7 Vorbelastungen**

### **Altlasten**

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland, ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen. Gleiches gilt für die heute als Fußball-Spielfeld genutzten Flächen im Norden.

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

Im Zuge der Begutachtung des Baugrundes im Süden wurden entsprechende Bodenproben entnommen und untersucht. Aus fachgutachterlicher Sicht ist gemäß der chemischen Analyse kein Gefährdungspotential für das Grundwasser vorhanden sowie wurden bei keiner der untersuchten Proben und Parameter abfallrechtlich relevante Belastungen festgestellt.

### **Immissionen**

Der gegenständliche Änderungsumgriff befindet sich im Einwirkungsbereich der Sportanlage des SV Amerang (Sportgeräusche), der gemeindlichen Freizeitanlagen (Kinder- und Jugendspielgeräusche) und der umliegenden Straßen (Verkehrsgерäusche). Die gesamte Immissionssituation wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vordermaier-Garten“ ermittelt und beurteilt. Diese liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei. Die Untersuchungsergebnisse beziehen sich zwar lediglich auf die Flächen des südlichen Änderungsumgriffs, können aber auch auf die umliegenden Flächen herangezogen werden.

Insgesamt kann durch entsprechende Untersuchungen, Konzepte und Festsetzungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sichergestellt werden, dass in den Änderungsbereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

#### Sport- und Freizeitgeräusche

Der Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich schalltechnisch relevanter Einrichtungen der Sportanlage des SV Amerang, die es zu beachten gilt. Zusammengefasst zeigen die Berechnungen, dass sonntags innerhalb der Ruhezeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr an den südlichen Bereichen der Immissionsrichtwert 55 dB(A) an der zur Sportanlage nächstgelegenen Fläche im Wesentlichen um ca. 1 bis 3 dB(A) unterschritten und nur punktuell erreicht wird. An den übrigen abgewandten Bereichen wird der Immissionsrichtwert 55 dB(A) deutlich unterschritten, um mindestens 4 bis 8 dB(A). Samstags außerhalb der Ruhezeit von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr wird der Immissionsrichtwert 55 dB(A) im Süden an den zur Sportanlage nächstgelegenen Bereichen im Wesentlichen um ca. 1 bis 3 dB(A) unterschritten. An den übrigen abgewandten Bereichen wird der Immissionsrichtwert deutlich unterschritten, um mindestens 4 dB(A).

Die schalltechnische Situation in den beiden untersuchten maßgeblichen Beurteilungszeiträumen ist als verträglich einzustufen. Somit ist auch in den übrigen Zeiträumen von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb des Bebauungsplangebietes auszugehen.

Nordwestlich der Sportanlage befindet sich eine gemeindliche Skateanlage und ein Bikepark. Diese typischen Kinder- und Jugendspieleinrichtungen sind getrennt von der genannten Sportanlage zu beurteilen. Die Einrichtungen befinden sich in ca. 100 m Abstand von den Wohnbauflächen im Süden. Für die schalltechnische Beurteilung sind daher überschlägige Berechnungen ausreichend. Die Beurteilungszeit beträgt 15 Stunden (07:00 bis 22:00 Uhr). Die Berechnungen zeigen, dass sich aufgrund der genannten Schallemissionen der Skateanlage Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) an der nördlichen Grenze der Flächen ergeben. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert 55 dB(A) tags wird somit um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Die schalltechnische Situation im Bebauungsplangebiet hinsichtlich der Jugendspieleinrichtungen ist daher für diese Flächen als unkritisch einzustufen. Hinsichtlich der dargestellten Wohnbauflächen im Osten bedarf es einer erneuten Beurteilung bei Umsetzung entsprechender Vorhaben. In Richtung Norden sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Verkehrsgерäusche

Der Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der übergeordneten Straßenverkehrsflächen der Frabertshamer Straße (St2060), welche direkt im Osten verläuft. Weiter grenzt im Nordwesten die Wasserburger Straße (RO36) an den nördlichen Änderungsbereich. Die neue Verbindungsspanne zwischen Kreisstraße und Staatsstraße im Norden befindet sich innerhalb des gegenständlichen nördlichen Änderungsbereiches.

Für die Berechnung der Verkehrsgeräuschbelastung gegenüber des südlichen Änderungsbereiches sind die Schallemissionen der dargestellten Straßenverkehrsflächen für den Prognoseplanfall 2035 angesetzt. Zusammengefasst zeigen die Berechnungen, dass im östlichen Bereich mit der höchsten Belastung Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts auftreten. Sofern die Bebauung an die Straße heranrückt, sind maximale Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts zu erwarten. An den weniger belasteten bzw. schallabgewandten Fassaden und auch in weiter hinter liegenden Bereichen liegen die Beurteilungspegel im Wesentlichen unter 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Allgemein werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete im Wesentlichen im südlichen Änderungsbereich eingehalten. Lediglich in den östlichen Bereichen zur Frabertshamer Straße hin treten minimale Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Die Flächen des nördlichen Änderungsumgriffs fanden in den Berechnungen keine Berücksichtigung. Jedoch ist von ähnlichen Ergebnissen für die Allgemeinen Wohngebiete entlang der Frabertshamer Straße auszugehen. Hinsichtlich der nördlichen Flächen an der neuen Verbindungsspanne sind im Zuge einer möglichen Überplanung der Mischgebietsflächen erneute Untersuchungen durchzuführen.

#### Anlagengeräusche

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet auszugehen können. Dies trifft auch hinsichtlich der Entfernung zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet zu.

#### Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Die Bewirtschaftung der im Norden und Nordosten befindlichen 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 Nordosten in ca. 200 m Entfernung besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einigen Nebengebäuden und Fahrsilos. Aufgrund der Entfernung ist hier mit keinen relevanten Geruchsbeeinträchtigungen durch Tierhaltung zu rechnen.

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

---

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

Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“. Die Flächen des Bebauungsplans beziehen sich auf den südlichen, kleineren Änderungsbereich. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans soll auf den Flächen ein Neubau eines Kindergartens erfolgen. Ergänzt werden soll die Bebauung durch Wohnbauflächen, auf welchen eine verdichtete Bauweise und die Unterbringung besonderer Wohnformen vorgesehen ist. Die Flächen sind heute als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt. Hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die Darstellungen entsprechend der geplanten tatsächlichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“ geändert werden.

Die Bereiche innerhalb des nördlichen Änderungsbereichs sollen an die bestehenden Nutzungen hinsichtlich der Sport- und Freizeitanlagen angepasst werden. Weiter sollen die Flächen entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung dargestellt werden. Neben der in Bau befindlichen Verbindungsspanne zwischen Kreis- und Staatsstraße soll ein angemessener Lückenschluss zwischen den Sportanlagenutzungen und dem nördlich bestehenden Gewerbegebiet geschaffen werden. Weiter sollen in Abrundung zu den bestehenden Strukturen und unter Beachtung des vorhandenen Wohnraumbedarfs im moderaten Umfang Wohnbauflächen entstehen. Um einen fließenden Übergang und natürlichen Übergang zwischen den Nutzungsstrukturen im Norden und den umgebenen Landschaftsräumen sicherzustellen, sind Flächen für eine qualitätvolle Ortsrandeigrünung vorgesehen.

### **B.2 Planungskonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept**

Im Zuge der Bedarfsdeckung von Kindertageseinrichtungen soll im Süden der Neubau eines Kindergartens realisiert werden. Der gewählte Standort erscheint aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Ortsmitte Amerangs, den Grünstrukturen entlang des Ameranger Dorfbachs, der Lage an einer übergeordneten Erschließung (Frabertshamer Straße) sowie den umgebenden Nutzungen am besten geeignet. Somit sollen auf den dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“ ein großes Hauptgebäude sowie ergänzende Nebengebäude oder mögliche Erweiterungen eines zukünftigen Kindergartens untergebracht werden. Weiter lassen die Flächen ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Freianlagen und der Gestaltung qualitätvoller Grünanlagen. Um eine ganzheitliche gemeinschaftliche Nutzung dieser Fläche sicherzustellen, sollen auch ergänzende, untergeordnete Vereinsnutzungen in den Gebäuden möglich sein.

Entsprechend dem Bestand und den angrenzenden Wohnnutzungen im Süden sollen auf den weiteren Flächen ergänzende Wohnbauflächen dargestellt werden. Aufgrund deren Größe und Umfang haben diese auch ein gewisses städtebauliches Gewicht und bilden einen fließenden Übergang zu den südlichen Dorfgebietsflächen und den östlichen Wohnbauflächen. Auf den gegenständlichen Wohnbauflächen sollen gemäß dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in verdichteter Bauweise neue Baukörper für Wohnnutzungen entstehen. Auch gerade bzgl. der Nähe zur Ortsmitte und mit Hinblick auf den demographischen Wandel sind hier auch größere Gebäudekomplexe (unter Berücksichtigung des Ortsbildes) vorstellbar, welche besondere Wohnformen sowie kleinere und barrierefreie Wohnungen zulassen.

Weiter können auch diesbezüglich weitere Synergien zwischen Kindergarten, besonderen Wohnformen und den Sportanlagen entstehen.

Im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen im Osten sollen in moderaten Umfang weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Hinsichtlich der beabsichtigten Wohnnutzung soll eine langfristige Entwicklungsperspektive gerade für junge Familien und Einheimische auch hinsichtlich des bestehenden Wohnraumbedarfs sichergestellt werden.

Im Norden bestehen bereits in gewissem Umfang die Sportanlagen des SV Amerang, welche durch eine Skateanlage sowie ein Bikepark ergänzt werden. Deren Fortbestand soll auch weiterhin sichergestellt werden.

Um den Verkehr in der Ortsmitte zu entlasten und die Zufahrten zum Gewerbegebiet „Am Kroit“ zu erleichtern soll im Norden der Sportanlagen eine Verbindungsstraße zwischen der Frabertshamer Straße und der Wasserburger Straße bzw. Gemeindestraße Am Kroit entstehen. Durch diese „Verbindungsspanne“ soll der ankommende bzw. abgehende Verkehr, auch der des Gewerbegebietes, im Norden abgeleitet werden und somit eine Durchfahrt durch die komplette Ortsmitte vermindert werden. Die „Verbindungsspanne“ befindet sich heute bereits im Bau.

Hinsichtlich der bestehenden Mischnutzungen im Nordwesten an der Straßenkreuzung Wasserburger Straße / Am Kroit und den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen sollen nördlich der Sportanlagen weitere mischgenutzte Bauflächen entstehen, welche zudem einen geordneten städtebaulichen Übergang zwischen Sportanlagen und den gewerblich genutzten Bereichen im Norden wahren. Aufgrund der integrierten Lage, der guten Erreichbarkeit und des Einzugsbereiches wurden diese Flächen im Rahmen eines veranlassten Nahversorgungsgutachtens durch die Gemeinde für die Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes als geeignet dargestellt. Hinsichtlich der Lage der Wohnbau- und Mischgebietsfläche eignen sich diese ebenfalls als Standort für eine Seniorenwohn-/pflege-Einrichtung. Ein wachsender örtlicher Bedarf für derartige Einrichtungen in der Gemeinde zeichnet sich aufgrund der bekannten demografischen Entwicklung bereits deutlich ab. Eine entsprechende Nutzungsmischung wäre somit an dieser Stelle denkbar. Auch erscheinen hier Bauflächen mit gemischter Nutzung gegenüber den im Westen bestehenden Dorfgebieten verträglicher.

In Richtung Norden sind Flächen für eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, welche einen naturnahen Übergang in die angrenzenden Landschaftsräume wahren und eine natürliche Barriere zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherstellen.

### **B.2.2 Erschließungskonzept**

Die Änderungsbereiche sind heute bereits durch Frabertshamer Straße (Staatsstraße St2360) im Osten und über die Wasserburger Straße (Kreisstraße RO36) im Westen erschlossen. Weiter wird die Erschließung der nördlichen Flächen über die im Bau befindliche Verbindungsstraße sichergestellt. Im Bereich der Frabertshamer Straße soll ein größerer Kreuzungsbereich eine übersichtliche und gefahrenfreie Ein- oder Ausfahrt von der Verbindungsspanne gewährleisten. Durch die neue Verbindungsspanne zwischen Staatsstraße und Kreisstraße soll vor allem der Schwerlastverkehr aus dem Gewerbegebiet aber auch der normale Pkw-Verkehr in der Ortsmitte reduziert werden. So kann der Verkehr teilweise um die Ortsmitte herumgeleitet werden, so dieser aus Norden kommend oder nach Norden oder Osten verkehrt. Diese Flächen werden durch die gegenständliche Änderung als Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Aufgrund der Anpassungen der Flächendarstellungen an den tatsächlichen Bestand im Bereich der Sportanlagen ist mit keiner Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Die Erschließung der Sportanlagen erfolgt weiterhin über die Frabertshamer Straße aus Richtung Osten. Die Flächen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“ sowie die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete können auch zukünftig von der Frabertshamer Straße aus erschlossen werden.

Durch die Anpassungen der Flächendarstellungen im Süden und die Ergänzung zu den bereits bestehenden Nutzungen im Osten in der direkten Umgebung, ist mit keiner wesentlichen Zunahme des Verkehrs, welche zu negativen Beeinträchtigungen führen könnte, zu rechnen. Eine moderate Zunahme des Verkehrs kann durch die bestehende Straße aufgenommen werden. Die Erschließung der im Norden ergänzenden Mischgebietsfläche kann durch den Neubau der Verbindungsspanne sichergestellt werden. Auch hier kann der Verkehr durch die neuen bzw. der bestehenden Straßenverkehrsflächen aufgenommen werden.

### **B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan**

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung und dem beabsichtigten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept folgend werden die Flächen innerhalb des Änderungsumgriffs entsprechend ihrer bestehenden bzw. beabsichtigten Nutzung dargestellt.

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans wird für den südlichen Änderungsbereich eine gewisse städtebauliche Strukturierung der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Hinblick auf das Nebeneinander von Wohnen und Sportanlagen getroffen. So werden die heute in diesem Umgriff dargestellten Dorfgebietsflächen und öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB sowie in Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geändert. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Einer Ausweisung dieser Flächen gemischte Bauflächen steht entgegen, dass langfristig gesehen in dieser innerörtlichen Lage keine entsprechende Durchmischung gegeben sein wird.

Die östlichen Bereiche des Änderungsumgriffs werden in Anlehnung an die bestehenden Siedlungsstrukturen von Amerang als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Somit sind innerhalb der neuen Flächen neben dem Wohnen auch für den ländlichen Raum übliche das Wohnen ergänzende Nutzungen (nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, u. ä.) möglich.

Im zentralen Bereich des Änderungsumgriffs wird die tatsächlich bestehende Nutzung abgebildet. Die heute bestehenden Nutzungen als Spielfeld (Fußball) sowie die Skateanlage und der Bikepark werden, wie die bereits anderen Flächen der Sportanlagen, als öffentliche Grünflächen „Sportplatz“ dargestellt.

Um wie bereits erwähnt einen städtebaulich geordneten Übergang zu den nördliche gelegenen Gewerbegebietsflächen sicherzustellen und unter Abwägung der Wahrung des Ortsbildes, werden die Flächen nördlich der Sportanlagen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Dies kommt auch den umliegenden Flächen (Mischgebiet und Dorfgebiet) gleich und lässt für die Zukunft ausreichend Interpretationsspielraum, wie eine angemessene Nutzung dieser Flächen unter Berücksichtigung der umliegenden Faktoren erfolgen soll.

Für eine verkehrliche Entlastung der Ortsmitte und schnellere Anbindung des Gewerbegebietes „Am Kroit“ entsteht im Norden eine Verbindungsspanne. Hier werden entsprechend der zukünftigen Nutzung Straßenverkehrsflächen dargestellt, welche sich in Richtung Osten aufweiten, um eine angemessene Kreuzungssituation auf die Staatsstraße zu ermöglichen.

Entlang des Umgriffs im Norden stellt die Änderung Streifen im Übergang zur offenen Landschaft und der landwirtschaftlichen Flächen als „Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen“ dar. Dies stellt eine angemessene Ortsrandeingrünung sicher.

### B.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Um diese vereinfacht darzustellen, erfolgt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 12. Änderung durch die Darstellung von Allgemeinem Wohngebiet, Mischgebietsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen „Sportplatz“ und Straßenverkehrsflächen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft und bebauten Flächen.

#### Bestandsaufnahme

Die Flächen im südlichen Änderungsumgriff werden heute zum Großteil als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv bewirtschaftet. Auf den Flächen im Westen befinden einige Obstbaumbestände. Weiter befinden sich im westlichen Bereich die Uferbereiche mit Gehölzstrukturen entlang des Ameranger Dorfbachs. Weiter besteht im Südwesten ein Wohngebäude (ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche) mit strukturarmen Privatgartenbereichen. Insgesamt sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Grünlandes sowie der bestehenden Bebauung die Bereiche der **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen.

Auf den östlichen Flächen des nördlichen Änderungsbereiches, welche zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, besteht heute ebenfalls eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker- und Grünflächen. Die Flächen sind weitestgehend ausgeräumt. Gleiches gilt für die weiteren Flächen, welche neu als Mischgebiet und Straßenverkehrsfläche dargestellt werden. Einzig im Süden und Norden der östlichen Flächen sind Einzelbäume vorhanden. Auch diese Flächen sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen.

Die Staatsstraße ist heute voll versiegelt. Die Straßenflächen können somit bei der Betrachtung außen vor bleiben.

Die Darstellungen der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ spiegeln lediglich den heutigen Bestand wieder. Auf den Flächen bestehen heute schon die entsprechenden Nutzungen Fußball-Spielfeld, Skateanlage und Bikepark. Weiter befinden sich auf diesen Flächen einiger Baumbestand. Hier ist mit keinen weiteren Eingriffen zu rechnen. Die Flächen bleiben somit bei der Betrachtung außen vor.

Am nördlichen Rand des Änderungsumgriffs verläuft ein wasserführender Graben. Uferbegleitend bestehen dichtere Gehölzstrukturen aus Baum- und Strauchgruppen (nicht biotopkartiert). Diese Bereiche bleiben im Rahmen der Planung unberührt (Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen) und sollen weiterhin geschützt bleiben. Somit können auch diese Flächen bei der Ausgleichsermittlung außen vor bleiben.

### **Erfassung der Auswirkungen**

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Flächen für den Gemeinbedarf, den Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus folgenden, relativ hohen Dichte von einem **Eingriffsschweretyp A** auszugehen (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Gleiches gilt für die Umsetzung der neuen Straßenverkehrsflächen.

Auf den Flächen der öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ sowie den Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen sind keine Eingriffe zu erwarten.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine umfängliche Ortsrandeingrünung im Norden dargestellt. Dies kann als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme gesehen werden.

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

### **Eingriffsermittlung**

Ein möglicher Eingriff ist mit der Umsetzung der geplanten neuen Flächen für den Gemeinbedarf, den Flächen für Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet und den Straßenverkehrsflächen zu erwarten. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 36.874 m<sup>2</sup>.

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

Der zu erwartende Eingriff erstreckt sich auf etwa 36.874 m<sup>2</sup>.

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

Somit ergibt sich für den Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf von ca. 11.062 m<sup>2</sup> bis zu 22.124 m<sup>2</sup>.

Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden erst konkret auf Ebene der Bauleitplanung festgelegt. Für die Flächen des südlichen Änderungsbereiches wird dies im Parallelverfahren des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“ festgesetzt.

## **B.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Mit der Realisierung des geplanten Neubaus des Kindergartens innerhalb der südlichen Flächen für den Gemeinbedarf sowie Allgemeines Wohngebiet sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Amerang Vodermaier-Garten“ Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurden Untersuchungen im Zuge einer artenschutzfachlichen Stellungnahme durch das Büro Biologie Chiemgau (07.05.2021) durchgeführt.

Bei der Begutachtung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche wurden die Arten Meisen, Stare, Feldsperlinge (Vorwarnliste) und Stieglitze (Vorwarnliste) angetroffen. Gerade in den alten Obstbäumen auf der Wiese sind mehrere geeignete Höhlungen und Spalten für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten vorhanden, welche auch durch die zuvor genannten Arten genutzt werden könnten. Stieglitze brüten zudem häufig auf hohen Bäumen oder lockeren Gebüsch in offenen und halboffenen Landschaften, was durch die Gehölzstrukturen entlang des Ameranger Baches gegeben ist. In Bezug auf Fledermäuse nutzen vor allem Rauhaufledermäuse solche Spalten als Winterquartier. Ebenso könnten dort Zwerg- und Wasserfledermaus, sowie Großer- und Kleiner Abendsegler geeignete Hangplätze finden. Hinsichtlich einer zukünftigen Überplanung dieser Flächen kann eine Betroffenheit mit Umsetzung des Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hier sind auf Ebene der Bauleitplanung oder im Rahmen des Bauvollzuges entsprechende Voruntersuchungen und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um mögliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Aufgrund fehlender geeigneter Standortbedingungen und Vegetationsstrukturen ist nicht mit weiteren prüfungsrelevanten Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (Reptilien-, Amphibien-, Käfer-, Weichtierarten) sowie Pflanzenarten zu rechnen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Begründung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“ zu entnehmen. Die artenschutzfachliche Stellungnahme ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt, auf diese wird verwiesen.

Da sich die artenschutzrechtlichen Untersuchungen nur auf den kleineren südlichen Teil der Änderung beziehen, ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse ein Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten in der Umgebung der bzw. in den nördlichen und östlichen Freiflächen nicht auszuschließen. Bei den im Änderungsbereich befindlichen Flächen handelt es sich in Teilen bereits um überplante Flächen oder um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche weitestgehend ausgeräumt sind und keinerlei Grünstrukturen besitzen. Die Flächen sind teilweise ein kleiner Teil größerer zusammenhängender, gleichartiger Flächen in direktem Anschluss an den Siedlungsbereich von Amerang. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann davon ausgegangen werden, dass es sich nur um Teil-Habitats von möglichen geschützten Arten handelt. Es sind keine besonders wertvollen Strukturen vorhanden, welche in besonderem Maße auf eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten hinweisen. Somit kann nicht von einer Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG auf Ebene des Flächennutzungsplans ausgegangen werden. Es sind entsprechende vertiefende Untersuchungen im Zuge konkreter Planungen durchzuführen.

## B.5 Denkmalschutz

Nach dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich die südlichen Flächen der Änderung in der Nähe der Kirche auf siedlungsgünstigem Terrain. Hier konnten bei archäologischen Untersuchungen im Rahmen der Kirchensanierung der Pfarrkirche St. Rupert in der Vergangenheit Überreste des romanischen Vorgängerbaus erfasst und dokumentiert werden. Weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler aus der Frühgeschichte könnten bei den bauseitig benötigten Bodeneingriffen zu Tage treten.

Somit wird für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Auch ist unabhängig von einem Genehmigungsverfahren ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

## **B.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

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

- ca. 12.869 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet
- ca. 10.912 m<sup>2</sup> Mischgebiet
- ca. 6.235 m<sup>2</sup> Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“
- ca. 13.181 m<sup>2</sup> Öffentliche Grünflächen „Sportplatz“
- ca. 7.410 m<sup>2</sup> Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen
- ca. 6.858 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen

## C Umweltbericht

---

### C.1 Einleitung

Die Gemeinde Amerang verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft.

Für den südlichen Bereich sieht die Planung im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“ einen Neubau eines Kindergartens vor. Ergänzt werden soll die Kindergartennutzung durch Wohnnutzungen, welche u.a. besondere Wohnformen berücksichtigt. Auf den bisher als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und öffentliche Grünfläche als „Sportplatz“ dargestellten Flächen sollen gemäß der zukünftigen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche "Kinderbetreuung und Vereinsnutzung" sowie Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Für den nördlichen Bereich bestehen aktuell keine detaillierten Planungsüberlegungen. Lediglich befindet sich derzeit der Bau der Querspange in der Umsetzung. Diese soll die Staatsstraße St2360 (Frabertshamer Straße) und die Kreisstraße RO36 (Wasserburger Straße) miteinander verbinden und zugleich eine unmittelbare Anbindung an das Gewerbegebiet „Am Kroit“ ermöglichen. Somit soll eine verkehrliche Entlastung der Ortsmitte und schnellere Anbindung des Gewerbegebietes sichergestellt werden. Weiter sollen die Flächen im Norden und Osten entsprechend der Umgebung und deren bestehender Nutzungen in Zukunft entwickelt werden und somit das Ortsbild in Richtung Norden abrunden. Hierbei sollen Flächen im zentralen Bereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ sowie in Anbetracht der im Westen und Nordwesten bestehenden Mischgebietsnutzungen weitere Mischgebietsflächen dargestellt werden. Im Osten sollen aufgrund der bestehenden Wohnnutzung weitere Flächen als Allgemeines Wohngebiet in moderaten Umfang dargestellt werden.

Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Rahmenbedingungen für den parallel in Aufstellung befindlichen des Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“ zu schaffen, soll die hier gegenständliche 12. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Weiter werden durch die Änderung einzelne Flächendarstellungen im Norden entsprechend ihrer tatsächlichen und beabsichtigten zukünftigen Nutzung angepasst, um ein konsistentes Gesamtkonzept zu entwickeln. Der Gemeinderat der Gemeinde Amerang am 22.05.2022 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

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

Parallel zur hier gegenständlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggfs. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

### C.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

#### Lage und Nutzung



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

Die Änderungsbereiche liegen im Voralpinen Hügel- und Moorland im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland.

Diese liegen ca. 100 m bzw. 300 m nordöstlich des Ortszentrums von Amerang am Ortsrand. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 72, 85, 358, 359 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 296, 296/2, 297, 297/3, 298, 302, 307, 351, 352, 354, 356, 360, 915. Diese liegen in der Gemarkung Amerang. Insgesamt umfassen beide Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung eine Gesamtfläche von ca. 5,75 ha.

Der Änderungsbereich umfasst eine heute für Wohnnutzung überbaute Fläche im Süden, ein Spielfeld der Sportanlage, die Flächen des Bikeparks, heute im Bau befindliche Straßenverkehrsflächen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen. Der Änderungsbereich wird in Richtung Norden durch landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen begrenzt, im Südosten, Süden und Westen befinden sich die Siedlungsstrukturen von Amerang, dazu im Westen der Ameranger Dorfbach sowie einen Gewerbebetrieb. Im zentralen Bereich befinden sich die Flächen der bestehenden Sportanlage, welche die beiden Geltungsbereiche voneinander trennen.

### Ziele der 12. Flächennutzungsplanänderung

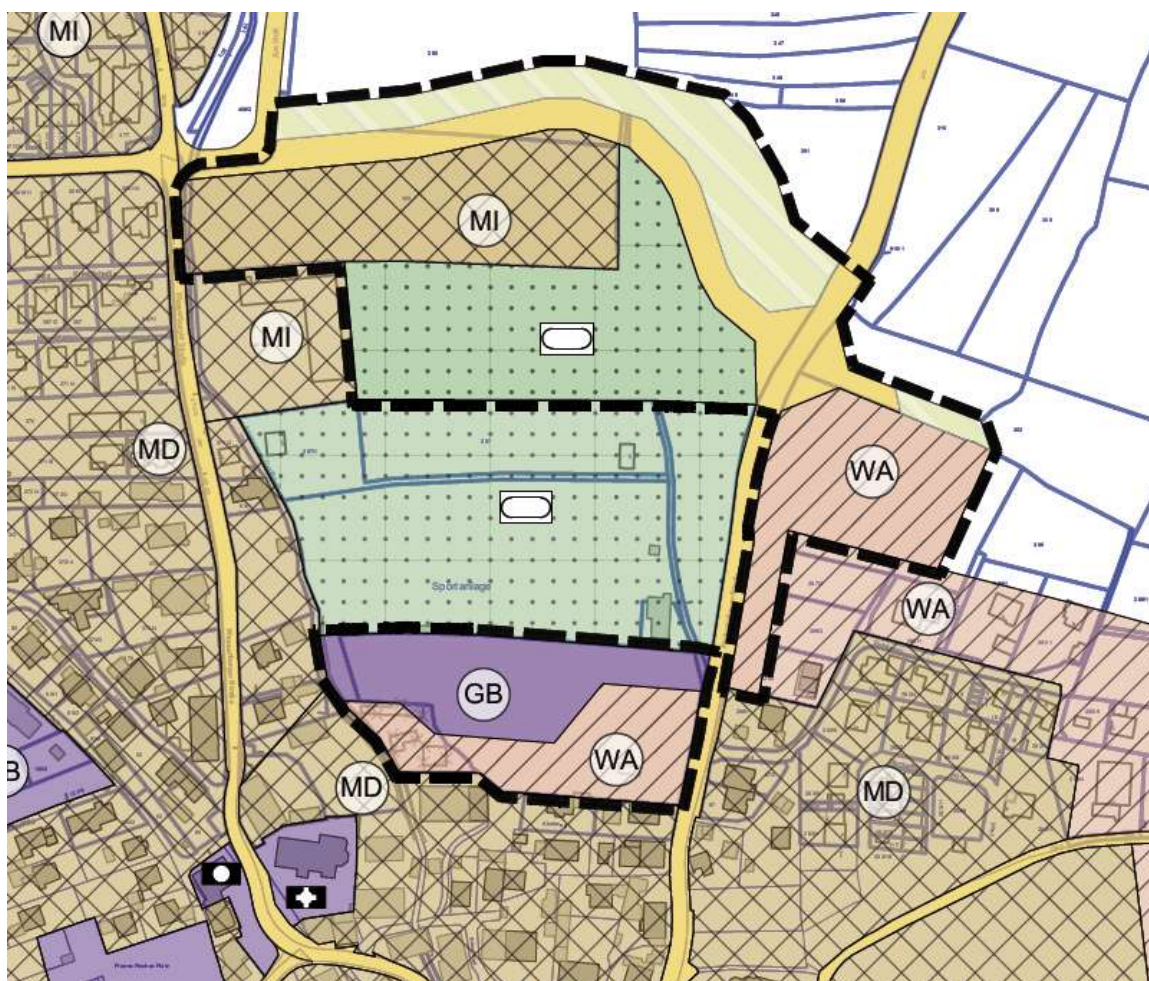


Abbildung U2: Darstellung 12. Änderung FNP - vom 06.02.2023 - ohne Maßstab

Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vordermaier-Garten“. Die Flächen des Bebauungsplans beziehen sich auf den südlichen, kleineren Änderungsbereich. Hier sollen vor allem die Voraussetzungen für den Neubau eines Kindergartens und für neuen innerörtlichen Wohnraum geschaffen werden. Um im Vorhinein eine geordnete städtebauliche Struktur sicherzustellen, sollen die bisherigen Flächendarstellungen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ entsprechend der geplanten tatsächlichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“ geändert werden.

Die Bereiche innerhalb des nördlichen Änderungsbereichs sollen an die bestehenden Nutzungen hinsichtlich der Sport- und Freizeitanlagen als öffentliche Grünfläche als "Sportplatz" angepasst werden. Weiter sollen die Flächen entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung dargestellt werden. Neben der in Bau befindlichen Verbindungsspanne zwischen Kreis- und Staatsstraße soll ein angemessener Lückenschluss zwischen den Sportanlagenutzungen, den angrenzenden Mischnutzungen und dem nördlich bestehenden Gewerbegebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO geschaffen werden. Unter Beachtung des vorhandenen Wohnraumbedarfs sollen im moderaten Umfang Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Um einen fließenden und natürlichen Übergang zwischen den Nutzungsstrukturen im Norden und den umgebenen Landschaftsräumen sicherzustellen, sind Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen vorgesehen.

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

Im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird ein Umgriff von ca. 5,75 ha überplant. Auf ca. 35.716 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter, landwirtschaftlicher Fläche sowie 1.158 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche werden nun ca. 12.869 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet, ca. 10.912 m<sup>2</sup> als Mischgebiet, ca. 6.235 m<sup>2</sup> als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“ und ca. 6.858 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche dargestellt.

Dazu kommen die Darstellungen von ca. 13.181 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ auf heute bereits überbauten und entsprechend genutzten Flächen sowie der Darstellung von ca. 7.410 m<sup>2</sup> als Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen auf heute intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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

#### Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2022)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2017)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2022)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Fortschreibung 2020) ist die Gemeinde Amerang als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die umgebenden Gemeinden sind ebenfalls 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 vorausgerechnet. Gemäß der berechneten Bevölkerungsentwicklung im Zuge des Demographie-Spiegels für Bayern für die Gemeinde Amerang ergibt sich ausgehend von 2019 bis 2033 ein geschätztes Bevölkerungswachstum von ca. 2,4% (Bayerisches Landesamt für Statistik).

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

- 1.1.1 Z In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
- 1.1.1 G Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 2.2.5 G Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

- 3.1 G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 4.1.1. Z Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 5.1 G Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 7.1.1 G Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 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.
- 8.3 Z Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

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

Die Gemeinde Amerang ist gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als allgemeiner ländlicher Raum verzeichnet. Die umgebenden Gemeinden sind ebenfalls 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 (...) In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
  - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, (...).
- A II 1.1 G Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden.
- B I 2.1 Z Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.
- B II 1 G Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
  - die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
  - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
  - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

- B III 2.1 G Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.
- B VII 2.3 G Im Zusammenhang mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz sollen vordringlich Unfallschwerpunkte beseitigt und Umgehungsstraßen vor allem zur Verbesserung der überörtlichen Verbindungsqualität, aber auch zur Minderung erheblicher örtlicher Belastungen geschaffen werden.
- B VIII 3.1.2 Z Vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, sollen in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen
- B VIII 3.1.8 Z Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden.

### Gültiger Flächennutzungsplan

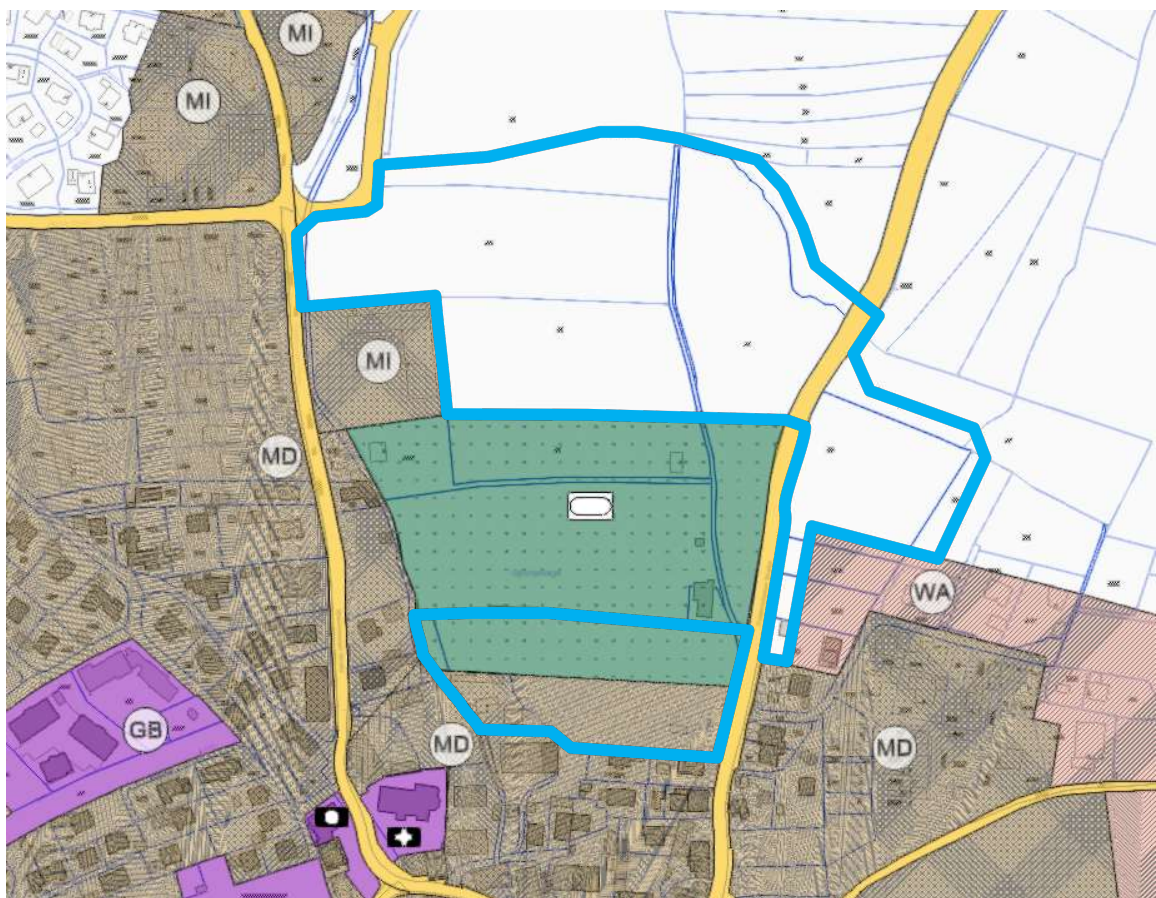


Abbildung U3: Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan (Geltungsbereich blau) - ohne Maßstab

Die Gemeinde Amerang verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft. Für die gegenständlichen Flächen des kleineren südlichen Geltungsbereiches sind Dorfgebietsflächen nach § 5 BauNVO sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Für die Flächen des größeren nördlichen Geltungsbereichs trifft dagegen der gültige Flächennutzungsplan keinerlei Festlegungen.

Im Süden, Südosten und Westen befinden sich weitere Dorfgebietsflächen, welche die Siedlungsstrukturen der Ortsmitte Amerangs abbilden. Weiter befindet sich im zentralen Bereich zwischen den beiden gegenständlichen Änderungsumgriffen die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, welche die bestehenden Sportanlagen mit diversen Spielfeldern umfasst. Im Nordwesten der Sportplatzflächen ist Mischgebiet sowie Straßenverkehrsflächen der Wasserburger Straße und der Gewerbegebietsstraße „Am Kroit“ dargestellt. Im Südosten sind Flächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, neben der Straßenverkehrsflächen der Frabertshamer Straße. Im Norden bestehen keinerlei Festlegungen bzgl. der Flächennutzungen. Die Flächen sind heute weitestgehend landwirtschaftlich genutzt.

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

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für die Änderungsbereiche und der näheren Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

### **Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete**

Im Nordwesten befinden sich kleinere Flächenanteile der kartierten Biotopflächen Nr. 8039-0029-001 innerhalb des nördlichen Änderungsumgriffs. Bei den Biotopflächen handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze, welche als „Gehölzsaum an Bach am nördlichen Ortsrand von Amerang“ verzeichnet sind. Auf Ebene des Flächennutzungsplans finden jedoch keinerlei konkrete Eingriffe in den Boden statt, sodass hier keinerlei Festsetzungen zum Schutz solcher Flächen getroffen werden.

Weiter befinden sich keine kartierten Biotope oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) innerhalb der Änderungsumgriffe und in deren unmittelbarer Umgebung (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Februar 2023).

Eine weitere Biotopkartierung befindet sich ca. 220 m weiter südöstlich, mit der Nr. 8039-0031-002 und der Bezeichnung „Feuchtwald und Bachschlucht mit Eschenwald östlich Amerang“. Es handelt sich dabei um Ufergehölz naturnaher Fließgewässer. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung besteht hier jedoch keinerlei funktioneller Zusammenhang sowie können Wechselwirkungen ausgeschlossen werden.

### **Artenschutzkartierung**

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Artenschutzfachlichen Stellungnahme (07.05.2021) durch das Büro Biologie Chiemgau untersucht.

Im Zuge der Begutachtung der überplanten Fläche wurde folgendes festgestellt. In den alten Obstbäumen auf der Wiese sind mehrere geeignete Höhlungen und Spalten für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten vorhanden. Insbesondere Meisen und Stare nutzten diese Lebensstätten sehr oft zum Brüten. Häufig kommen auch Feldsperlinge (Rote Liste Status Bayern: V (Vorwarnliste)) dort vor. Stieglitze (Rote Liste Status Bayern: V (Vorwarnliste)) brüten häufig auf hohen Bäumen oder lockeren Gebüsch in offenen und halboffenen Landschaften. Alle vier Arten konnten im Planungsgebiet angetroffen werden. Demnach kann eine Betroffenheit mit Umsetzung des Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In Bezug auf Fledermäuse nutzen vor allem Rauhaufledermäuse solche Spalten als Winterquartier. Ebenso könnten dort Zwerg- und Wasserfledermaus, sowie Großer- und Kleiner Abendsegler geeignete Hangplätze finden.

Aufgrund fehlender geeigneter Standortbedingungen und Vegetationsstrukturen ist nicht mit weiteren prüfungsrelevanten Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (Reptilien-, Amphibien-, Käfer-, Weichtierarten) sowie Pflanzenarten zu rechnen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Begründung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“ zu entnehmen. Die artenschutzfachliche Stellungnahme ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt, auf diese wird verwiesen.

Da sich die artenschutzrechtlichen Untersuchungen nur auf den kleineren südlichen Teil der Änderung beziehen, ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse ein Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten in der Umgebung der bzw. in den nördlichen und östlichen Freiflächen nicht auszuschließen. Bei den im Änderungsbereich befindlichen Flächen handelt es sich in Teilen bereits um überplante Flächen oder um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche weitestgehend ausgeräumt sind und keinerlei Grünstrukturen besitzen. Die Flächen sind teilweise ein kleiner Teil größerer zusammenhängender, gleichartiger Flächen in direktem Anschluss an den Siedlungsbereich von Amerang. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann davon ausgegangen werden, dass es sich nur um Teil-Habitate von möglichen geschützten Arten handelt. Es sind keine besonders wertvollen Strukturen vorhanden, welche in besonderem Maße auf eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten hinweisen.

## C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Nutzungen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

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

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

### C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

#### Bestand

Die in den Änderungsbereichen bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sind intensiv genutzt und als struktur- und artenarm einzustufen. Im südlichen Änderungsumgriff befinden sich alte Obstbäume sowie Ufergehölze aus Laubgehölzen und vereinzelt Sträuchern entlang des Ameranger Dorfbach. Diese Bereiche sind nicht biotopkartiert, stellen jedoch geeignete Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar und sind für die biologische Vielfalt von Bedeutung. Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete sind bis auf minimale Bereiche im Nordwesten nicht vorhanden.

Weiter sind einige Bereiche heute bereits durch bereits bestehende Sport- und Freizeitanlagen genutzt bzw. befinden sich Flächen innerhalb von umfangreichen Baumaßnahmen (Verbindungsstraße).

### Spezieller Artenschutz

Zur Überprüfung, ob es bei der Umsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“ zu Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten kommen kann, fand eine Untersuchung der Flächen des südlichen Änderungsumgriffs im Rahmen einer artenschutzfachlichen Stellungnahme (07.05.2021) statt.

Dabei konnten Höhlungen und Spalten in Obstbäumen nachgewiesen werden, welche für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten potenzielle Quartiermöglichkeiten darstellen. Insbesondere Meisen und Stare nutzten diese Lebensstätten sehr oft zum Brüten. Häufig kommen auch Feldsperlinge (Rote Liste Status Bayern: V (Vorwarnliste)) dort vor. Stieglitze (Rote Liste Status Bayern: V (Vorwarnliste)) brüten häufig auf hohen Bäumen oder lockeren Gebüsch in offenen und halboffenen Landschaften, ähnlich den Bereichen entlang des Bachlaufes. Alle vier Arten konnten angetroffen werden, was eine Betroffenheit bei Überplanung der Flächen nicht gänzlich ausschließen lässt. Auch Fledermäuse (vor allem Rauhaufledermäuse) nutzen solche Spalten als Winterquartier. Ebenso könnten dort Zwerg- und Wasserfledermaus, sowie Großer- und Kleiner Abendsegler geeignete Hangplätze finden.

Das bestehende Wohnhaus im Südwesten bietet potentielle Strukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse. Hier finden im Zuge des weiteren Verfahrens weitere Untersuchungen statt.

Aufgrund fehlender geeigneter Standortbedingungen und Vegetationsstrukturen ist nicht mit weiteren prüfungsrelevanten Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (Reptilien-, Amphibien-, Käfer-, Weichtierarten) sowie Pflanzenarten zu rechnen.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten, gerade im südlichen Bereich mit der Nähe zum Bach und der Vegetation.

Mögliche Auswirkungen werden jedoch durch die begrenzte Flächengröße in Bezug auf die umliegenden Freiräume im Norden/Nordosten und die ohnehin bestehenden Nutzungen und Straßen relativiert.

Die Gehölzbestände im Süden wie im Westen sind bei Überplanungen und möglichen Überbauungen weitestgehend zu schützen und zu erhalten. Potentielle Höhlungen von Bäumen sind vor der Fällung auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen. Den allgemeinen Zeitraum für Rodungsarbeiten nach § 39 BNatSchG gilt es zu berücksichtigen.

Gebäude sind vor möglichen Abrissarbeiten vor Beginn der Tätigkeiten durch einen Fachbiologen auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, Flächen als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet sowie Verkehrsflächen und der damit verbundenen Überbauung der Flächen mit Gebäuden und Verkehrsflächen gehen die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen verloren. Diese haben jedoch als Lebensraum für geschützte Arten und die biologische Vielfalt wenig Relevanz. Lediglich gehen Teile als untergeordnetes Nahrungshabitat verloren, was jedoch aufgrund der umliegenden Flächen von geringerem Gewicht ist.

Durch die Darstellung um Umsetzung von Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen entstehen neue Lebensraumstrukturen. Diese sind als Aufwertung der heute vorwiegend ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kann es durch die neuen Nutzungsstrukturen zu Lärm- und Lichtemissionen kommen. Lärmbelastungen vor allem durch die neue Verkehrsflächen im Norden. Zu erhöhten Lichtemissionen kann es in den Bereichen der neuen Wohn- und Mischgebietsflächen kommen. Gerade in den Bereichen der Wohnbauflächen haben diese geringere Auswirkungen, da hier in der Umgebung schon bereits ähnliche Strukturen bestehen.

Die Lärm- und Lichtemissionen im Bereich der öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ haben geringere Auswirkungen, da diese zeitlich begrenzt auftreten.

### Ergebnis

Für das **Schutzgut Lebensräume und Arten** sind auf Grund des geringen Wertes der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und der Betroffenheit von Lebensräumen, unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und den bereits bestehenden Strukturen und Nutzungen insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

## C.2.2 Schutzgut Fläche

### Bestand

Im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird ein Umgriff von ca. 5,75 ha überplant. Auf ca. 35.716 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter, landwirtschaftlicher Fläche sowie 1.158 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche werden nun ca. 12.869 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet, ca. 10.912 m<sup>2</sup> als Mischgebiet, ca. 6.235 m<sup>2</sup> als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“ und ca. 6.858 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche dargestellt.

Dazu kommen die Darstellungen von ca. 13.181 m<sup>2</sup> Öffentlicher Grünfläche „Sportplatz“ auf heute bereits überbauten und entsprechend genutzten Flächen sowie der Darstellung von ca. 7.410 m<sup>2</sup> als Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen auf heute intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

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

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung werden ca. 35.716 m<sup>2</sup> heute intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Erschließung ist in Teilen bereits vorhanden oder wird neu errichtet.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ kommt es durch die Änderung zu keiner weiteren Inanspruchnahme neuer Flächen.

Weiter werden im Norden Flächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen dargestellt. Hier kommt es zu keinen Eingriffen im eigentlichen Sinne. Auf diesen Flächen finden entsprechende Aufwertungsmaßnahmen gegenüber dem heutigen Bestand statt.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

### Ergebnis

Es gehen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Trotz möglicher flächensparender Bauweisen sind durch den Umfang der Überplanung 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](http://www.geoportal.bayern.de)) liegt der Geltungsbereich im Bodenkomplex 30b. Es ist hier vorherrschend mit Braunerde und gering verbreitet mit Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) zu rechnen.

Nach der Geologischen Karte von Bayern liegt das Grundstück auf Quartären Schmelzwasserschottern, die von der Inneren Jungendmoräne stammen. Die Mächtigkeit der Kiesablagerungen ist nicht bekannt. Vermutlich liegt sie bei etwa 10 - 20 m. Westlich des Baufeldes sind pleistozäne bis holozäne, polygenetische Talfüllungen dokumentiert. Nach den Ergebnissen der aktuellen Untersuchungen werden die Quartären Schmelzwasserschotter im Baufeld von etwa 1-2 m mächtigen Deckschichten (Talfüllungen) überlagert.

Im Rahmen der Aufstellung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vordermaier-Garten“ und der damit verbundenen Planung wurde für den südlichen Teilbereich durch das Baugrundinstitut KDGeo - Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und ein geotechnischer Bericht (Projekt-Nr. KDGeo 259-22L vom 24.08.2022) verfasst. Detailliertere Informationen sind dem Bericht im Anhang des Bebauungsplans zu entnehmen.

Aus den vorliegenden Untersuchungen lässt sich ein Bodenaufbau von den oberen Deckschichten hinzu den quartären Kiessanden ableiten. Die Oberfläche der einzelnen Schichten ist natürlichen Schwankungen unterworfen. Bei den natürlichen Deckschichten handelt es sich im bodenmechanischen Sinne um überwiegend sandige, tonige Schluffe bis hin zu teils schwach kiesigen, teils schwach sandigen Tonen. Diese kommen aufgrund der großen Zusammendrückbarkeit und geringen Tragfähigkeit als Gründungshorizont nicht in Betracht. Unter den natürlichen Deckschichten folgen die quartären Kiessande. Die Kiessande weisen in den Schürfen sandige bis stark sandige und schwach bis stark schluffige Nebenanteile auf. Sie sind nur gering zusammendrückbar, gut scherfest und gut tragfähig. Die Kiessande sind zum Abtrag der zu erwartenden statischen Bauwerkslasten gut geeignet.

Bei dem untersuchten Boden ist aus fachgutachterlicher Sicht kein Gefährdungspotential für das Grundwasser vorhanden. Es wurden keine abfallrechtlich relevanten Belastungen festgestellt. Es wurde kein Aufkommen von Altlasten festgestellt.

Seltene Böden kommen im Planungsbereich nicht vor.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

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

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

Durch den Abtrag von Auffüllungen im Bereich von bestehenden Bebauungen ist ggfs. mit dem Vorhandensein von Altlasten zu rechnen. Dies ist jedoch voraussichtlich ausschließlich von abfallrechtlicher Relevanz.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ sind aufgrund der bestehenden Nutzungen wahrscheinlich keine weiteren Eingriffe in den Boden zu erwarten.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die Entwicklung der Flächen gehen ca. 35.716 m<sup>2</sup> Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Darüber hinaus geht ein Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsbereich für Niederschläge sowie als Filter und Pufferfunktionen für Schadstoffe verloren.

Weiter ist ggfs. mit einem Bodenaustausch oder dem Einbringen von Versickerungsanlagen zu rechnen, um auch weiterhin eine angemessene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten und eine natur- und ortsnahe Versickerung über die Bodenschichten und die allgemeine Bodenfunktion teilweise sicherzustellen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ sind aufgrund der bestehenden Nutzungen wahrscheinlich keine weiteren Eingriffe in den Boden zu erwarten.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch die im Rahmen von Gemeinbedarfsflächen, Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zulässigen Nutzungen kann mit hinreichender Sicherheit ein Hantieren mit wassergefährdenden Stoffen oder Ähnlichem (Öle, Kraftstoffe oder andere Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf Teilbereichen werden dem Boden keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel, wenn auch nur in geringem Maße, mehr zugeführt. Auf den Flächen als Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen ist eine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auszuschließen.

## **Ergebnis**

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

## C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

### Bestand

#### Oberflächengewässer

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine Oberflächengewässer.

Jedoch verläuft direkt entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches der Ameranger Dorfbach. Dieser ist gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Wildbach (Nr. 413048) verzeichnet (Stand Februar 2023). Beim Ameranger Dorfbach handelt es sich um einen offenen, etwa 3,0 – 4,0 m breiten Bachlauf. Der Wasserlauf liegt nur leicht tiefer gegenüber den angrenzenden Fluren.

Im Norden verläuft entlang der landwirtschaftlichen Flächen und den Gehölzstreifen ein Graben, welcher vor allem bei größeren Starkregenereignissen Wasser führt.

Der Wasserlauf des Ameranger Dorfbaches sowie die Bereiche des Grabens sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Eine Darstellung weiterer Flächen im oder um die Änderungsbereiche ist nicht gegeben.

Die Änderungsbereiche befinden sich nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Februar 2023) weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Auch befinden sich solche Gebiete nicht in der Nähe des gegenständlichen Umgriffs.

#### Grund- und Schichtwasser

Im Umweltatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Februar 2023) sind in der Umgebung des Planungsgebietes keine Aufschlussbohrungen verzeichnet, bei welchen Grundwasserdaten erfasst wurden. Somit sind keine Informationen zum Grundwasser verfügbar.

Entlang der neuen Verbindungstraße wurden 2019 Bohrungen bis zu 4,0 m Tiefe durchgeführt. Dabei wurde kein Grundwasser angetroffen. Auch konnte ein geschlossener Grundwasserspiegel im Zuge der Bodenerkundungsarbeiten (Bodengutachten von KD GEO I CZESLIK HOFMEIER + PARTNER) im südlichen Bereich bis in 3,0 m Tief nicht angetroffen werden.

Gemäß der gutachterlichen Einschätzung ist nach allgemeiner Erfahrung in den vorliegenden Böden je nach Jahreszeit und Witterung mit Sicker- und ggfs. auch Stauwasser zu rechnen, welches sich vor bzw. auf weniger wasserdurchlässigen Partien sammeln kann.

#### Versickerung

Die Untersuchungen des geotechnischen Berichts (Bodengutachten von KD GEO I CZESLIK HOFMEIER + PARTNER) stellen klar, dass die erkundeten Deckschichten überwiegend als schwach bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen sind. Lokal begrenzt können jedoch Zonen größerer Durchlässigkeit auftreten. Eine planmäßige Versickerung in diesen Böden ist jedoch nicht möglich. Dagegen sind die tiefer angetroffenen Kiessande als stark durchlässig bis durchlässig einzustufen. In den Kiessanden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich.

Auch können ähnliche Verhältnisse in den anderen Bereichen des Änderungsumgriffs nicht ausgeschlossen werden.

### Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. In Anbetracht der teilweise bewegten Topografie, auch außerhalb des Änderungsbereiches, kann es durch Starkregenereignisse zu lokalen, temporären Überschwemmungen oder wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Ein Risiko besteht hinsichtlich von stark abfließenden Oberflächenwasser oder Schichtwassern.

Im Zuge von extremen Starkregenereignissen kann es zu einem höheren Wasserfluss im Ameranger Dorfbaches oder des nördlichen Grabens kommen, was auch zu Überschwemmungen auf den anliegenden Flächen führen kann. Dies wird auch nochmals durch die Lage im wassersensiblen Bereich geschärft.

## **Auswirkungen**

### Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund von nicht angetroffenen Grundwasserständen bei den Bodenuntersuchungen ist davon auszugehen, dass auch im Rahmen von Baugruben ohne tiefere Eingriffe kein Eingriff ins Grundwasser erfolgt. Lediglich im Rahmen von Oberflächenabfluss und Schichtwasserhorizonten ist ggf. eine Bauwasserhaltung erforderlich.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Gegenüber der bisherigen weitestgehenden landwirtschaftlichen Nutzung kommt längerfristig zu einer höheren Versiegelung durch die Nutzungen von Gemeinbedarfs-, Wohnbau-, Mischgebiets- und Verkehrsflächen. Flächenversiegelung führen zu einer Verringerung der wasserrückhaltenden bzw. versickernden Fläche, was Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den lokalen Wasserkreislauf haben kann. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass eine oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des Bodenaufbaus in Teilbereichen nur sehr eingeschränkt möglich ist. Hier sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung und im Zuge des Bauvollzuges entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, welche eine ortsnahe, wirksame und funktionsfähige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sicherstellen (z.B. Rigolensysteme, Bodenaustausch für Versickerungsanlagen etc.).

Weiter kann es durch extreme Starkregenereignissen zu einem höheren Wasserfluss in den angrenzenden Bereichen des Ameranger Dorfbaches oder des Grabenverlaufes im Norden kommen, was auch zu Überschwemmungen auf den anliegenden Flächen führen kann. Dies wird auch durch die Kategorisierung als wassersensibler Bereich nochmals geschärft. Dahingehend sollten bei der baulichen Ausführung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die im Rahmen von Gemeinbedarfsflächen, Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zulässigen Nutzungen kann mit hinreichender Sicherheit ein Hantieren mit wassergefährdenden Stoffen oder Ähnlichem (Öle, Kraftstoffe oder andere Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden. Negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

## Ergebnis

Für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** sind aufgrund einer möglichen Einschränkung bzgl. der Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

### C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

#### Bestand

Das Niederschlagsmittel beträgt ca. 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 heutigen Wiesenflächen weisen aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur bedingte Qualität als Frischluftentstehungsgebiet auf, tragen jedoch untergeordnet zur nächtlichen Abkühlung und Frischluftentstehung bei. Der Ameranger Dorfbach mit seinen Uferstreifen dient als Frischluftschneise.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es zeitweise zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Überplanung werden heute landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, wodurch es zur Versiegelung von Flächen im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben kommt. Weiter kann es durch die Versiegelung der Flächen zur Bildung von Hitzeinseln kommen. Allgemein ist bei der Frischluftentstehung kleinklimatisch mit einer Verringerung zu rechnen.

Die geplante Überplanung der Flächen mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion des bestehenden Grün- und Ackerlandes. Die Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen tragen zur Abkühlung von Freiraum und Straßenverkehrsflächen bei und verbessern so das Mikroklima. Hierzu tragen auch die Grünflächen der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ bei.

Der Uferstreifen entlang des Ameranger Dorfbaches bleibt als Frischluftschneise erhalten.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzungen als Gemeinbedarfsfläche, Wohngebiet, Mischgebiet und Sportanlagenfläche ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Änderungsbereich primär durch Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Mit einer höheren Zunahme von Emissionen ist durch die Nutzung der neuen Straßenverkehrsflächen im Norden zu rechnen. Da es sich hierbei jedoch vornehmlich um Verkehr handelt, der heute durch die Ortsmitte verläuft, ist im Gesamten nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Verkehrsemissionen zu rechnen

#### Ergebnis

Auf das **Schutzgut Klima/Luft** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## C.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestand

Im Änderungsumgriff sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

### Auswirkungen

Es bestehen weder baubedingten, anlagenbedingten noch betriebsbedingte Auswirkungen.

### Ergebnis

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

## C.2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Bestand

Der südliche Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe, nordöstlich vom Ortszentrum Amerang. Der überwiegende Teil der Flächen wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im westlichen Teil befinden sich alte einzelne Obstbäume sowie die Gehölzstrukturen des Ufergehölzes des Ameranger Dorfbach. Im Südwesten steht ein älteres Wohnhaus.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches wird weitestgehend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt. Bei den Flächen handelt es sich um großflächige Flure, die weitgehend ausgeräumt sind. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Ein Saum aus Bäumen und Gehölzen befindet sich nur entlang des Grabens im Norden.

Weiter sind Teile der nördlichen Flächen heute bereits durch ein Spielfeld des SV Amerang sowie eine Skateanlage und ein Bikepark genutzt. Zudem befinden sich weitere Teile der nördlichen Fläche heute innerhalb von Baumaßnahmen für die neue Verbindungsstraße.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

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

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Überplanung der Flächen als Gemeinbedarfsfläche, Wohngebiet, Mischgebiet, Sportanlagenfläche und Verkehrsfläche kommt es gegenüber der heutigen weitestgehend landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Nordosten von Amerang.

Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sollen sich diese Änderungen jedoch das Ortsbild wahren. Zudem handelt es sich bei den Flächen um lediglich kleinräumige Änderungen. Die Sportanlagenflächen bestehen schon und werden bereits als diese genutzt. Hier kommt es lediglich zu einer Anpassung der öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“. Für die kleinräumigen Änderungen im Zuge der Wohnbau- und Mischgebietsflächen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung entsprechende gestalterische Festsetzungen zu treffen, um das Ortsbild zu wahren.

Die neue Straßenverkehrsfläche hat hinsichtlich ihrer Dimension einen untergeordneten Charakter auf die allgemeine Erscheinung von Orts- und Landschaftsbild. Jedoch kommt es auch hier durch versiegelte Flächen und den fließenden Verkehr zu Beeinträchtigungen.

Im Norden sollen Flächen als Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen das Ortsbild abrunden und einen natürlichen Übergang in die freien Landschaftsräume gewährleisten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit den Nutzungen durch Gemeinbedarfsflächen, Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen erhöht sich zum einen das Verkehrsaufkommen und weiter steigt die Anzahl des wahrnehmbaren ruhenden Verkehrs (parkende Autos), wodurch negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Auch wird es im Zuge der neuen Verkehrsflächen im Norden zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und hieraus entstehenden Verkehrsemissionen und -immissionen kommen.

#### Ergebnis

Für das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** sind aufgrund der Überbauung der heute weitestgehend landwirtschaftlichen, offenen Flächen sowie dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen Auswirkungen insgesamt **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

#### Bestand

Weite Teile der Änderungsumgriffe sind heute landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Lediglich entlang des Ameranger Dorfbachs und dem Grabenverlauf im Norden bestehen begleitende Gehölzstrukturen. Diese haben jedoch eine geringe bis keine Aufenthaltsqualität.

Im Nordosten befinden sich die Sportanlagen des SV Amerang sowie Freizeitanlagen wie Skateanlage und Bikepark. Diese Flächen dienen der sportlichen Aktivität, als Treffpunkt/Begegnungsstätte oder der einfachen Freizeitbeschäftigung. Somit haben diese Flächen einen allgemeinen Mehrwert für das Schutzgut Mensch.

Der zentrale Dorfkern Amerangs mit der Pfarrkirche, einzelnen Bildungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten befindet sich in ca. 150 m Entfernung.

#### Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

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

Im Änderungsbereich selbst und in dessen näheren Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen. Die nächste aktive Hofstelle befindet sich 200 m weiter nordöstlich. Somit ist mit keinen relevanten Geruchsbeeinträchtigungen durch Tierhaltung zu rechnen.

#### Anlagen Geräusche

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf den Änderungsbereich auszugehen können. In der westlichen Mischgebietsfläche ist u.a. eine Schreinerei ansässig. Hier sind jedoch die entsprechenden Orientierungswerte für Mischgebiete einzuhalten.

### Sport- und Freizeitgeräusche

Es ist mit Lärmemissionen durch Sportgeräusche der Sportanlage des SV Amerang (Fußballplätze, Tennisplätze, Stockbahnen, Beachvolleyballfeld, kleiner Zuschauertribüne, Vereinsheim) sowie durch Kinder- und Jugendspielgeräusche der gemeindlichen Freizeitanlagen (Skateanlage und Bikepark) zu rechnen.

### Verkehrslärm

Östlich des Planungsgebietes befindet sich die Frabertshamer Straße (St2360) mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, sowie im Westen die Wasserburger Straße und die neue Verbindungsspanne weiter im Norden. Insbesondere durch die Frabertshamer Straße sind aufgrund der Nähe zum Änderungsbereich Lärmbelastungen, durch Verkehrslärmemissionen zu erwarten.

### Erholungseignung

Flächen für Erholungssuchende sind nicht erschlossen. Lediglich die Bereiche unmittelbar entlang des Wasserlaufes könnten als solche genutzt werden. Derzeit ist keine fußläufige Erschließung vom Ortszentrum vorhanden.

## **Auswirkungen**

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Umsetzung der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Nutzung wird es kurzfristig zu erhöhten Lärmemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen für Kinderbetreuung und Vereinsnutzung sowie von Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebietsflächen in Zusammenwirken mit den öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ kann sich positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur auswirken. Mit der Entwicklung der einzelnen Flächen können auch Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzung (Spielflächen) geschaffen werden, unabhängig der bestehenden Sportanlagen. Durch die Nutzungsstrukturen ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu rechnen.

Wie bereits beschrieben leisten die Sport- und Freizeitanlagen im zentralen Bereich einen allgemeinen Mehrwert für das Schutzgut Mensch.

Ein Beitrag zur Erholung können auch die Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen im Norden leisten. Durch eine entsprechende Ausgestaltung können diese eine entsprechende Nutzung erfahren.

Durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen an der bestehenden Frabertshamer Straße kann es zu Überschreitungen der Orientierungswerte hinsichtlich des Lärmschutzes kommen. Mit diesen kann jedoch auf Ebene der konkreten Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen (Abstand, Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen etc.) so umgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Im Rahmen der Änderungen der Nutzungsstrukturen kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs durch die Gemeinbedarfsfläche und die neuen Wohnbau- Mischgebietsflächen. Relevante Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung, insbesondere außerhalb des Änderungsbereichs, sind dabei unter Zugrundelegung einer angemessenen Entwicklung im Änderungsumgriff nicht zu erwarten.

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

Durch die neuen Straßenverkehrsflächen im Norden ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, auch mit Hinblick auf die direkte Anfahrt in das Gewerbegebiet im Norden. Hier ist mit relevanten Verkehrsemissionen zu rechnen.

### Ergebnis

Heute besteht keine direkte Erholungsfunktion der Flächen. Einen positiven Effekt auf das Schutzgut haben die Sport- und Freizeitanlagen. Entlang der größeren Straßenverkehrsflächen kann es zu Immissionsbelastungen kommen, welche durch Maßnahmen minimiert und somit Wohn- und Lebensbedingungen sicherstellen. Somit sind für das **Schutzgut Mensch** insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Bei der Darstellung der Wechselwirkungen sind Wirkungen beschrieben, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

### Wechselwirkung Tiere – Habitate – Pflanzen

Durch die Herstellung von Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen erhöht sich die Wertigkeit für Pflanzen- und Tierarten gegenüber der heute intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen - Klima

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. Weiter gehen Flächen als Produktionsgrundlage für Lebensmittel und für die Entstehung von Frischluft verloren.

### Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

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

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

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

### **C.4.1 Abfälle**

Durch die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ ist nicht mit einer überdurchschnittlichen Zunahme an Abfällen zu rechnen.

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

### **C.4.2 Abwasser**

Im Rahmen der Nutzungsänderungen als Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche und Mischgebiet ist mit dem Auftreten normaler Siedlungsabwässer zu rechnen. Die Bereiche können im Zuge der Überplanung an das kommunale Abwassernetz bzw. die Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen werden.

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

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

Soweit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung absehbar, steht einer energieeffizienten Bebauung auf Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie Mischgebietsflächen und einer Nutzung erneuerbarer Energien nichts entgegen.

### **C.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Mit der Umsetzung der Planung sind keine Einschränkungen der Luftqualität zu befürchten.

### **C.4.5 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.

Gefahren durch Hochwasser und Überschwemmungen sind nicht bekannt.

### **C.4.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

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

#### **C.4.7 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima**

Bei Bau und Betrieb innerhalb der zukünftigen Bauflächen entstehen Treibhausgasemissionen durch Baumaschinen und verwendete Baumaterialien. Durch die verdichtete und flächensparende Bauweise kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoß sowohl bei der Herstellung als auch im Betrieb reduziert werden. Energieeffiziente Gebäude reduzieren den CO<sub>2</sub>-Verbrauch beim Betrieb der Gebäude weiter.

Die Flächenversiegelung für Bebauung und dazugehörige Verkehrsflächen bewirkt eine Erhöhung des Aufheizungseffektes sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

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

Ohne die im Rahmen der 12. Änderung vorbereiteten Flächennutzung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

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

Die Flächen würden weiterhin als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und insgesamt wenig Lebensraumstrukturen bieten. Zumindest könnten die Flächen weiterhin als Nahrungshabitat für Vögel oder Fledermäuse genutzt werden.

##### **Schutzgut Fläche**

Es käme an dieser Stelle zu keinem „Verbrauch“ heute landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Sportanlagenflächen im Norden/Nordosten würden weiterhin als diese genutzt werden.

##### **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.

Die bereits überbebauten Flächen würden auch weiterhin bebaut bleiben.

##### **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

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

##### **Schutzgut Klima /Luft**

Die Flächen 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**

Die Siedlungsfläche würde sich nicht weiter in die bisher unbebaute Landschaft ausdehnen. Das Landschaftsbild würde nicht durch Bebauung und Verkehr nachhaltig verändert werden.

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

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

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

Es würde zu keiner wesentlich abweichenden Entwicklung kommen. Den Flächen kommt derzeit aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung keine Erholungsfunktion zu.

Ohne die Bebauung würde keine Gemeinbedarfsfläche für die Neuerrichtung eines Kindergartens und kein zusätzlicher Wohnraum für Amerang entstehen.

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

Hier werden nur die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevanten bzw. möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung werden weitere detailliertere Maßnahmen vorgenommen.

### **C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

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

Die Darstellung der Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen im Norden tragen zum Erhalt möglicher Habitatstrukturen in und um die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabenverlaufes bei. Durch die Schaffung neuer Strukturen können neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen.

#### **Schutzgut Fläche und Boden**

Durch die neuen und bestehenden Straßenverkehrsflächen können alle Gebiete durch eine übergeordnete Straße möglichst effizient erschlossen werden.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

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

### **C.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

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

### Bestandsaufnahme

Die Flächen im südlichen Änderungsumgriff werden heute zum Großteil als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv bewirtschaftet. Auf den Flächen im Westen befinden einige Obstbaumbestände. Weiter befinden sich im westlichen Bereich die Uferbereiche mit Gehölzstrukturen entlang des Ameranger Dorfbachs. Weiter besteht im Südwesten ein Wohngebäude (ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche) mit strukturarmen Privatgartenbereichen. Insgesamt sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Grünlandes sowie der bestehenden Bebauung die Bereiche der **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen.

Auf den östlichen Flächen des nördlichen Änderungsbereiches, welche zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, besteht heute ebenfalls eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker- und Grünflächen. Die Flächen sind weitestgehend ausgeräumt. Gleiches gilt für die weiteren Flächen, welche neu als Mischgebiet und Straßenverkehrsfläche dargestellt werden. Einzig im Süden und Norden der östlichen Flächen sind Einzelbäume vorhanden. Auch diese Flächen sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen.

Die Staatsstraße ist heute voll versiegelt. Die Straßenflächen können somit bei der Betrachtung außen vor bleiben.

Die Darstellungen der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ spiegeln lediglich den heutigen Bestand wieder. Auf den Flächen bestehen heute schon die entsprechenden Nutzungen Fußball-Spielfeld, Skateanlage und Bikepark. Weiter befinden sich auf diesen Flächen einiger Baumbestand. Hier ist mit keinen weiteren Eingriffen zu rechnen. Die Flächen bleiben somit bei der Betrachtung außen vor.

Am nördlichen Rand des Änderungsumgriffs verläuft ein Graben sowie befinden sich in einigen Bereiche dichtere Gehölzstrukturen aus Baum- und Strauchgruppen entlang dessen Verlauf (nicht biotopkartiert). Diese Bereiche bleiben im Rahmen der Planung unberührt (Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen) und sollen weiterhin geschützt bleiben. Somit können auch diese Flächen bei der Ausgleichsermittlung außen vor bleiben.

### Erfassung der Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Flächen für den Gemeinbedarf, den Flächen für Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus folgenden, relativ hohen Dichte von einem **Eingriffsschweretyp A** auszugehen (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Gleiches gilt für die Umsetzung der neuen Straßenverkehrsflächen.

Auf den Flächen der öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ sowie den Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen sind keine Eingriffe zu erwarten.

### Eingriffsermittlung

Ein möglicher Eingriff ist mit der Umsetzung der geplanten neuen Flächen für den Gemeinbedarf, den Flächen für Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet und den Straßenverkehrsflächen zu erwarten. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 36.874 m<sup>2</sup>.

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

Der zu erwartende Eingriff erstreckt sich auf etwa 36.874 m<sup>2</sup>.

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

Somit ergibt sich für den Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf von ca. 11.062 m<sup>2</sup> bis zu 22.124 m<sup>2</sup>.

Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden erst konkret auf Ebene der Bauleitplanung festgelegt. Für die Flächen des südlichen Änderungsbereiches wird dies im Parallelverfahren des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“ festgesetzt.

## C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vordergrund der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung stehen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Kindergartens, die Flächendarstellungen an die tatsächliche bestehende und beabsichtigte Nutzung sowie die Wahrung einer gewissen städtebaulichen Ordnung des Ortsbildes in Richtung Nordosten.

Hinsichtlich der Situierung der Gemeinbedarfsflächen wurden im Vorfeld der Planung weitere Flächen innerhalb des Ortsgefüges hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet und diskutiert. Aufgrund der obligatorischen Lage der Gemeinbedarfsfläche mit fußläufiger Anbindung an das Ortszentrum und vor dem Hintergrund der vorliegenden Erschließungsvoraussetzungen, der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit und dem akuten Bedürfnis einer innerörtlichen Gemeinbedarfsfläche zu Zwecken der Kinderbetreuung wurde sich für diesen Standort entschieden. Auch die Ergänzung durch bedarfsgerechten Wohnraum mit der Unterbringung besonderer Wohnformen erscheint hinsichtlich der zuvor genannten Kriterien an dieser Stelle am geeignetsten.

Die Darstellungen von neuen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ sind aufgrund der bereits teilweise vorhandenen Nutzung alternativlos. Die neuen Straßenverkehrsflächen der Verbindungsstraße befinden sich bereits in der Herstellung. Auch erscheint dieser Standort/Verlauf am geeignetsten, da an dieser Stelle zusammenhängende Landschaftsräume am wenigsten zerschnitten werden.

Die Darstellungen der Flächen für Allgemeines Wohngebiet könnten auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes in moderatem Umfang erfolgen. Durch die hier gegenständliche Darstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Abwägung der Ortsabrundung und den bestehenden und neuen Nutzungen erfolgen.

Die Darstellungen der Mischgebietsflächen könnten ebenfalls an anderer Stelle des Gemeindegebietes erfolgen. Bei den gegenständlichen Darstellungen handelt es sich um einen Lückenschluss. Die Art der Nutzung orientiert sich hierbei an den umliegenden Flächennutzungen, welche im Westen als Mischgebiet oder Dorfgebiet dargestellt sind. Weiter wird so ein harmonischer Übergang zwischen Sportanlagen und den nördlichen Gewerbegebieten entlang der neuen Verbindungsstraße sichergestellt.

## C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans entstehen nicht direkt Eingriffe. Somit sind auch keine direkt notwendigen Maßnahmen der Überwachung abzuleiten.

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

## C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Die herangezogenen Fachgutachten beziehen sich jeweils auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“. Beim Planungsgebiet handelt es sich jedoch um lediglich um den südlichen Änderungsumgriff, sodass die erhobenen Daten und Ergebnisse nicht auf die gesamten Flächen des Änderungsumgriffs adaptiert werden können.

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

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte überschlägig gemäß Bayerischem Leitfaden 2003.

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

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

## C.10 Datengrundlage

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

Es wurden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Amerang Vodermaier-Garten“ folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten bzw. auf die in diesem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen wird. Diese sind dem Anhang des vorgenannten Bebauungsplans zu entnehmen

- Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme  
KDGeo I CZESLIK HOFMEIER + PARTNER (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Bayerwaldstr. 49, 81737 München), Projekt Nr. KDGeo 259-22L, 24. August 2022
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme  
Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 07. Mai 2021
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung  
Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 222067/2, 24.11.2022

## C.11 Zusammenfassung

Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“. Die Flächen des Bebauungsplans beziehen sich auf den südlichen, kleineren Änderungsbereich. Hier sollen vor allem die Voraussetzungen für den Neubau eines Kindergartens und für neuen innerörtlichen Wohnraum geschaffen werden.

Damit eine geordnete städtebauliche Struktur sichergestellt ist, sollen die bisherigen Flächendarstellungen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ entsprechend der geplanten tatsächlichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“ geändert werden.

Die Bereiche innerhalb des nördlichen Änderungsbereichs sollen an die bestehenden Nutzungen hinsichtlich der Sport- und Freizeitanlagen als öffentliche Grünfläche als "Sportplatz" angepasst werden. Weiter sollen die Flächen entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung dargestellt werden. Neben der in Bau befindlichen Verbindungsspanne zwischen Kreis- und Staatsstraße soll ein angemessener Lückenschluss zwischen den Sportanlagenutzungen, den angrenzenden Mischnutzungen und dem nördlich bestehenden Gewerbegebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO geschaffen werden. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnraumbedarfs sollen im moderaten Umfang Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Damit ein fließender und natürlicher Übergang zwischen den Nutzungsstrukturen im Norden und den umgebenen Landschaftsräumen hergestellt wird, sind Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen vorgesehen.

Für das **Schutzgut Lebensräume und Arten** sind auf Grund des geringen Wertes der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und der Betroffenheit von Lebensräumen, unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und den bereits bestehenden Strukturen und Nutzungen insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Es gehen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Trotz möglicher flächensparender Bauweisen sind durch den Umfang der Überplanung für das **Schutzgut Fläche** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** sind aufgrund einer möglichen Einschränkung bzgl. der Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Auf das **Schutzgut Klima/Luft** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Für das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** sind aufgrund der Überbauung der heute weitestgehend landwirtschaftlichen, offenen Flächen sowie dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen Auswirkungen insgesamt **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Heute besteht keine direkte Erholungsfunktion der Flächen. Einen positiven Effekt auf das Schutzgut haben die Sport- und Freizeitanlagen. Entlang der größeren Straßenverkehrsflächen kann es zu Immissionsbelastungen kommen, welche durch Maßnahmen minimiert und somit Wohn- und Lebensbedingungen sicherstellen. Somit sind für das **Schutzgut Mensch** insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfadens zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Der zu erwartende Eingriff erstreckt sich auf etwa 36.874 m<sup>2</sup>. Soweit dies auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abschätzbar ist, entsteht bei Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung überschlägiger Verringerungsmaßnahmen ein Ausgleichserfordernis im Bereich von ca. 11.062 m<sup>2</sup> bis zu 22.124 m<sup>2</sup>.

## C.12 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2022)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (zuletzt geändert 2021)
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage Januar 2023
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, FIN-Web-Abfrage, Januar 2023
- BayernAtlas Kartenviewer: [www. geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Online-Abfrage Januar 2023
- Bayer. Landesamt für Umwelt: [www.abudis.bayern.de](http://www.abudis.bayern.de), ABuDis (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5)), Online-Abfrage Januar 2023
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Fortschreibung Stand 2020
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), Fortschreibung Stand 2020
- Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse  
WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, 19.01.2022, 17 Seiten
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung  
Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 222067 / 2 vom 24.11.2022, 29 Seiten
- Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme  
KDGeo I CZESLIK HOFMEIER + PARTNER (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Bayerwaldstr. 49, 81737 München), Projekt Nr. KDGeo 259-22L, 24. August 2022, 77 Seiten
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme  
Biologie Chiemgau; Frasdorf; 07. Mai 2021, 7 Seiten

## D Zusammenfassende Erklärung

---

### D.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens der 12. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### D.2 Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“. Die Flächen des Bebauungsplans beziehen sich jedoch nur auf den südlichen Änderungsbereich. Hier sollen vor allem die Voraussetzungen für den Neubau eines Kindergartens und für neuen innerörtlichen Wohnraum geschaffen werden. Um im Vornherein eine geordnete städtebauliche Struktur sicherzustellen, sollen die bisherigen Flächendarstellungen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ entsprechend der geplanten tatsächlichen Nutzungen in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“ und in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geändert werden. Die Flächen werden heute faktisch landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Für den nördlichen Bereich bestehen aktuell keine detaillierten Planungsüberlegungen. Hinsichtlich des Planungshorizonts eines Flächennutzungsplans von ca. 15 Jahren erscheint jedoch eine mittel- bis langfristige Entwicklung der Flächen gewährleistet. Die Flächen sollen nun entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung dargestellt werden. Die Verkehrsflächen im Norden befinden sich derzeit im Bau einer Verbindungsspanne/-straße. Diese soll die Staatsstraße St2360 (Frabertshamer Straße) und die Kreisstraße RO36 (Wasserburger Straße) miteinander verbinden und zugleich eine unmittelbare Anbindung an das Gewerbegebiet „Am Kroit“ ermöglichen. Somit soll eine verkehrliche Entlastung der Ortsmitte und schnellere Anbindung des Gewerbegebietes sichergestellt werden. Weiter sollen die Flächen im Norden und Osten entsprechend der Umgebung und deren bestehender Nutzungen in Zukunft entwickelt werden und somit das Ortsbild in Richtung Norden abrunden. Hierbei sollen Flächen im zentralen Bereich entsprechend der tatsächlichen, heute bereits bestehenden Nutzung als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt werden. Weiter werden in Anbetracht der im Westen und Nordwesten bestehenden Mischgebietsnutzungen weitere Flächen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt. Somit wird auch ein entsprechender Übergang zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen sichergestellt. Im Osten sollen aufgrund der bestehenden Wohnnutzung sowie unter Beachtung des bestehenden Wohnraumbedarfs weitere Flächen als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO in moderaten Umfang dargestellt werden. Um einen naturnahen und natürlichen Übergang zwischen den Nutzungsstrukturen im Norden und den umgebenen Landschaftsräumen sicherzustellen, sind Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen vorgesehen.

### D.3 Verfahrensablauf

Am **21.07.2021** wurde durch den Gemeinderat Amerang der Einleitungsbeschluss für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde am **09.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **18.05.2022** wurde am **25.05.2022** durch den Gemeinderat Amerang zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **18.05.2022** fand in der Zeit vom **17.06.2022** bis **18.07.2022** statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am **09.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **18.05.2022** mit Schreiben vom **15.06.2022** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis einschließlich zum **18.07.2022** aufgefordert.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging **eine** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **neun** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung; Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Rosenheim – Immissionsschutz; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Staatliches Bauamt Rosenheim; Handwerkskammer für München und Oberbayern; Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe

In seiner Sitzung vom **08.02.2023** hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss (zur Planung mit beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 06.02.2023) für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **06.02.2023** fand in der Zeit vom **27.02.2023** bis **31.03.2023** statt. Die Beteiligung wurde am **16.02.2023** bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **27.02.2023** Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **06.02.2023** bis einschließlich zum **31.03.2023** gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging **keine** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **vier** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde; Landratsamt Rosenheim – Öffentliche Sicherheit und Ordnung; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim; Handwerkskammer für München und Oberbayern

In seiner Sitzung vom **19.04.2023** hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **06.02.2023** unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung festgestellt.

Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Bescheid vom **14.01.2026**, **AZ 31- 1/2 C 58-013**, die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am **12.02.2026** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

#### **D.4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt als Teil der Begründung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans bei.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Die beiden Änderungsbereiche liegen im Voralpinen Hügel- und Moorland im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland. Die Umgriffe befinden sich ca. 100 m bzw. 300 m nordöstlich des Ortszentrums von Amerang am Ortsrand. Insgesamt umfassen beide Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung eine Gesamtfläche von ca. 5,75 ha.

Die Flächen im südlichen Änderungsumgriff sind heute weitestgehend intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Flächen sind weitestgehend ausgeräumt, nur im westlichen Teil bestehen einige Einzelbäume. Im Südwesten befindet sich ein Grundstück, welches heute mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus sowie ergänzenden eingeschossigen Nebengebäuden bebaut ist. Neben einer geschotterten Zufahrt sind die weiteren Flächen gärtnerisch genutzt und mit Einzelbäumen überstanden. Entlang der Grundstücksgrenze hin zu den landwirtschaftlich genutzten Grünflächen besteht eine Hecke. Im Westen verläuft der Ameranger Dorfbach, als offener, etwa 3,0 – 4,0 m breiter kategorisierter Wildbach. Die Ufervegetation ist üppig bewachsen, mit Einzelbäumen (v.a. Erlen und Eschen) sowie Einzelsträuchern und Gebüschgruppen. Im Norden grenzen die Spielfeldflächen der Sportanlage an. Im Osten verläuft die Frabertshamer Straße (St2360) sowie daran angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Im Süden grenzen weitere Wohnnutzungen an.

Der nördliche Änderungsbereich umfasst weitere Spielfeldfläche der Sportanlage, die Flächen des Bikeparks, heute im Bau befindliche Straßenverkehrsflächen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen. Der Änderungsbereich wird in Richtung Norden und Osten durch landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen sowie kleinere Gehölzstrukturen begrenzt. Im Osten verläuft zudem die Frabertshamer Straße als Staatsstraße St2360. Im Südwesten befinden sich Spielfeldflächen, im Südosten Wohngebiete und im Westen befinden sich Mischnutzungen sowie Wohngebiete innerhalb der Siedlungsstrukturen von Amerang. Dazu verläuft im Westen der Ameranger Dorfbach. Im Nordwesten befinden sich weitere Mischgebietsflächen und anschließend die Flächen des Gewerbegebietes „Am Kroit“.

Im Nordwesten befinden sich kleinere Flächenanteile der kartierten Biotopflächen Nr. 8039-0029-001 innerhalb des nördlichen Änderungsumgriffs. Bei den Biotopflächen handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze, welche als „Gehölzsaum an Bach am nördlichen Ortsrand von Amerang“ verzeichnet sind. Auf Ebene des Flächennutzungsplans finden jedoch keinerlei konkrete Eingriffe in den Boden statt, sodass hier keinerlei Festsetzungen zum Schutz solcher Flächen getroffen werden. Weiter befinden sich in den beiden Änderungsumgriffen weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2023). Auch in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine naturschutz-rechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für die beiden Änderungsbereiche und dessen nähere Umgebungen keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“ wurde das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Rahmen einer Artenschutzfachlichen Stellungnahme untersucht. Hierbei wurden jedoch lediglich die Flächen des südlichen Änderungsumgriffs begutachtet. Dabei konnte festgestellt werden, dass die alten Obstbäume auf der Wiese mehrere geeignete Höhlungen und Spalten für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten aufweisen. Exemplare konnten in den Spalten nicht angetroffen werden. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Fledermaus- oder Vogelarten die Bäume und Gebüsche als Fortpflanzungsstätte oder Winterquartier aufgesucht werden. Einige Vogelarten konnten während Begehungen beobachtet werden. Es kann auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht von einer Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ausgegangen werden. Auf Ebene des Bebauungsplans ist die Einhaltung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Ein Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im nördlichen Änderungsbereich und dessen Umgebung, vor allem auf den Freiflächen und den Gehölzstrukturen, kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den im Änderungsbereich befindlichen Flächen handelt es sich in Teilen bereits um überplante Flächen bzw. intensiv genutzte Flächen (Sport- und Freizeitanlagen) oder um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche weitestgehend ausgeräumt sind und keinerlei Grünstrukturen besitzen. Die Flächen sind teilweise ein kleiner Teil größerer zusammenhängender, gleichartiger Flächen in direktem Anschluss an den Siedlungsbereich von Amerang. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann davon ausgegangen werden, dass es sich nur um Teil-Habitats von möglichen geschützten Arten handelt. Es sind keine besonders wertvollen Strukturen vorhanden, welche in besonderem Maße auf eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten hinweisen. Somit kann nicht von einer Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG auf Flächennutzungsplanebene ausgegangen werden. Es sind entsprechende vertiefende Untersuchungen im Zuge konkreter Planungen durchzuführen.

Für das **Schutzgut Lebensräume und Arten** sind auf Grund des umfangreichen Eingriffs in die Landschaftsräume/landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen mit geringem Wert (struktur- und artenarm), der Vermeidung von Eingriffen in die Uferbereiche des Ameranger Dorfbachs sowie der bereits intensiv genutzten Sportanlagenflächen mit geringen Habitat-Bedingungen und der Berücksichtigung von Flächen für die Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen (Entstehung neuer Lebensraum-strukturen), insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Es gehen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in größerem Umfang verloren, im Rahmen der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Verkehrsflächen, Öffentliche Grünflächen als "Sportplatz". Durch die Darstellungen von Flächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen werden keine baulichen Eingriffe vorbereitet. Diese haben hinsichtlich ihrer Aufwertung gegenüber dem heutigen Bestand einen positiven Effekt. dargestellt. Hier kommt es zu keinen Eingriffen im eigentlichen Sinne. Auf diesen Flächen finden entsprechende Aufwertungsmaßnahmen gegenüber dem heutigen Bestand statt. Hinsichtlich des hohen Ausmaßes eines möglichen Flächeneingriffs sind für das **Schutzgut Fläche** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die Überplanung geht ein Großteil des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage sowie Lebensraum für Bodenlebewesen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe verloren. Die im angemessenen Maße eingebrachten Düngemittel- und Spritzmitteleinträge auf die Böden entfällt. Im Rahmen der Herstellung von Flächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen bleiben jedoch auch Flächen für die Bodenfunktionen erhalten. Auch bleiben in den weiteren Flächennutzungen Flächen erhalten, welche vereinzelte Bodenfunktionen erfüllen können. Insgesamt sind für das **Schutzgut Boden** Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund des tieferliegenden Grundwasserhorizontes (nach Bodengutachten im südlichen Änderungsbereich) ist aufgrund baulicher Maßnahmen mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Gegenüber der bisherigen weitestgehenden landwirtschaftlichen Nutzung kommt längerfristig zu einer höheren Versiegelung durch die Nutzungen von Gemeinbedarfs-, Wohnbau-, Mischgebiets- und Verkehrsflächen. Flächenversiegelung führen zu einer Verringerung der wasserrückhaltenden bzw. versickernden Fläche, was Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den lokalen Wasserkreislauf haben kann. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass eine oberflächliche, natürliche Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des Bodenaufbaus in Teilbereichen nur sehr eingeschränkt möglich ist. Die Flächen liegen in keinem Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche. Im Zuge von extremen Starkregenereignissen kann es auch zu Überschwemmungen oder wild abfließenden Oberflächenwasser auf den gegenständlichen Flächen kommen, auch aufgrund topographischer Gegebenheiten oder durch einen höheren Wasserfluss des angrenzenden Ameranger Dorfbaches. Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** sind insgesamt mit **mittlerer Erheblichkeit** einzustufen.

Durch die Überplanung bzw. Überbauung der heute unversiegelten Flächen, im Rahmen der die Nutzungen von Gemeinbedarfs-, Wohnbau-, Mischgebiets- und Verkehrsflächen aber auch Sportanlagen, kommt es zum Verlust von Flächen für die Frischluftentstehung. Durch die baulichen Anlagen sowie versiegelten Flächen kommt zum Aufheizen der Oberflächen. Weiter kommt es durch die Nutzungen, vor allem der neuen Verkehrsflächen, zu einer Verkehrserhöhung, was gleichzeitig zu einer Zunahme von Emissionen führt. Die geplanten Darstellungen der Flächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen und deren Umsetzung haben dagegen einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Dennoch sind für das **Schutzgut Klima/Luft** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

In den Änderungsbereichen sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler sowie schützenswerte Ensemble vorhanden. Somit sind auf Ebene des Flächennutzungsplans und durch die geplanten Darstellungen für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen** zu erwarten.

Durch die Überplanung der Flächen für Gemeinbedarf, Wohngebiet, Mischgebiet, Sportanlagen und Verkehr kommt es gegenüber der heutigen weitestgehend landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Norden von Amerang. Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sollen sich diese kleinräumigen Änderungen jedoch in das Ortsbild einfügen und den Ortsrand entsprechend in Richtung Nordosten abrunden, was nochmals durch die Flächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmenverstärkt wird. Die Sportanlagenflächen bestehen schon und werden bereits als diese genutzt, wodurch es lediglich zu einer Anpassung der Darstellung kommt. Die neue Straßenverkehrsfläche hat hinsichtlich ihrer Dimension einen untergeordneten Charakter auf die allgemeine Erscheinung von Orts- und Landschaftsbild. Jedoch kommt es auch hier durch versiegelte Flächen und den fließenden Verkehr zu Beeinträchtigungen. Somit sind insgesamt für das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Ausgenommen der bestehenden Sport- und Freizeitanlagen weisen die heutigen Flächennutzungen bzw. deren Beschaffenheit keine besondere Eignung als Erholungsfunktion auf. Sport- und Freizeitanlagen leisten im zentralen Bereich einen allgemeinen Mehrwert für das Schutzgut Mensch. Die Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf sowie von Wohnen und Mischnutzung in Zusammenwirken mit den öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ kann sich durch die Schaffung von Freiflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung (Spielflächen) positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur auswirken. Ein Beitrag zur Erholung können auch die Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung leisten. Entlang der größeren Straßenverkehrsflächen kann es zu Immissionsbelastungen kommen.. Insgesamt sind somit für das **Schutzgut Mensch** insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## D.5 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### D.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Einwände aus der Öffentlichkeit vorgebracht. Deren Berücksichtigung im Planungsprozess ist in *kursiv* und *grau* nachgestellt.

Es wird um Änderung des Geltungsbereichs und die Herausnahme einzelner Flurstücke gebeten.

*Ein Anspruch auf Herausnahme oder Einbeziehung von privaten Flächen aus gemeindlichen Bauleitplanungen besteht nicht. Dies gilt insbesondere für den Flächennutzungsplan als übergeordneter Planung, die grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet umfasst.*

*Der Geltungsbereich wurde so angepasst, dass die geforderten Flurstücke außerhalb liegen. Insofern kann der Aufforderung nachgekommen werden, da durch das Weglassen dieser Flächen keine Beeinträchtigungen gegenüber dem beabsichtigten Entwicklungsziel bestehen.*

### D.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende wesentliche Belange vorgebracht.

Deren Berücksichtigung im Planungsprozess ist in den einzelnen Aspekten *kursiv* und *grau* nachgestellt.

#### Siedlungsstruktur und -entwicklung

Es wird angemerkt, dass in den vorliegenden Planungsunterlagen keine Angaben zum Bedarf der ca. 0,7 ha Wohnbauflächen gemacht werden. Dabei wird auch auf die bereits bestehende Wohnbauflächenbedarfsermittlung hingewiesen. Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Amerang kann gegenwärtig über die bereits angeschlossene Planung in Kammer sowie die aufgezeigten Innentwicklungspotenziale nahezu vollständig gedeckt werden. Ein darüberhinausgehender Bedarf an weiteren Neuausweisungen war und ist landesplanerisch daher weiterhin nicht zwingend ersichtlich. Es wird empfohlen, die geplante Wohngebietsausweisung in Bezug auf den zuletzt ermittelten Flächenbedarf und im Sinne des Flächensparens nochmals zu hinterfragen.

*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 innerhalb von bereits bebauten Bereichen vorhanden. Diese Grundstücke sind durch mangelndes Verwertungsinteresse der Grundeigentümer (vgl. „Enkelgrundstück“) weitgehend dem Markt entzogen.*

*Gerade die südlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet und für den Gemeinbedarf eignen sich für eine entsprechende Darstellung. In Abwägung mit Größe und Lage eignen sich die gegenständlichen eine entsprechende Überbauung durch einen Kindergarten mit ergänzenden Wohnbebauungen, welche auch kleinteiligere und barrierefreie Wohneinheiten zulässt. Im Süden grenzen unmittelbar Wohnbebauungen des Ortszentrums an, wodurch die geplanten ergänzenden Wohnbebauungen einen fließenden Übergang zu den bestehenden Wohnnutzungen schafft. Somit können hier auch städtebauliche Konflikte minimiert werden. Die Flächen im Osten sind bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch die Ausweisung weiterer Flächen als Allgemeines Wohngebiet in Richtung Norden soll eine angemessene Abrundung der Siedlungsflächen in diesem Bereich sichergestellt werden.*

*Die dargestellten Flächen als Allgemeines Wohngebiet sind allesamt bei der Ausarbeitung der Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse bereits berücksichtigt und im Dokument als Flächen mit Innenentwicklungspotential oder als entsprechende Entwicklungsflächen dargestellt.*

Die Entwicklung einer sehr kleinen WA-Fläche, umgeben von MD- und Gemeinbedarfs-Flächen, erscheint planungsrechtlich nicht wirklich begründbar. Wäre hier angesichts der umgebenden faktischen Nutzung, eine WA-Änderung auch nach Osten der richtige Planungshorizont auf Flächennutzungsplanebene? Nach Osten sind, jedenfalls laut Luftbild, keine Dorfgebietsstrukturen (Landwirtschaft ...) mehr erkennbar.

*Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Bereich bilden einen Übergang zu den im Süden angrenzenden Wohnbebauungen der Dorfgebiete. Bei der Definition der Flächennutzung ist nicht die Anzahl der Gebäude heranzuziehen. Die als WA dargestellte Fläche weist eine entsprechende Größe auf, die als Siedlungseinheit bezogen auf die Maßstäbe in Amerang ausreichend Gewicht hat, um eine eigenständige Gebietseinheit zu bilden. Darüber hinaus wird mit dieser Darstellung das weiter östlich bestehende städtebauliche Konzept von Wohnnutzungen am Ortsrand weitergeführt. Durch die Differenzierung des Gesamtbereiches in einen WA-Bereich und einen GB-Bereich anstelle eines gesamtheitlichen MI-Bereichs, welcher zur Umsetzung der Ziele grundsätzlich auch geeignet wäre, soll bereits auf Ebene des FNP eine Strukturierung des Bereiches im Hinblick auf das Nebeneinander von Wohnen und Sportanlagen getroffen werden. Weiter steht eine Ausweisung dieser Flächen als MI-Bereich entgegen, dass langfristig hier keine entsprechende Durchmischung gegeben sein wird. Weiter werden die Flächen östlich der Frabertshamer Straße als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, da im Osten bereits Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes angrenzen. Durch die neu dargestellten Flächen Allgemeines Wohngebiet wird somit ein Übergang gegenüber den Wohnnutzungen der zentrumsnahen Dorfgebietsflächen geschaffen.*

#### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

*Es ist auf Flächennutzungsplanebene eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs durchzuführen. Hierbei sind die Gebiete einzubeziehen, in denen eine Nutzungsänderung (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf) erfolgt und die noch nicht über andere Genehmigungen abgedeckt sind (z.B. Baugenehmigung für Bikepark). Eine Begründung mit Umweltbericht ist noch zu ergänzen.*

*Eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs für 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Ergebnisse wurden entsprechend der Tiefe für einen Flächennutzungsplan in der Begründung im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### Oberflächenwasser / Hochwassergefahren

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass Wassergefahren (insbesondere das Starkregenrisiko) in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen sind, Niederschlagswasser vor Ort zurückzuhalten und dezentral zu versickern ist. Hierfür sind in der weiteren Planung entsprechende Flächen für die Wasserwirtschaft freizuhalten. Zudem wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" sowie die Empfehlung "Wassersensible Siedlungsentwicklung" für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement und auf zu eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung aufmerksam gemacht. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA- A 102 zu achten.

*Bei Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine übergeordnete Planung, welche die von der Gemeinde beabsichtige, mögliche, zukünftige städtebauliche Entwicklung der Flächen aufzeigt. Detaillierte Planungen bzgl. der Berücksichtigung von Hochwassergefahren erfolgen auf Ebene des konkreten Bebauungsplans. Auch finden die Thematiken Wassergefahren, Versickerung, Ausgestaltung von Dächern etc. und die Arbeitshilfe des StMUV und StMB in den Planunterlagen des konkreten Bebauungsplans Berücksichtigung.*

### Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Statsstraße St2360 (Frabertshamer Straße). Das gegenständliche Bauvorhaben fällt somit unter das Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Für die Zulässigkeit einer Ausnahmeregelung sind entsprechende Bestimmungen zu beachten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin zu gewährleisten.

*Bei der hier gegenständlichen Änderung handelt es sich um eine übergeordnete Planung, welche die von der Gemeinde beabsichtige, zukünftige städtebauliche Entwicklung der Flächen nicht parzellenscharf darstellt. Detaillierte Planungen bzgl. Zufahrten und Zuwegungen sowie der Situierung baulicher Anlagen werden erst auf Ebene des konkreten Bebauungsplans getroffen. Die geforderten Bestimmungen und Forderungen wurden in den Planunterlagen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“ für den südlichen Änderungsumgriff entsprechend berücksichtigt. Somit sind keine Beeinträchtigungen gegenüber der St2360 gegeben*

### Immissionsschutz

Es kommt die Frage auf, ob Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportanlagenbetrieb rechtlich (konfliktfrei) funktionieren kann.

*Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“ wurde, um mögliche Lärmkonflikte durch die nördlich angrenzenden Sportanlagen mit Vereinsheim aufzudecken, eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bezüglich der möglichen Sport- und Freizeitgeräusche sowie der Verkehrsgeräusche durchgeführt. Dabei fanden auch die Aktivitäten am Vereinsheim sowie am Parkplatz Berücksichtigung. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit keinen relevanten Konflikten im Hinblick auf den Anlagenlärm zu rechnen ist.*

Es wird auf weitergehende Prüfungen und evtl. Maßnahmen durch Lärmeinwirkungen hingewiesen, für: das Mischgebiet nördlich der Sportanlagen (zukünftige Wohngebäude – Sportanlagen - Schreinerei - umliegende Verkehrswege); das Allgemeine Wohngebiet südlich und östlich der Sportanlagen (zukünftige Wohngebäude – Sportanlagen – Vereinsheimen - umliegende Verkehrswege); die Gemeinbedarfsfläche südlich der Sportanlagen, bei entsprechender Überschneidung der Nutzungszeiten (-zukünftige Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen – Sportanlagen - Vereinsheim).

*Bei der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um eine übergeordnete Planung, welche die von der Gemeinde beabsichtige, zukünftige städtebauliche Entwicklung der Flächen darstellt. Detaillierte Planungen auch hinsichtlich bestimmter Vorhaben und Nutzungen erfolgen erst auf Ebene des Bebauungsplans. Somit lassen sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine konkreten Untersuchungen mit expliziten Aussagen zu Immissionen und Emissionen treffen.*

*Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Amerang Vodermaier-Garten“ wurde für den südlichen Bereich (Gemeinbedarfsfläche, Allgemeines Wohngebiet) eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bzgl. der möglichen Sport- und Freizeitgeräusche sowie Verkehrsgeräusche gegenüber der beabsichtigten Planung durchgeführt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen hier keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.*

*Für die bauliche Entwicklung der Mischgebiete nördlich der Sportanlagen und der Allgemeinen Wohngebiete östlich der Sportanlage braucht es einen Bebauungsplan. Die Lärmeinwirkungen für diese Bereiche sind im Zuge der konkreten Bauleitplanung durch entsprechende schalltechnische Untersuchungen zu überprüfen und berücksichtigen.*

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

*Entsprechende Untersuchungen zu Straßenemissionen sind auf Ebene des konkreten Bebauungsplans vorzunehmen und entsprechende Maßnahmen zu treffen. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass keine Kosten durch den Straßenbaulastträger der Staatsstraße St2362 übernommen werden.*

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend Handwerksbetriebe und gewerbliche Nutzungen befinden, die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung und der weiteren Planungen durch mögliche heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

*Durch die Flächennutzungsplanänderung soll zum einen die tatsächlich vorhandenen Nutzungen abgebildet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung nördlich des Ortszentrums gewahrt und eine mögliche Erweiterung der Flächen in Richtung Norden sichergestellt werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, welche die bestehenden Gewerbebetriebe einschränken, noch gefährden. Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Amerang Vordermaier-Garten“ wurde für den südlichen Bereich eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Dieses zeigt, dass durch die bestehenden Gewerbebetriebe keinerlei Beeinträchtigungen für die neuen Allgemeinen Wohngebiete oder der Gemeinbedarfsfläche im Süden bestehen. Auch haben mögliche Sport- und Freizeitgeräusche (Sportanlagen) keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe, noch andersrum die bestehenden und möglichen neuen Gewerbebetriebe (Mischgebiet) auf die Sportanlagen.*

*Für die bauliche Entwicklung der neu dargestellten Mischgebiete nördlich der Sportanlagen und der Allgemeinen Wohngebiete östlich der Sportanlage braucht es einen Bebauungsplan, wo die Lärmeinwirkungen für diese Bereiche durch entsprechende schalltechnische Untersuchungen zu überprüfen und berücksichtigen sind.*

#### Technische Infrastrukturen

Der Versorger weist die vorhandenen Leitungsverläufe bzgl. der Wasserversorgung und deren Freihaltung hin. Weiter wird auf eine notwendige neue Trasse der Hauptleitung sowie auf die Prüfung hinsichtlich Brand-/Löschwasserschutz hingewiesen.

*Bei der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um eine übergeordnete Planung, welche die von der Gemeinde beabsichtige, zukünftige städtebauliche Entwicklung der Flächen darstellt. Die Flächendarstellungen erfolgen dabei nicht parzellenscharf. Eine konkrete Überplanung von Flächen findet nur im südlichen Änderungsbereich statt, im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Amerang Vordermaier-Garten“. Hier wurden entsprechende Leitungsverläufe in den Planungsunterlagen berücksichtigt. Ein Eingriff in die Trasse der Hauptversorgungsleitung (DN 300 AC) des Hochbehälters Amerang ist somit vorerst nicht geplant. Mögliche Umlegungen sowie Sicherungen von Trassenbereichen erfolgt auf Ebene einer möglichen Bauleitplanung in diesen Bereichen des Verlaufs.*

### Sonstiges

Es wird angemerkt, dass die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nur in Übereinstimmung mit geltendem Recht, den neuesten und anerkannten Anwendungsregeln sowie unter Beachtung der Grundsätze des integrierten Landbaus erfolgen darf. Vor allem auf Grünland wird oft keine mineralische Düngung und kein flächendeckender chemischer Pflanzenschutz durchgeführt. Dies ist in den Planunterlagen entsprechend anzupassen.

*Eine Anpassung der Planunterlagen erfolgte dahingehend, dass wenn überhaupt nur von einer Nutzung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in geringem Umfang auszugehen ist, da es sich bei den gegenständlichen Flächen lediglich um intensiv genutzte Grünflächen handelt.*

## **D.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der Situierung der Gemeinbedarfsflächen wurden im Vorfeld der Planung weitere Flächen innerhalb des Ortsgefüges hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet und diskutiert. Aufgrund der obligatorischen Lage der Gemeinbedarfsfläche mit fußläufiger Anbindung an das Ortszentrum und vor dem Hintergrund der vorliegenden Erschließungsvoraussetzungen, der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit und dem akuten Bedürfnis einer innerörtlichen Gemeinbedarfsfläche zu Zwecken der Kinderbetreuung wurde sich für diesen Standort entschieden. Auch die Ergänzung durch bedarfsgerechten Wohnraum mit der Unterbringung besonderer Wohnformen erscheint hinsichtlich der zuvor genannten Kriterien an dieser Stelle am geeignetsten.

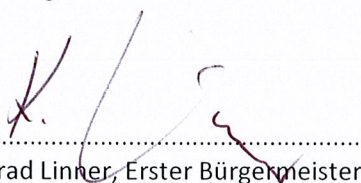
Die Darstellungen von neuen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ sind aufgrund der bereits teilweise vorhandenen Nutzung alternativlos. Die neuen Straßenverkehrsflächen der Verbindungsstraße befinden sich bereits in der Bauphase. Auch erscheint dieser Standort/Verlauf am geeignetsten, da an dieser Stelle zusammenhängende Landschaftsräume am wenigsten zerschnitten werden.

Die Darstellungen der Flächen für Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet könnten auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes in moderatem Umfang erfolgen. Durch die hier gegenständliche Darstellung für Allgemeines Wohngebiet soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Abwägung der Ortsabrundung und den bestehenden und neuen Nutzungen erfolgen. Bei den gegenständlichen Darstellungen als Mischgebiet handelt es sich um einen Lückenschluss. Die Art der Nutzung orientiert sich hierbei an den umliegenden Flächennutzungen, welche im Westen als Mischgebiet oder Dorfgebiet dargestellt sind. Weiter wird so ein harmonischer Übergang zwischen Sportanlagen und den nördlichen Gewerbegebieten entlang der neuen Verbindungsstraße sichergestellt.

## **E Ausfertigung**

Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom 19.04.2023 wurde die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in Fassung vom 06.02.2023 festgestellt.

Amerang, den 11.02.2026

  
.....  
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

