

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

VORENTWURF

Stand: 17.01.2025

13. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“
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 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erlassen,

in der Fassung vom

Gemeinde
Amerang

Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0
info@amerang.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	3
A.3	Innenentwicklung	6
A.4	Lage und Größe des Änderungsbereichs	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 Infrastruktur	12
A.6.3	Boden	12
A.6.4	Denkmalschutz	14
A.6.5	Schutzgebiete und Schutzprogramme	14
A.6.6	Oberflächengewässer und Niederschläge	15
A.6.7	Vorbelastungen	16
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	18
B.1	Ziele der Planung	18
B.2	Planungskonzept	18
B.2.1	Städtebauliches Konzept	18
B.2.2	Erschließungskonzept	18
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	19
B.3	Artenschutzrechtliche Belange	19
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
B.5	Klimawandel	21
B.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
C	Umweltbericht	23
D	Zusammenfassende Erklärung	23
E	Ausfertigung	23

Planung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1185

Grünordnung | Umweltbericht

Schelle Heyse Behr

Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel: 08053-518
la@schelle-heyse.de

Anlagen

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Landwirtschafts-, Gewerbe- und Verkehrsgerausche)
Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB; Germering; Bericht Nr. 218004 / 2; 15.03.2018

Bodengutachten

Schubert + Bauer GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik; Olching; AZ 18403G-ab/ks; 20.02.2018

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten; Laufen; 02.10.2023

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ soll in moderatem Umfang neues Wohnbauland auf heute unbebauten Flächen ausgewiesen werden. Mit der Wohnbauflächenausweisung wird angestrebt den bestehenden Wohnraumbedarf in Kirchensur und der umliegenden Weiler entsprechend zu decken und um Ortsansässigen und jungen Familien eine dauerhafte Bleibeperspektive zu ermöglichen. Die Flächenausweisung erfolgt unter Berücksichtigung des Gebots des Flächensparens und einer dichteren Baustruktur.

Die Gemeinde Amerang mit dem Ortsteil Kirchensur verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft. Für die Siedlungsflächen von Kirchensur sind vornehmlich Flächen als Dorfgebiet und vereinzelt als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, wie auch ein Großteil des gegenständlichen Änderungsbereiches.

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ soll für die Baugrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Somit ist die Gebietskategorie für die heute unbebauten Grundstücke zu ändern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ zu schaffen, hat der Gemeinderat Amerang am die Durchführung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 13. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ 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 mitzuberücksichtigen. 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 eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen und sich auch für den gegenständlichen Planungsumgriff ableiten (Ausgangsjahr 2022, Ansetzung Prognosejahr 2036):

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demografiespiegel 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 3.856 Einwohner im Gemeindegebiet leben (Flächenmanagement-Datenmanagement, LfU).

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass im genannten Betrachtungszeitraum die amtliche Einwohnerzahl der Gemeinde durch den Zensus 2022 zum Stichtag 15.05.2022 mit voraussichtlicher Rechtsverbindlichkeit ab Januar 2025 voraussichtlich auf 3.634 festgelegt wird. Die Rechtsverbindlichkeit soll im Januar 2025 erfolgen.

Die Entwicklung der amtl. Einwohnerzahl für die Folgejahre wird hierauf aufbauend ebenso angepasst. Auf der Grundlage der Fortschreibung der gemeindlichen Meldeamtsdaten werden in der Gemeinde zum Stichtag 31.12.2024 3.737 Einwohner mit Hauptwohnung leben.

Unter Fortführung der jährlichen Zuwachsrate von 0,4 % ergibt sich für das Zieljahr 2036 eine Einwohnerzahl von 3.945 bzw. ein Zuwachs von 311 Einwohnern.

Die prognostizierte, prozentuale Bevölkerungsentwicklung entspricht in etwa dem des gesamten Landkreises Rosenheim und gewährleistet die Aufrechterhaltung einer angemessenen, demografischen Mischung. Die Gemeinde selbst strebt weiterhin ein organisches und nachhaltiges Wachstum an. Dabei sollen insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage berücksichtigt werden. Dem folgend sollen auch 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 somit ein zusätzlicher Bedarf von ca. 113 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht bei einer angenommenen höheren Dichte (17 WE je ha) einem Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 6,7 ha. Gemäß den Daten der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 5,9 ha.

Dem neu ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 6,7 ha (ca. 113 WE) standen gemäß der bestehenden Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse aus dem Jahr 2022 etwa 1,1 ha Innenentwicklungspotentiale, 2,0 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie 7,7 ha Entwicklungsflächen (kurz- bis mittelfristige Flächenverfügbarkeit) gegenüber. Dies würde gesamt ca. 10,8 ha Potenzialflächen bei ca. 184 WE bedeuten.

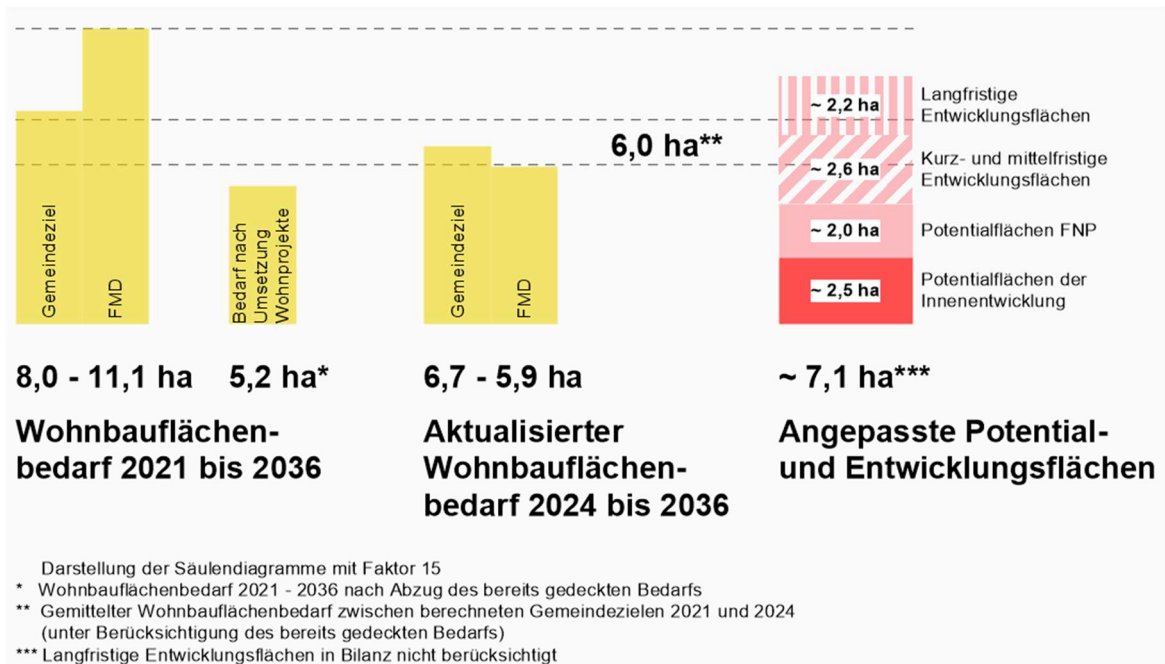
In den Jahren 2023 und 2024 wurden weitere Planungen in der Gemeinde mit neuen Wohnbauflächen abgeschlossen. Diese Planungen (u.a. im Ortsteil Kammer und die Flächen südlich des Sportplatzes) waren bisher in der bestehenden Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse als kurz- bis mittelfristige Entwicklungsflächen dargestellt. Die Darstellungen und Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsanalyse entsprechen somit nicht mehr dem aktuellen Stand. Auch sind einzelne Entwicklungsflächen entsprechend ihrer Verfügbarkeit und dem Bedarf neu zu kategorisieren. Somit sind die Darstellungen und Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse für die Gemeinde zu aktualisieren.

Vorab können zusammenfassend bereits nachfolgende überschlägige Ergebnisse aufgezeigt werden:

Die weiterhin positive Entwicklung der Einwohnerzahl (2023/2024 = +2%) sowie der anhaltende Zuwachs der Anzahl der Arbeitsplätze am Beschäftigungsort (im Zeitraum 30.06.2021 bis 30.06.2022 Anstieg von 1.510 auf 1.577 Beschäftigte) sieht die Gemeinde Amerang mittelfristig einen maßvollen zusätzlichen Wohnraumbedarf für ihre Entwicklung als angemessen und erforderlich an.

Der zunächst berechnete, bestehende Wohnraumbedarf aus dem Jahr 2021/2022 von 8,0 ha konnte bereits durch die Realisierung von 2,8 ha neuer Wohnbauflächen reduziert werden. Somit verbleibt bis zum Jahr 2036 ein überschlägiger Bedarf von 5,2 ha bestehen. Gemäß den aktualisierten Berechnungen hinsichtlich der gemeindlichen Zielsetzungen besteht jedoch weiterhin ein Bedarf von 6,7 ha neuer Wohnbauflächen.

Neuer Wohnraum konnte teilweise durch die Nutzung von Potentialflächen der Innenentwicklung sowie durch die Überplanung von Entwicklungsflächen und deren Umsetzung (u.a. im Ortsteil Kammer und die Flächen südlich des Sportplatzes) geschaffen werden. Aufgrund der Überplanung der Flächen sind die noch nicht baulichen genutzten Flächen nun den Potentialflächen der Innenentwicklung zuzuschreiben, weshalb deren Umfang angestiegen ist. Zudem wurden einzelne Entwicklungsflächen entsprechend ihrer Verfügbarkeit (Stand heute) und dem Bedarf neu kategorisiert. So werden nun die aktuell in der Planungsphase befindlichen Flächen in Kirchensur (ca. 1,1 ha) (reduzierte Variante) und Am Schloßfeld Süd (ca. 0,8 ha) unter der Kategorie kurz- bis mittelfristig verfügbare Entwicklungsflächen aufgeführt.



Die Grafik zeigt die aktuell überschlägig ausgewertete Flächenverteilung auf. Aufgrund der anzunehmenden weiterhin positiven Entwicklung in der Gemeinde Amerang und der aktualisierten Berechnung der gemeindlichen Zielsetzung bis 2036 wird ein etwas höherer Wohnraumbedarf von 6,7 ha angesetzt. Voraussichtlich wird sich der zukünftig benötigte Wohnraumbedarf in einem Flächenkorridor zwischen 5,2 ha und 6,7 ha (gemittelter Wert 6,0 ha) bewegen. Dieser Wohnraumbedarf kann weitestgehend durch die Potentialflächen der Innenentwicklung sowie des Flächennutzungsplans und die kurz- bis mittelfristig verfügbaren Entwicklungsflächen abgedeckt werden (Gesamtfläche ca. 7,1 ha).

Somit liegt weiterhin ein ausreichend begründeter Bedarf für die Realisierung Planungen der Bebauungspläne „Kirchensur Reiterbergerstraße“ sowie „Amerang Schlossfeld Süd“ und der Schaffung neuer Wohnbauflächen vor.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens erfolgt die Überarbeitung und Aktualisierung der Ergebnisse und Darstellungen der bisherigen Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse für die Gemeinde Amerang. Die aktualisierten Erkenntnisse und Ergebnisse werden im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.

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 Südostoberbayern verankert.

Bei der hier gegenständlichen Änderung sollen im Südosten des Ortsteils Kirchensur im Rahmen der Siedlungserweiterung neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Die im gegenständlichen Umgriff befindlichen Flächen sind heute nicht baulich genutzt, sondern werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wie bereits unter A.2 dargestellt, besteht in der Gemeinde Amerang ein gewisser Wohnraumbedarf. Neben einer entsprechenden Siedlungsentwicklung im Hauptort Amerang sollen auch in den Ortsteilen gewisse Erweiterungen in moderatem Umfang und unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen stattfinden. Im Ortsteil Kirchensur sind jedoch aktuell keine kurzfristig zur Verfügung stehende Baugrundstücke für eine entsprechende Wohnbebauung vorhanden.

Wie bereits beschrieben, sind die gegenständlichen Flächen des Änderungsumgriffs heute nicht baulich genutzt, jedoch befinden sich diese in Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen des Ortsteils Kirchensur sowie an einer bestehenden Erschließung (innerörtlich wie regional). Dem Ortsteil wird ein intaktes Gemeindeleben bescheinigt, mit eigenständiger Kirchengemeinde und Feuerwehr sowie eines mitgliederstarken Schützenvereins. Ein im Jahr 2011 erarbeitetes Gemeindeentwicklungskonzept, zusammen mit dem Amt für ländliche Entwicklung, welches u.a. als Ziel für die Gemeinde formuliert, dass die Ortsteile Amerang, Evenhausen und Kirchensur vorrangig zu entwickeln sind, bestärkt nochmals die angestrebte Siedlungserweiterung. Hinsichtlich der vorgebrachten Argumente und einer beabsichtigten verdichteten Bauweise der Wohnbebauung erscheint eine moderate Erweiterung der Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auf heute unbebauten Flächen angemessen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Durch die gegenständliche Änderung sind keine Waldflächen betroffen, in die angrenzenden Waldflächen findet kein Eingriff statt. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Eine Überplanung von heute landwirtschaftlichen Flächen erfolgt lediglich in moderatem Umfang.

A.4 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im Südosten am Ortsrand des Ortsteils Kirchensur. Der Ortsteil befindet sich ca. 5,7 km nördlich von Amerang.

Die Flächen des Änderungsumgriffs werden heute intensiv landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünland genutzt. Im Nordosten und Süden befinden sich kleinere Bereiche als Wiesenfläche. Im Westen grenzen bereits mit Wohngebäuden bebaute Siedlungsflächen an. Im Norden, im Anschluss an die „Reiterbergerstraße“, befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Nordwesten) sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen. Im Osten und Südwesten grenzen Waldflächen an den Umgriff der Änderung an.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung ist bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Teilfläche des Flurstücks Nr. 154 (Gemarkung Kirchensur) betroffen. Die Ausdehnung des Umgriffs beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 160 m und in Ost-West Richtung ca. 150 m und umfasst ca. 2,43 ha.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches im Ortsteil Kirchensur – Geltungsbereich in 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.

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert jedoch ausgehend vom Jahr 2019 ein Bevölkerungswachstum in der Region Südostoberbayern von 3,8 % bis zum Jahr 2039. Gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern für die Gemeinde Amerang (2021) wird ein Bevölkerungswachstum bis 2033 (ausgehend von 2019) von ca. 2,6% vorausberechnet. Auch die Entwicklung von 2011 bis 2021 lag für die Gemeinde gemäß des Berichts Statistik kommunal 2022 des Bayerischen Landesamt für Statistik über den Werten des LEP. In der Gemeinde Amerang hat die Bevölkerung in diesem Zeitraum um ca. 3,1 % zugenommen.

Aus dem LEP sind für die hier gegenständliche Änderung 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.
-> Stärkung des Teilraums durch Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Sicherung des Wohnraumbedarfs
- 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
- 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.
- > Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum*
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
-> Darstellung neuer Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstruktur und an bestehender Erschließung
- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
-> es verbleiben ausreichend große Landwirtschaftsflächen in der Umgebung für eine angemessene Bewirtschaftung
- 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

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 von angemessenen Entwicklungsflächen zur Schaffung von Wohnraum*
- A II 6.4 (G) Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.
- > *Umfängliche Flächen für Eingrünungsmaßnahmen*
- 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 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*

Gültiger Flächennutzungsplan

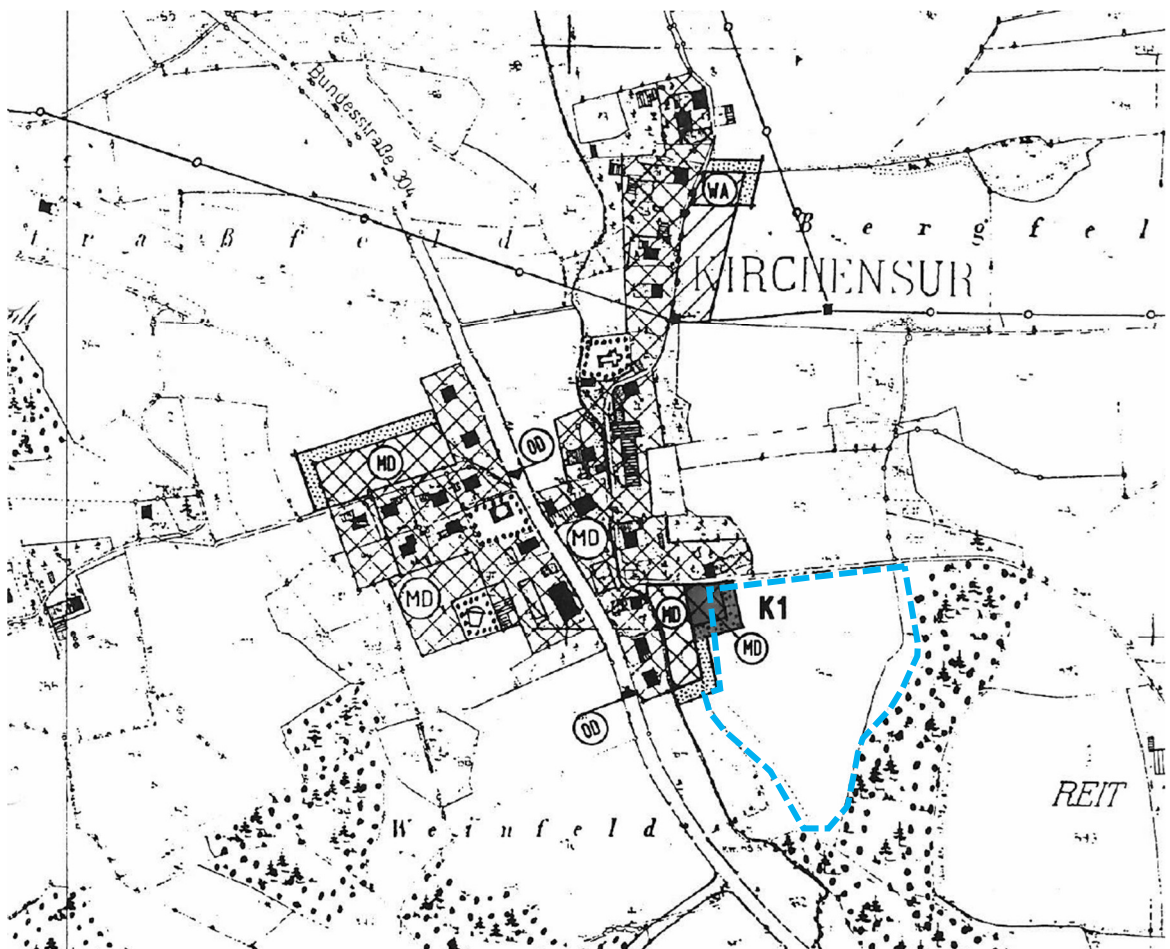


Abbildung 2: Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan – Änderungsbereich in blau - ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerang stellt für die hier gegenständlichen Flächen im Ortsteil Kirchensur zum Großteil Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Nordwesten sind kleinere Teilflächen aus einer vorangegangenen Änderung als Dorfgebietsfläche sowie Fläche für Ortsrandeingrünung dargestellt.

Im Norden und weiter im Osten und Süden befinden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft. Angrenzend im Osten und Süden sind Flächen für Wald dargestellt. Die bebauten Flächen des Ortsteils sind vorwiegend als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Die Dorfgebietsflächen entlang des Änderungsumgriffs sind in Richtung Osten von Fläche für Ortsrandeingrünung umgeben.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen. Somit weichen die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes gegenüber der nun beabsichtigten Art der Nutzung des Bebauungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ durchgeführt.

Bestehendes Baurecht

Die Flächen des gegenständlichen Änderungsumgriffs sind heute durch keinen Bebauungsplan überplant. Somit handelt es sich bei den Flächen um planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topographie

Die Flächen des Änderungsumgriffs befinden sich in einer leichten Hanglage. Das natürliche Gelände steigt von West nach Ost von ca. 535 m ü. NHN (Normalhöhennull) auf ca. 543 m ü. NHN an. Direkt angrenzend im Westen, außerhalb des Änderungsumgriffs, befindet sich eine etwas steilere Böschung von ca. 4,0 m. In diesem Bereich fällt das Gelände auf ca. 531 m ü. NHN ab. In Richtung Osten wird das Gelände steiler und steigt um ca. 24 m weiter an, auf ca. 567 m ü. NHN. In Nord-Süd-Richtung bildet das Gelände ausgehend von der „Reiterbergerstraße“ mittig des Umgriffs eine leichte Geländesenke, welche Richtung Süden wieder ansteigt. Bis Mitte der Geländesenke fällt das Gelände um ca. 1,2 m ab.

Änderungsbereich

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Die Flächen sind weitestgehend ausgeräumt. Im Westen entlang der Oberkante der angrenzenden Böschung bestehen drei Einzelbäume und weitere Gehölzstrukturen. Im Osten sowie im Süden befinden sich heute extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen. Weiter verläuft im Osten entlang der Grenze der Landwirtschaftsfläche eine schmale, untergeordnete Fahrt, welche zu den im Süden befindlichen Wiesenflächen und den angrenzenden Waldflächen führt.

Umgebung

Direkt angrenzend im Norden verläuft die Verkehrsfläche der „Reiterbergerstraße“. Im Nordwesten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit zugehörigen Nebengebäuden und -anlagen sowie größere bauliche Anlagen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Zum Änderungsbereich hin besteht das Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen, mit einem Wohnteil im Westen und einem Stadl im Osten. An die Hofstelle angrenzend befinden sich im Osten intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Weiter in Richtung Norden befinden sich die weiteren Siedlungsflächen des Ortsteils Kirchensur.

Im Osten des Änderungsumgriffs befindet sich ein steilerer Hang, welcher durch Waldflächen überstanden ist. Weiter verläuft durch die Waldflächen eine untergeordnete Gemeindestraße, welche zum weiter östlich gelegenen Weiler Reit führt. Der Weiler ist umgeben von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen.

Die durch Wald überstandene Hangkante im Osten läuft in Richtung Süden weiter. Im Süden geht eine aus Richtung Westen kommende Böschung über in die Hangkante. Die Böschung ist ebenfalls dicht bewachsen durch Bäume und diverse Gehölze. Diese Grünstrukturen gehen weiter südlich in die Waldflächen über. Somit sind die Wiesenflächen im Süden eingefasst durch dicht bewachsene Wald- bzw. Gehölzflächen.

Im Westen begrenzt die Flächen des Änderungsbereichs, wie bereits beschrieben, eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 4,0 m. Entlang der Böschungsunterkante verläuft der Surerbach. Der Surerbach, ein untergeordneter Wasserlauf, ist eingebettet in uferbegleitende Gehölzstrukturen. Im Nordwesten verläuft die Böschung gestaffelt und ist durch Einfamilienhäuser bebaut und durch deren Außenbereiche modelliert. Die Einfamilienhäuser weisen entweder zwei Vollgeschosse oder ein Vollgeschoss mit Kniestock auf. Im Südwesten verläuft die Böschung wieder steiler.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Flächen des Änderungsbereichs liegen im Norden an der „Reiterbergerstraße“ an. Diese führt in Richtung Osten weiter als untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße zum Weiler Reit. In Richtung Westen besteht in ca. 120 m Anschluss über die „Bachstraße“ an die „Hauptstraße“. Die „Hauptstraße“ ist als Bundesstraße B304 kategorisiert und daher entsprechend leistungsfähig ausgebaut. Über die B304 besteht Anschluss in Richtung Westen nach Wasserburg a. Inn und in Richtung Südosten nach Obing und weiter nach Altenmarkt a.d. Alz sowie Traunreut oder Trostberg. Der Hauptort Amerang kann in Richtung Süden über eine Gemeindeverbindungsstraße sowie über die B304 mit Anschluss an die Staatsstraße St2360 (über Frabertsham) oder Kreisstraße RO36 (über Evenhausen) erreicht werden.

Durch die direkt anliegende Gemeindestraße im Norden sind die Flächen des Änderungsbereichs faktisch erschlossen. Insgesamt ist durch die bestehende übergeordnete Bundesstraße B304 eine angemessene Anbindung des Ortsteils Kirchensur inklusive des Änderungsbereichs an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz sowie das regionale Verkehrsnetz des ÖPNV gegeben.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 130 m weiter westlich an der Hauptstraße (B304). Hier verkehren Buslinien zwischen den Ortschaften Wasserburg a. Inn und Obing bzw. Trostberg.

Technische Infrastruktur

Die Flächen des Änderungsumgriffs sind heute nicht erschlossen. In den angrenzenden baulichen Strukturen im Westen, in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereichs, liegen jedoch die notwendigen technischen Infrastrukturen, wie Regen- und Abwasserkanal, Frischwasserleitungen, Strom- oder Telekommunikationsleitungen an.

Brandbekämpfung

Die Flächen des Änderungsbereiches liegen überwiegend mehr als 50 m von der im Norden anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO weitere Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr oder weitere Erschließungsstraßen notwendig.

Aufgrund der Lage an einer bereits vorhandenen Bebauungsstruktur, ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden kann. Für die neuen Wohngebietsflächen sind neue Leitungen und ggf. Hydranten vorzusehen, welche an das vorhandene Netz angeschlossen werden können. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

A.6.3 Boden

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ und der damit verbundenen Erschließungsplanung wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Schubert + Bauer GmbH eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Az 18403G-ab/ks vom 20.02.2018) erstellt. Die Ergebnisse sind hier zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Informationen sind dem Bericht im Anhang zum Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ zu entnehmen.

Allgemein

Nach der geologischen Übersichtskarte Blatt-Nr. CC 7934 "München", M 1 :200000, liegt das Bauvorhaben im Bereich von würmeiszeitlichen Moränenablagerungen. Diese sind erfahrungsgemäß sehr heterogen zusammengesetzt und bestehen aus Kiesen, Sanden, Tonen und Schluffen. Sie sind häufig in den obersten Schichthorizonten nur begrenzt tragfähig. Mit der Tiefe nimmt ihre Tragfähigkeit erfahrungsgemäß zu.

Aufbau

Aus den vorliegenden Untersuchungen durch Rammsondierungen und Kleinbohrungen lässt sich folgender Bodenaufbau beschreiben und beurteilen.

Unter der ca. 30 cm bis 40 cm dicken Mutterbodenschicht folgen im überwiegenden Teil bindige Moränenablagerungen, die bodenmechanisch als sandige und meist kiesige, schichtweise auch schwach kiesige oder stark kiesige Schluffe anzusprechen sind. Erfahrungsgemäß sind auch sandige und schluffige sowie schwach bis stark kiesige Tone nicht auszuschließen.

Die Konsistenz der bindigen Moränenablagerungen war bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m bis 3,0 m überwiegend weich, darunter steif. Die bindigen Moränenablagerungen sind sehr wasser- und sehr frostempfindlich, bei weicher Konsistenz stark, bei steifer mittel zusammendrückbar und besitzen eine mittlere Scherfestigkeit.

Unter den bindigen Moränenablagerungen, teilweise auch in Lagen oder Linsen innerhalb dieser, folgen die Moränenkiese, die bodenmechanisch als sandig und schluffig oder stark schluffig, untergeordnet auch als schwach schluffig anzusprechen sind. Sie sind je nach Feinkornanteil mittel oder sehr frostempfindlich und sind insbesondere bei höheren Feinkornanteilen wasserempfindlich. Auf der Grundlage der Rammsondierungen beurteilt sind die Moränenkiese mitteldicht, in größerer Tiefe auch dicht gelagert. Sie sind somit mäßig bis wenig zusammendrückbar und besitzen eine mittlere bis hohe Scherfestigkeit.

Folgerungen für Baumaßnahmen

Gegebenenfalls sind auf die konkreten Planungen abgestimmte, ergänzende Untersuchungen des Baugrunds erforderlich, um die lokale Beschaffenheit des Bodenaufbaus zu bestimmen und die günstigste Gründungsvariante festzulegen. Je nach Bauausführung wird eine Gründung auf einer Bodenplatte verbunden mit einem Bodenaustausch (unterkellerte Gebäude) oder eine Herabführung der Bauwerkslasten durch Brunnengründungen (nicht unterkellerte Gebäude) empfohlen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der angetroffenen Bodenschichten und der Gefahr des Anstauens von Regenwasser sowie der bestehenden Unsicherheit bzgl. möglicher Grundwasserschwankungen wird empfohlen, die Unterkellerungen von Gebäuden als Wanne auszubilden.

Sickerfähigkeit

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung stellen klar, dass die erkundeten bindigen Moränenablagerungen aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ungeeignet sind. Die darunterliegenden Moränenkiese sind ebenfalls für die Versickerung erfahrungsgemäß als nur bedingt geeignet einzustufen. Da die Baugrundverhältnisse extrem wechselhaft sind und die Kiese lokal nicht eindeutig zugeordnet werden können und vermutlich nur begrenzte Ausdehnung haben, besteht die Gefahr, dass bei einigen Grundstücken keine Versickerung von Niederschlägen möglich sein wird. In diesem Fall wird der Anschluss der geplanten Baugrundstücke an einen Regenwasserkanal für eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers empfohlen.

Grund- und Schichtwasser

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung konnte bei den Bohrungen kein Grundwasser festgestellt werden. Bei Baugrunduntersuchungen weiter westlich (Neubau des Brückenbauwerks) wurde vermeintliches Grundwasser angetroffen, welches ca. 8,0 m bis 10 m unter dem Gelände liegt. Insofern dürfte auch der Grundwasserspiegel im Bereich der gegenständlichen Flächen des Änderungsumgriffs deutlich tiefer als die bei den Bohrungen erkundeten 5,0 m u. GOK liegen.

Auch ist gemäß dem Kartendienst „Hohe Grundwasserstände“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Januar 2025) mit keinen hohen Grundwasserständen im Änderungsbereich zu rechnen. Hier sind lediglich die Flächen entlang des Bachlaufs des Surerbachs entsprechend gekennzeichnet als Flächen mit möglichen hohen Grundwasserständen.

Aufgrund der Hanglage sind insbesondere in Kiesschichten innerhalb der Moränenablagerungen temporäre Schichtwasservorkommen nicht ganz auszuschließen.

A.6.4 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Januar 2025) ist im Änderungsumgriff selbst und dessen näherer Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

A.6.5 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Umgriff der Änderung befinden sich weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2025).

Im Osten und Südwesten befinden sich in unmittelbarer Nähe drei kartierte Biotopflächen, kategorisiert als Flachland-Biotop. Im Osten befindet sich in ca. 25 m Entfernung eine Teilfläche des Biotops Nr. 7940-0129-007 und im Süden in ca. 50 m Entfernung die Teilfläche des Biotops Nr. 7940-0129-008. Bei beiden Flächen handelt es sich um „Hecken, Feldgehölze und mesophylle Waldreste bei Kirchensur“, mit dem Hauptbiotoptyp Wald.

Im Südosten befinden sich in einem Abstand von 10 bis 25 m zum Änderungsumgriff die Teilflächen des Biotops Nr. 7940-0131-001 „Naturnahe Abschnitte des Surerbachs mit Begleitvegetation“. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Landröhrichte im Bereich des Surerbachs sowie Ufergehölze naturnaher Fließgewässer [...].

Zwischen den im Änderungsbereich befindlichen Flächen und den Flachlandbiotopen bestehen keinerlei funktionelle Zusammenhänge. Aufgrund deren Lage im Hang (Osten) bzw. in der Böschung bzw. an deren Unterkante (Süden) sind hier lediglich geringfügige Beeinträchtigungen möglich.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Änderungsumgriff ist im Naturraum Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügelland (038-A) verzeichnet. Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim sind für die gegenständlichen Flächen und dessen nähere Umgebung keine ortsspezifischen, flächenbezogenen Maßnahmen enthalten. Die allgemeinen übergeordneten Ziele und Maßnahmen gelten dennoch unverändert.

Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten auf den Flächen der gegenständlichen Änderung wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 02.10.2023 durch Dr. Christof Manhart - Umweltplanung und zoologische Gutachten - untersucht. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchensur Reiterberstraße“ durchgeführt.

Dabei konnte festgestellt werden, dass sich im Änderungsumgriff verschiedene Fledermausarten befinden. Diese nutzen die gegenständlichen sowie die angrenzenden Flächen im Rahmen von Jagd- sowie Transferflügen.

Weiter konnten im Zuge einer Brutvogelkartierung 35 Vogelarten nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um wald- bzw. waldrandbewohnende Vogelarten sowie Vogelarten des Siedlungsbereichs. Bis auf den Star, der in der Roten Liste Deutschlands als gefährdet gilt, den Waldlaubsänger der in Bayern als stark gefährdet eingestuft ist und die in Bayern ebenfalls gefährdete Rauchschnalbe umfasst das Artenspektrum häufige und ungefährdete Arten bzw. Arten der Vorwarnstufe wie Feldsperling, Haussperling, Goldammer, Pirol und Stieglitz. Als Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie wurde der Schwarzspecht im nördlich des Geltungsbereichs liegenden Wald nachgewiesen.

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 bzw. konnten diese nicht beobachtet werden.

Weitere detailliertere Aussagen sind unter Punkt B.4 Artenschutzrechtliche Belange der gegenständlichen Begründung sowie den Unterlagen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchensur Reiterberstraße“ sowie dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

A.6.6 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Innerhalb des Änderungsumgriffs befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerhalb, im Westen und Süden verläuft entlang der Böschungsunterkante der Surerbach. Durch den offenen Bachlauf sind jedoch keine Gefahren auf den Änderungsbereich zu befürchten, da dieser ca. 4,0 m tiefer liegt als die westliche Grenze des Umgriffs.

Der Wasserlauf des Surerbach ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Eine Darstellung weiterer Bereiche im und um den Änderungsbereich 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.

Nach dem Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich der Änderungsbereich weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Stand Januar 2025).

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse mit Gewitter, Hagel etc. besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. In Anbetracht der teilweise bewegten Topographie, auch außerhalb des Änderungsbereiches, sowie hinsichtlich der geringen Sickerfähigkeit des Bodens kann es durch Starkregenereignisse zu lokalen, temporären Überschwemmungen sowie wild abfließendem Oberflächenwasser auf den gegenständlichen Flächen kommen.

Im Änderungsumgriff besteht bedingt durch die topographischen Gegebenheiten und der Hanglage eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin ab. Dies setzt sich auch außerhalb des Geltungsbereiches fort. Innerhalb des Änderungsbereiches bildet sich zudem eine kleinere Geländesenke in Nord-Süd-Richtung aus, wodurch eine Gefährdung durch länger anstehende Überschwemmungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Dies wird nochmals durch die Darstellungen des Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt veranschaulicht (Stand Januar 2025). So sammeln sich im Osten oberhalb der Hangkante anfallende Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen und fließen dann in Richtung Westen über die Flächen des Änderungsbereiches ab, in den Surenbach. Die potentiellen Fließwege bei Starkregen im zentralen Bereich des Umgriffs sind dabei mit der Kategorie „starker Abfluss“ bestimmt.

Die Gefahr durch kurzzeitige Überschwemmungen bzw. des Oberflächenabflusses etc. sollte bei der zukünftigen baulichen Ausführung (hochwasserangepassten Bauweise) Berücksichtigung finden.

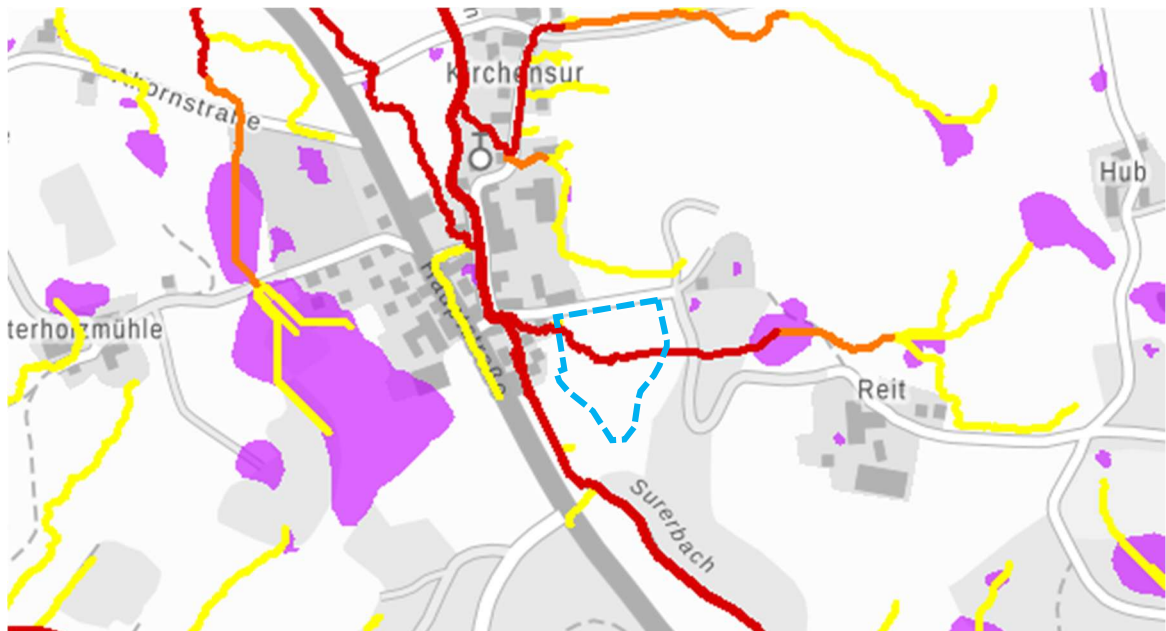


Abbildung 3: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ Darstellung „Starker Abfluss-bereich“ (rot) im Änderungsbereich (blau) – ohne Maßstab

A.6.7 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als landwirtschaftliches Intensivgrün- bzw. Ackerland, ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden Asphaltproben im Bereich der Reiterbergerstraße entnommen und untersucht, mit dem Ergebnis, dass aus fachgutachterlicher Sicht kein Gefährdungspotential besteht.

Immissionen

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der im Westen/Südwesten verlaufenden Bundesstraße B304 (Verkehrsrgeräusche) sowie der landwirtschaftlichen Hofstellen im Ortsteil Kirchensur (Geruchsimmissionen). Die Immissionen werden im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner sowie im Rahmen einer Geruchsprognose durch das Büro iMA Richter & Röckle ermittelt und beurteilt. Die Untersuchungen und Ergebnisse liegen als Anlage dem Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ bei. Im Folgenden sind die bisherigen Ergebnisse zusammengefasst dargestellt.

Weitere detaillierte Untersuchungen finden im weiteren Verfahren, auf Grundlage der konkreten Entwurfsplanung auf Ebene des konkreten Bebauungsplans statt. Die Ergebnisse werden entsprechend dargestellt und berücksichtigt.

Verkehrsrgeräusche

Die Berechnungen der Verkehrsrgeräuschbelastung durch die B304 zeigen insbesondere nachts bereichsweise deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tags im Wesentlichen eingehalten bzw. unterschritten. Nachts kommt es (bei freier Schallausbreitung) in einem ca. 65 m breiten Streifen parallel der Südwestgrenze zu Überschreitungen. Unter Berücksichtigung einer zukünftigen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass an den schallabgewandten Gebäudefassaden die Immissionsgrenzwerte auch nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Anlagengeräusche

Gemäß der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist die schalltechnische Situation innerhalb des Änderungsbereichs aufgrund der untersuchten Landwirtschafts- und Gewerbebergeräusche als unkritisch einzustufen. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (geplant) werden bereits an den Gebietsgrenzen unterschritten. Auch im Hinblick auf saisonal bedingt, unter Umständen höhere Emissionen der in der Umgebung bestehenden Hofstellen bestehen keine Bedenken. Unter Berücksichtigung der Regelungen der TA Lärm für betriebliche Besonderheiten („seltene Ereignisse“) kann auch für diese Tage sicher von einer Einhaltung der erhöhten Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgegangen werden.

Im vorliegenden Fall ist die Geräuschsituation innerhalb des Änderungsbereiches ohnehin pegelbestimmend durch die Verkehrsrgeräusche der B304 geprägt, welche die Landwirtschafts- und Gewerbebergeräusche im Wesentlichen überdecken.

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Tierhaltung ist mit Geruchsimmissionen auf den gegenständlichen Flächen zu rechnen. Gemäß einer Vorabschätzung im Rahmen einer Geruchsprognose sind vor allem im Nordwesten des Änderungsbereichs Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Bewirtschaftung der im Norden befindlichen landwirtschaftlichen Flächen lässt Geruch-, Lärm- oder Staubbelastrungen erwarten, auch an Wochenenden und in den Abendstunden.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“. Die heute als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen sollen durch neue Wohnbauflächen überplant werden. Hierfür werden Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Somit wird neuer Wohnraum für Ortsansässige sowie neue Einwohner und junge Familien geschaffen und eine dauerhafte Bleibeperspektive ermöglicht zur Erhaltung einer vitalen Ortsgemeinschaft. Die neuen Wohnbauflächen werden zudem in die umgebenden Landschaftsräume eingebunden und ein natürlicher Übergang zu diesen geschaffen werden. Hierfür sind Flächen für eine qualitätvolle und naturnahe, landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen vorgesehen.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Kirchensur wird in Richtung Südosten unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsstruktur sowie der Nachhaltigkeit und eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch ein neues Wohnquartier erweitert. Mit der Ausweisung von neuem Wohnbauland wird vor allem auf den bestehenden Wohnraumbedarf im Ortsteil und in der Gemeinde eingegangen. Auf einem Großteil der Flächen des dargestellten Änderungsbereichs werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ die Voraussetzungen für die Umsetzung eines neuen nachhaltigen Wohnquartiers geschaffen. Dabei steht eine Umsetzung von Wohnbauflächen in verdichteter Bauweise im Vordergrund, unter Wahrung des allgemeinen ländlichen Ortsbildes. So sieht die Planung neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch größere Baukörper als Mehrfamilienhäuser vor, mit der Möglichkeit der Unterbringung von kleinen sowie barrierefreien Wohneinheiten. Durch die unterschiedlichen Baustrukturen und möglichen Wohnungstypologien wird die Grundlage für ein lebendiges und sozial ausgewogenes Quartier sowie eine weiterhin vitale Ortsgemeinschaft geschaffen. Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Reiterbergerstraße.

Um ein Einfügen der neuen Wohnbauflächen in das Orts- und Landschaftsbild und um einen naturnahen, natürlichen Übergang in die offenen Landschaftsräume sowie einen natürlichen Puffer zu den Waldflächen und Böschungskanten sicherzustellen, sind in Richtung Süden, Westen und Osten die Entwicklung qualitativer Grünflächen als Ortsrandeingrünung innerhalb eines breiten Streifens vorgesehen.

B.2.2 Erschließungskonzept

Die Flächen des Änderungsbereiches liegen im Norden an der Gemeindestraße „Reiterbergerstraße“ an. Über diese besteht in Richtung Westen über die „Bachstraße“, in ca. 120 m, Anschluss an die „Hauptstraße“. Die „Hauptstraße“ ist als Bundesstraße B304 kategorisiert und daher entsprechend leistungsfähig ausgebaut. Über die B304 ist ein Anschluss an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet. Aufgrund der Größe des Änderungsumgriffs sind weitere untergeordnete Erschließungsstraßen innerhalb der Wohnbauflächen notwendig. Diese können innerhalb der gegenständlichen Flächen unterkommen.

Hinsichtlich der Schaffung neuer Wohnbauflächen erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der Reiterbergerstraße. Hinsichtlich der Größe des Änderungsbereichs kann der Verkehr jedoch über die bestehenden Verkehrsflächen aufgenommen werden, ggf. sind moderate Erweiterungen notwendig.

Die notwendigen technischen Infrastrukturen wie Leitungen von Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen bis an den nordwestlichen Bereich des Änderungsbereiches bereits vor, im Bereich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Reiterbergerstraße. Es ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien mit vertretbarem Aufwand für die gegenständlichen Flächen möglich ist.

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 beabsichtigten zukünftigen Nutzung dargestellt. Somit werden die heute dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zukünftig als Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Die Darstellung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Ziel der moderaten Erweiterung und Ausweisung von Wohnbauflächen. Auf Teilbereichen der nun dargestellten Wohnbauflächen sieht die weitere konkrete Planung (Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“) eine Wohnbebauung in verdichteter Bauweise mit gemischten Gebäudetypologien vor.

Auf eine separate Darstellung einer neuen Erschließungsstraße (Planstraße) wird im Rahmen der gegenständlichen Änderung verzichtet, da diese lediglich einen untergeordneten Charakter besitzt und der Erschließung der einzelnen zukünftigen Baugrundstücke dient.

Die Wohnbauflächen werden im Osten, Süden und Westen durch die Flächendarstellungen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen eingefasst. Durch die Darstellung sollen die Wohnbauflächen in die umgebenen Naturräume eingebettet, ein naturnaher Übergang zwischen Bebauung und Natur sowie eine qualitätvolle Ortsabrundung geschaffen werden. Zudem werden die im Osten, Süden und Südwesten bestehenden Wald- und dichten Gehölzstrukturen entsprechend als Waldflächen dargestellt. Diese haben eine prägende Wirkung im Orts- und Landschaftsbild und sollen auch weiterhin, dauerhaft erhalten bleiben. Durch die Flächendarstellungen für Ortsrandeingrünung wird zudem ein natürlicher Puffer zu den Wald- und Gehölzflächen sichergestellt und ein möglicher Eingriff durch heranrückende Bebauungen vermieden.

B.3 Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Realisierung der geplanten neuen Wohnbebauungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Kirchensur Reiterbergerstraße“ Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurden Untersuchungen im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Dr. Christof Manhart - Umweltplanung und zoologische Gutachten - (02.10.2023) durchgeführt. Da im Rahmen der Untersuchungen zum Bebauungsplan der gesamte Bereich zwischen den Wald- und Gehölzflächen und den Siedlungsflächen Kirchensur im Bereich der „Reiterbergerstraße“ begutachtet wurde, können die Ergebnisse ebenso auf den gegenständlichen Änderungsbereich adaptiert werden.

Bei den Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass diverse Fledermausarten Teilbereiche im Änderungsumgriff für Jagd- sowie als Transferflüge aufsuchen. Durch zukünftige, mögliche bauliche Eingriffe in die gegenständlichen Flächen sind jedoch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen betroffen. Auch bleiben die bestehenden Leitstrukturen und Teiljagdgebiete weiterhin erhalten. Für lichtempfindliche Arten ist eine Wirkempfindlichkeit gegenüber störenden Lichteinflüssen gegeben. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 3 Nr. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind explizite Maßnahmen für Beleuchtungen umzusetzen, um Beeinträchtigungen zu minimieren bzw. zu vermeiden. Eine Umsetzung ist auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Im und um den Änderungsbereich konnten diverse schützenswerte Vogelarten kartiert bzw. beobachtet werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch zukünftige, mögliche bauliche Eingriffe in die gegenständlichen Flächen mit keinem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit dauerhaften Brutplätzen als auch für Vogelarten mit saisonalen Brutplätzen zu rechnen ist. Auch kann eine Betroffenheit als Nahrungshabitat ausgeschlossen werden, da im räumlichen Zusammenhang weiterhin ausreichende Nahrungshabitate zur Verfügung stehen. Bei den vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie kann der derzeitige Erhaltungszustand gewahrt werden bzw. verschlechtert sich dieser nicht weiter.

Weitere prüfungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten konnten aufgrund fehlender geeigneter Standortbedingungen und Vegetationsstrukturen nicht nachgewiesen werden.

Somit sind durch die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote weitgehend ausgeschlossen. Weitere detailliertere Aussagen sind den Unterlagen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchensur Reiterberstraße“ sowie dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

B.4 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.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 13. Änderung, durch die Darstellung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft. Für diese Flächenänderungen wird der überschlägige notwendige Ausgleichsbedarf ermittelt.

Bestandsaufnahme

Die Flächen der geplanten Darstellungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie als Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen sind heute intensiv durch die Landwirtschaft als Acker- und Grünland genutzt. Die Flächen sind aufgrund der intensiven Nutzung als arten- und strukturarm einzustufen. Die Flächen sind dem Nutzungstyp A11 „Intensiv bewirtschaftete Äcker“ bzw. G11 „Intensivgrünland“ (geringe Bedeutung, Biotopwert 1 - 5 Wertpunkte) nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV zuzuordnen.

Darüber hinaus sind in den Randbereichen extensiv genutzte Grün- bzw. Wiesenflächen vorhanden im Übergang zu den dicht bewachsenen Waldflächen bzw. Gehölzstreifen.

Erfassung der Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und notwendiger Straßenverkehrsflächen kommt es unmittelbar zu umfänglichen Eingriffen in den Boden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann jedoch nicht genau bestimmt werden, auf welche Dichte im Rahmen des dargestellten Allgemeinen Wohngebiets bzw. auf welchen Umfang des Eingriffs später zurückgegriffen wird. Dem folgend wird hilfsweise der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,40 herangezogen.

Die Wiesenflächen an den Randbereichen werden im Rahmen der Nutzungsänderung als Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen dargestellt. Für die Umsetzung der Flächen ist kein Eingriff zu berücksichtigen, da es hier zu einer Aufwertung der Flächen hinsichtlich Struktur- und Artenvielfalt kommt.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind um die Wohnbauflächen Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen dargestellt. Diese können als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen angesehen werden.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erst auf Ebene des konkreten Bebauungsplans abzusehen.

Eingriffsermittlung

Ein möglicher Eingriff ist mit der Umsetzung der geplanten neuen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet und der hier erforderlichen Straßenverkehrsflächen zu erwarten. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 1,65 ha.

Aufgrund dessen, dass die Eingriffsflächen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen, sind diese nach Biotopwertliste mit 1 bis 5 Wertpunkten zu bewerten. Bei einer angenommenen Eingriffsschwere (GRZ) von 0,40 ist somit für den Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf zwischen ca. 6.600 bis 33.000 Wertpunkten zu erwarten. Bei angenommenen überschlägigen 3 Wertpunkten ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 19.800 Wertpunkten.

Da genaue Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarf kein Planungsfaktor berücksichtigt.

Die genauen Beurteilungen, Berechnungen sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen für die Flächen des gegenständlichen Änderungsbereichs werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ beschrieben und festgesetzt.

B.5 Klimawandel

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Amerang bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen. Um diese Ziele zu erreichen sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG). Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher diese Fragestellung näher zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue Ausformung der Bebauung und Nutzung des Areals und somit die quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund des kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Eine systematische Aufbereitung dieser Thematik erfolgt im Umweltbericht.

B.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Darstellung von ca. 1,65 ha Wohnbaufläche auf vormalig 2,43 ha Fläche für die Landwirtschaft
- Darstellung von ca. 0,78 ha Flächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahme

C Umweltbericht

Im Rahmen des weiteren Verfahren wird der Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt.

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Feststellungsbeschluss ergänzt.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplans in Fassung vom festgestellt.

Amerang, den

.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

