



Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

13. Änderung und Klarstellung 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 25.06.2025

Gemeinde
Amerang

Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0
info@amerang.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	5
A.3	Innenentwicklung	7
A.4	Lage und Größe der Änderung	8
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	9
A.6	Bewertung der Klarstellungsbereiche	13
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung des Änderungsbereichs	15
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	15
A.7.2	Erschließung und Infrastruktur	16
A.7.3	Boden	17
A.7.4	Denkmalschutz	18
A.7.5	Schutzgebiete und Schutzprogramme	18
A.7.6	Oberflächengewässer und Niederschläge	19
A.7.7	Vorbelastungen	21
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	22
B.1	Ziele der Planung	22
B.2	Planungskonzept	22
B.2.1	Städtebauliches Konzept	22
B.2.2	Erschließungskonzept	23
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	23
B.3	Artenschutzrechtliche Belange	24
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
B.5	Klimawandel	27
B.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
C	Umweltbericht	28
C.1	Einleitung	28
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	29
C.1.2	Umfang des Vorhabens	31
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	31
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Auswirkungen	36
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	36
C.2.2	Schutzgut Fläche	37
C.2.3	Schutzgut Boden	38
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	39
C.2.5	Schutzgut Klima/Luft	40
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung	41
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	42
C.2.8	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	42
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	43
C.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
C.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	44
C.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	44
C.5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	44
C.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	46
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	46
C.8	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	46
C.9	Datengrundlage	46
C.10	Zusammenfassung	47

Gemeinde Amerang

D	Zusammenfassende Erklärung	49
D.1	Einleitung	49
D.2	Ziel und Lage der Flächennutzungsplanänderung	49
D.3	Verfahrensablauf	50
D.4	Berücksichtigung der Umweltbelange	51
D.5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	53
D.5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	53
D.5.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	53
D.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
E	Ausfertigung	55

Planung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

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

Projektnummer 1185

Umweltbericht**Schelle Heyse Behr**

Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB

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

Anhang

Fortschreibung Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse – Gemeinde Amerang
WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbB, Frasdorf, 09.04.2025

Bodengutachten

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

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Dr. Christof Manhart - Umweltplanung und zoologische Gutachten, 02.10.2023

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Landwirtschafts-, Gewerbe- und Verkehrsgeräusche)

Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB; Germering; Bericht Nr. 218004 / 3; 25.02.2025

Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen

iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG - Immissionen, Meteorologie, Akustik; München; Projekt Nr. 25-01-29-FR; 09.04.2025

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im Ortsteil Kirchensur haben in den letzten Jahrzehnten keine nennenswerten Bautätigkeiten mehr stattgefunden. Aufgrund der Lage im Gemeindegebiet und den bestehenden Infrastrukturen kommt dem Ortsteil Kirchensur in der Gemeinde Amerang eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der fehlenden baulichen Entwicklung besteht nun ein gewisser Wohnraumbedarf durch Ortsansässige sowie durch Einwohner der umliegenden Weiler und landwirtschaftlichen Hofstellen.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ wird angestrebt in moderatem Umfang neues Wohnbauland auf heute un bebauten Flächen auszuweisen. Mit der Wohnbauflächenausweisung wird angestrebt den bestehenden und zukünftigen Wohnraumbedarf in Kirchensur und der umliegenden Weiler entsprechend zu decken und um Ortsansässigen und jungen Familien eine dauerhafte Bleibeperspektive zu ermöglichen bzw. sich am Ort anzusiedeln. Hierdurch kann eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortsteils gestärkt werden und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben. 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 aufgestellten Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ wird für die Baugrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Somit ist die Gebietskategorie für die heute un bebauten Grundstücke zu ändern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ zu schaffen, hat der Gemeinderat Amerang am 26.07.2023 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.

Darüber hinaus erfolgt im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung bzw. Klarstellung einzelner Flächendarstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Kirchensur. Aufgrund der heutigen tatsächlichen Nutzung einzelner Flächen, durch landwirtschaftliche Hofstellen im Osten und Westen sowie einer gewerblichen Nutzung (Landtechnik) oder im Rahmen eines Kiesabbaus wieder verfüllten Fläche, haben sich die langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Osten und Westen gegenüber der ursprünglich geplanten Entwicklung am Ortsteil Kirchensur geändert.

Entsprechend finden im Rahmen der gegenständlichen 13. Änderung des Flächennutzungsplans auf Grundlage der planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde für den Ortsteil Kirchensur die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Südosten sowie eine Klarstellung der tatsächlichen Nutzungen und der daraus abgeleiteten langfristigen Entwicklung der Dorfgebietsflächen Berücksichtigung.

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 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 3.856 Einwohner im Gemeindegebiet leben (Flächenmanagement-Datenmanagement, LfU). Die prognostizierte, prozentuale Bevölkerungsentwicklung von +0,4% entspricht in etwa dem des gesamten Landkreises Rosenheim.

In der Bewertung der genannten Daten ist aktuell zu berücksichtigen, dass im genannten Betrachtungszeitraum die amtliche Einwohnerzahl der Gemeinde durch den Zensus 2022 zum Stichtag 15.05.2022 im Januar 2025 rückwirkend auf 3.634 festgelegt wurde.

Die Entwicklung der amtlichen Einwohnerzahl für die Folgejahre wurde hierauf aufbauend zwischenzeitig ebenso angepasst. Danach lebten zum Stichtag 30.06.2024 3.722 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde. Dies entspricht im Vergleich zu der Vorausberechnung des Demographiespiegels einem deutlich höheren Zuwachs im Zeitraum 22.05.2022 bis 30.06.2024 von 1,14 % pro Jahr.

Dieser Trend wird sich auch in den Folgeperioden fortsetzen, nachdem ab der 2. Jahreshälfte 2024 im Baugebiet Kammer die ersten ab 2023 errichteten Wohnbauvorhaben mit gesamt ca. 40 Mietwohneinheiten (teilweise im öffentlich geförderten Wohnungsbau) fertiggestellt und aktuell bezogen werden.

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 mit +0,6% angemessen. Hiernach ergibt sich für das Zieljahr 2036 eine Einwohnerzahl von 4.011 bzw. ein Zuwachs von 377 Einwohnern gegenüber dem Zensus-Stand per 15.05.2022.

Für das gemeindliche Zielszenario ergibt sich somit unter Einbeziehung eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,15% ein zusätzlicher Bedarf von ca. 207 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht bei einer angenommenen bzw. angestrebten höheren Dichte (22 WE je ha) einem Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 9,4 ha. Dagegen weist das Datenmodell der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt einen Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 6,2 ha aus.

Dem neu ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 9,4 ha (ca. 207 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. 183 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.

Demnach können zusammenfassend nachfolgende 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 9,4 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.

Hierzu ist anzumerken, dass die Gemeinde, die zwischenzeitig bereits erschlossenen und in ihrem Eigentum stehenden Bauflächen in den Baugebieten Kammer bzw. Evenhausen Ost abschnittsweise zur Bebauung freigibt, d. h. veräußert. So wurde aktuell entschieden, dass im laufenden Jahr 2025 keine weiteren Flächen zur Bebauung veräußert werden sollen. Auf diese Weise sichert die Gemeinde eine mittel- bis langfristig bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnraumangebots und kann auf eine sich ggfs. ergebende Bedarfsänderung reagieren.

Aus der beigefügten Zusammenstellung zu den aktuell abgeschlossenen bzw. eingeleiteten Bauleitplanungen ergibt sich, dass mit diesen der Wohnflächenbedarf im Prognosezeitraum angemessen gedeckt werden kann. Weitere Baulandentwicklungen plant die Gemeinde auf absehbare Zeit nicht.

So werden nun die aktuell in der Planungsphase befindlichen Flächen in Kirchensur (ca. 1,1 ha Brutto – BBF bzw. 0,85 ha Nettobaufäche - NBF) (reduzierte Variante) und Am Schloßfeld Süd (ca. 0,8 ha BBF bzw. 0,7 ha - NBF) unter der Kategorie kurz- bis mittelfristig verfügbare Entwicklungsflächen aufgeführt.

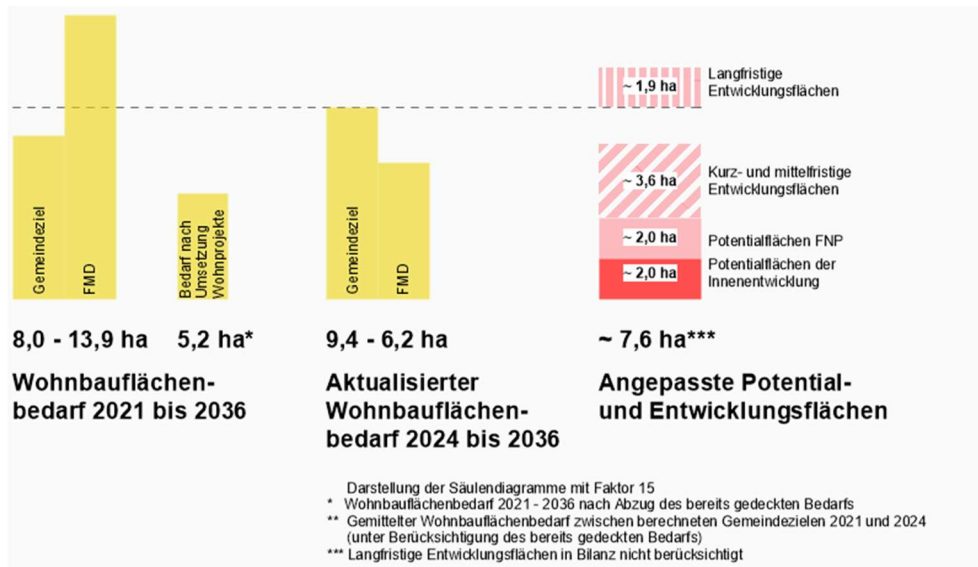


Abbildung 1: Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs gemäß den Berechnungen, im Vergleich der Forstschreibung und den bestehenden Potential- und Entwicklungsflächen in der Gemeinde, eigene Darstellung

Die Grafik zeigt die aktuell ausgewertete Flächenverteilung auf. Aufgrund der anzunehmenden weiterhin positiven Entwicklung in der Gemeinde Amerang und der aktualisierten Berechnung der gemeindlichen Zielsetzung bis 2036 wird ein höherer Wohnraumbedarf von 9,4 ha angesetzt. Dieser Wohnraumbedarf kann weitestgehend durch die Potentialflächen der Innenentwicklung sowie des Flächennutzungsplans und die kurz- bis mittelfristig verfügbaren Entwicklungsflächen abgedeckt werden (Gesamtfläche ca. 7,6 ha).

Somit liegt weiterhin ein ausreichend begründeter Bedarf für die Realisierung Planungen des Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ und der Schaffung neuer Wohnbauflächen vor.

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.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Änderung und der Darstellung neuer Wohnbauflächen auch die aktuellen Flächendarstellungen des gültigen Flächennutzungsplans an die tatsächliche Nutzung sowie die von der Gemeinde beabsichtigte, zukünftige Entwicklung entsprechend dargestellt. Gemäß der formulierten Zielvorstellung durch die Gemeinde Amerang findet dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen im Osten und Südwesten sowie der gewerblichen Nutzung im Zentrum Beachtung. Auch werden die Dorfgebietsflächen im Nordwesten aufgrund der angrenzenden, teils wieder verfüllten, Kiesabbauflächen neu definiert. Eine entsprechende Entwicklung vorgesehener Wohnbebauung im Rahmen der bisherigen Dorfgebietsflächen erfolgt nun auf den neu dargestellten Wohnbauflächen im Südosten, weshalb die Dorfgebietsflächen in den anderen Bereichen reduziert werden können.

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 moderaten Umfang.

A.4 Lage und Größe der Änderung



Abbildung 2: Lage des Änderungsbereiches (rot) und die Klarstellungsbereiche (orange) in Kirchensur - ohne Maßstab

Der Änderungsbereich liegt im Südosten am Ortsrand des Ortsteils Kirchensur. Die Klarstellungsbereiche befinden sich in den westlichen und östlichen Randbereichen sowie im Zentrum des Ortsteils. Der Ortsteil Kirchensur 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.

Bei den Klarstellungsbereichen handelt es sich zum Großteil um bereits intensiv baulich genutzte Flächen der im Ortsteil bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen im Südwesten und im Osten sowie eines Landtechnikbetriebes und Wohnen im Zentrum. Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen befinden sich größere Baukörper sowie ergänzende bauliche Anlagen, wie Fahrhilfen, und Zufahrten/Rangierflächen. Die Flächen des Landtechnikbetriebes sind durch eine größere Halle und Ausstellungs- bzw. Stellflächen überbaut. Die Fläche im Nordosten wurde nach dem Kiesabbau wieder verfüllt und wird heute als intensives landwirtschaftliches Grün- bzw. Ackerland genutzt. Insgesamt umfassen die vier Flächen eine Größe von ca. 3,37 ha.

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 vorausgerechnet. Gemäß den Ausführungen unter A.2 ist auf Grundlage aktueller Daten eine abweichende Prognose der Bevölkerungsentwicklung explizit für die Gemeinde Amerang gegenüber der Region 18 getroffen.

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*
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- > *Keine Innenentwicklungspotenziale am Ortsteil vorhanden, daher Nutzung von Entwicklungsflächen an bestehenden Strukturen*
- 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 1 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
 - das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (...)
- > *Schaffung von Wohnraum unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes*

- A I 2.2 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.
-> Schaffung von Wohnraum unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, Flächendarstellung auf Grundlage tatsächlicher Nutzungsstruktur
- 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

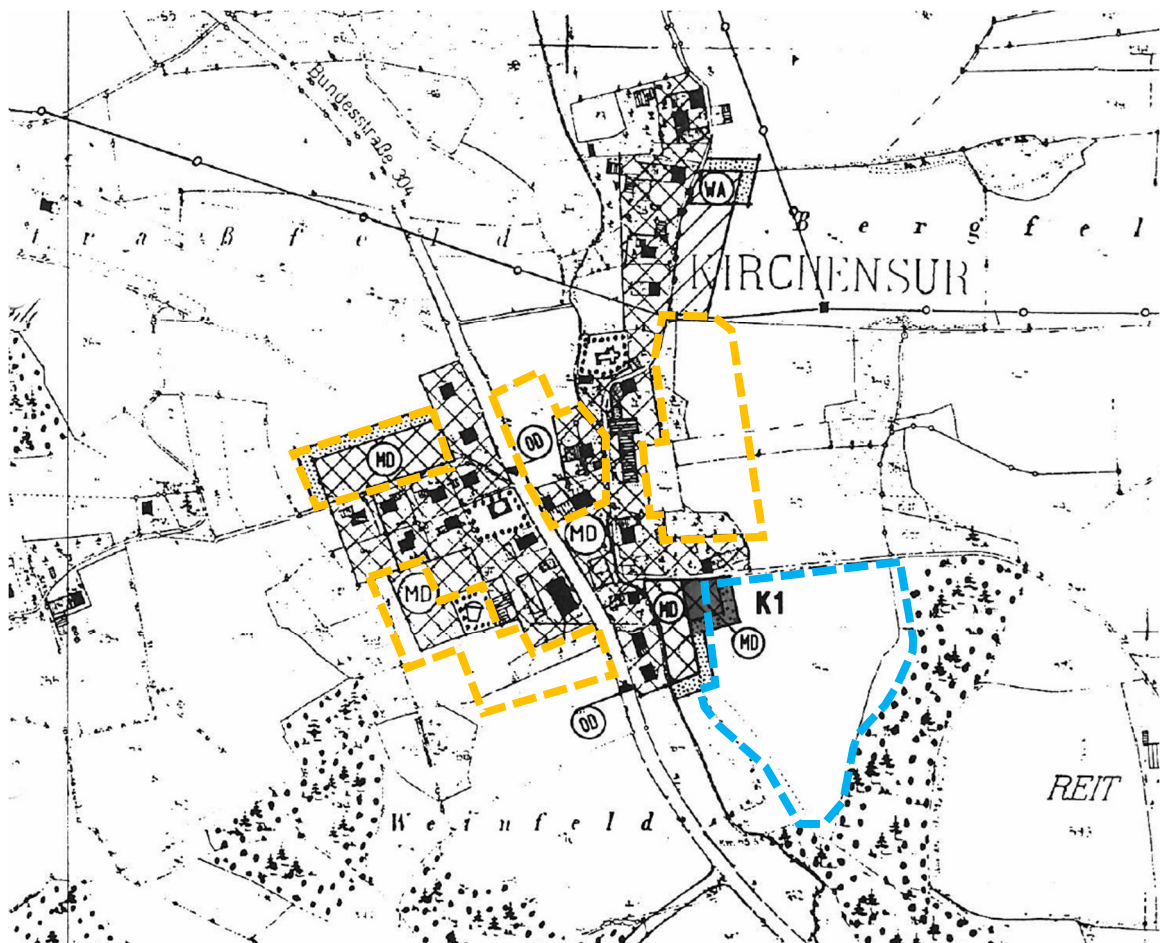


Abbildung 3: Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan – Änderungsbereich in **blau** und Klarstellungsbereiche in **orange** - ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerang stellt im Ortsteil Kirchensur für die hier gegenständlichen Flächen des Änderungsbereichs zum Großteil Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Nordwesten sind kleinere Teilflächen aus einer vorangegangenen Änderung als Dorfgebietsfläche sowie Fläche für Ortsrandeingerünung 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 dargestellt. Die Dorfgebietsflächen entlang des Änderungsumgriffs sind in Richtung Osten von Fläche für Ortsrandeingerünung umgeben.

Im Rahmen des aufgestellten 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.

Die Klarstellungsbereiche, die heute größtenteils intensiv durch bestehende landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbe genutzt werden, sind überwiegend als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Lediglich Teilbereiche im Südwesten und im Zentrum sind als Dorfgebiet oder als Fläche für den Gemeinbedarf „Spielanlagen“ verzeichnet. Auch die Flächen im Nordwesten sind als Dorfgebiet dargestellt.

Die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans weichen in diesen Bereichen von der tatsächlichen Nutzung und den langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Ortsteil ab. Daher werden die Flächendarstellungen der Klarstellungsbereiche im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Kirchensur zu gewährleisten.

Bestehendes Baurecht

Die Flächen des gegenständlichen Änderungsumgriffs sowie ein Großteil der Klarstellungsbereiche sind heute durch keinen Bebauungsplan überplant. Somit handelt es sich bei den heute unbebauten und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen um planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die bereits als Dorfgebiet dargestellten Flächen sowie baulich genutzten Flächen sind nach § 34 BauGB zu bewerten.

Die Flächen im zentralen Bereich wurden im Rahmen des Bebauungsplans Kirchensur „Schnaitseer Straße“ aus dem Jahr 2018 überplant. Ziel der Planung war es eine angemessene Erweiterung des bestehenden Landtechnikbetriebes zu ermöglichen, unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Belange der umliegenden Bebauung, der Belange des Umweltschutzes sowie gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse. Dabei wurde als Art der Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO für die Baugrundstücke festgesetzt. Im Planungsumgriff befinden sich das neue (Norden) und bestehende (Süden) Gebäude des Landtechnikbetriebes sowie die angrenzenden Lagerflächen, eine Wohnbebauung im Nordosten sowie private Grünflächen.

A.6 Bewertung der Klarstellungsbereiche

Die Klarstellungsbereiche befinden sich im Zentrum sowie am Ortsrand im Nordwesten, Südwesten und Osten von Kirchensur. Die Flächen grenzen an gemischt genutzte Dorfgebietsflächen und Landschaftsräume.

Die Flächen im Nordwesten wurden im Nachgang des Kiesabbaus wieder verfüllt, sind heute unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Flächen im Südwesten werden ebenfalls intensiv als Ackerfläche und Grünland genutzt. Die östlichen Teilbereiche sind bereits überbaut durch ein Stallgebäude, eine Güllegrube und ein Fahrsilo, die zur landwirtschaftlichen Hofstelle gehören. Die beiden Flächen im Westen sind durch eine zweireihige Wohnbebauung voneinander getrennt. An die Fläche im Nordwesten grenzen im Osten weitere Wohngebiete, im Norden noch bestehende Kiesabbauflächen und im Westen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. An die Fläche im Südwesten grenzen im Osten Flächen einer landwirtschaftlichen Hofstelle und Wohngebiete, im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen sowie im Westen dichtere Gehölzstrukturen.

Die Flächen im Osten befinden sich im Umgriff einer weiteren landwirtschaftlichen Hofstelle und werden entsprechend intensiv genutzt durch Stallgebäude, Nebengebäude, einem Fahrsilo sowie umfänglichen Zufahrten und Abstellflächen. An die Flächen grenzen im Norden Wohnnutzungen sowie wie im Westen größere intensiv landwirtschaftliche Grünland- und Ackerflächen an. Im Westen befinden sich weitere Baustrukturen der zugehörigen landwirtschaftlichen Hofstelle, sowie gemischt genutzte Baustrukturen sowie die Kirche mit Friedhof. Im Süden befinden sich weitere Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle.

Die Flächen im zentralen Bereich sind heute bereits intensiv bauliche genutzt, durch die Erweiterungsflächen mit einer neuen großen Betriebshalle sowie Ausstellungs-, Stell- bzw. Lageflächen des Landtechnikbetriebes und des alten Betriebsgebäude. Östlich an die Erweiterungsflächen grenzen landwirtschaftliches Grünland sowie Wohnnutzungen an.

Die einzelnen Klarstellungsbereiche sind heute erschlossen, durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hauptstraße oder Lindenstraße (Nordwesten) oder die jeweiligen Erschließungsflächen der landwirtschaftlichen Hofstellen, welche wiederum an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hauptstraße (Südwesten) oder der Schnaitseer Straße (Osten) anliegen. Auch liegen aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung im Bereich der Landwirtschaften die technisch notwendigen Infrastrukturen entsprechend vor.

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2025) sind die Böden der einzelnen Flächen vorherrschend durch Braunerde sowie kiesführendem Lehm über Sandkies (Westen, Zentrum) bzw. über Schluff- bis Lehmkies (Osten) geprägt. Gemäß der digitalen Ingenieurgeologischen Karte 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2025) lassen sich die Böden der einzelnen Flächen als nichtbindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen (Westen) oder nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert (Osten, Zentrum) beschreiben. Es ist von einer teils wechselhaften mittleren bis hohen Tragfähigkeit auszugehen. Insgesamt erscheint aufgrund der bestehenden Bebauung auf den Flächen und in deren Umgebung eine entsprechende bauliche Nutzung der Flächen als gegeben.

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juni 2025) sind innerhalb der oder direkt angrenzend an die Klarstellungsbereiche keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble, noch landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. Lediglich im Osten befinden sich die Denkmäler der katholischen Kirche, Filialkirche, Saalkirche „St. Bartholomäus“ als Baudenkmal D-1-87-113-30 sowie umliegend untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Bartholomäus als Bodendenkmal D-1-7940-0034.

Innerhalb der oder direkt angrenzend an die Klarstellungsbereiche befinden sich weder kartierte Biotopflächen noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2025). Lediglich im Südwesten befindet sich in unmittelbarer Nähe die kartierte Biotopfläche mit der Nr. 7940-0130-001 mit der Bezeichnung „Großseggenrieder in Geländemulden bei Kirchensur“ mit Landröhrichten. Zudem befinden sich innerhalb der Flächen im Nordwesten (gesamter Bereich, Nr. 86328) und im Südwesten (Nrn. 183382, 183383) gekennzeichnete Ausgleichs- und Ersatzflächen des Ökokatasters. Im Rahmen des Kiesabbaus und der Verfüllung (Norden) und der Errichtung eines Milchviehstalles und einer Güllegrube (Süden) sollen auf den jeweiligen Flächen Feldgehölze, Hecken, Gebüsche und Gehölzkulturen entwickelt werden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2025).

Innerhalb in der Klarstellungsbereiche befinden sich keine Oberflächengewässer. Nach dem Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich die Flächen weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Stand Juni 2025). Lediglich im Osten des zentralen Klarstellungsbereichs verläuft der Surerbach. Der Wasserlauf des Surerbach ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Darüber hinaus sind, auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten die Gefahren durch länger anhaltende Starkregenereignisse zu beachten. Dies wird nochmals durch die Darstellungen des Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt veranschaulicht (Stand Juni 2025, siehe Ziffer A.7.6). Gerade im zentralen Bereich am Surerbach sind potentielle Fließwege bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“ dargestellt. Die Gefahr durch kurzzeitige Überschwemmungen bzw. des Oberflächenabflusses etc. sollte bei der zukünftigen baulichen Ausführung (hochwasserangepassten Bauweise) Berücksichtigung finden.

Für die Klarstellungsbereiche 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. Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch Immissionen aus den angrenzenden Nutzungen ist vor allem auf die Verkehrsgeräusche der Hauptstraße als Bundesstraße B304 hinzuweisen. Mögliche Geruchsmissionen durch die Landwirtschaft gehen mit der beabsichtigten Nutzung einher und sind nicht weiter zu berücksichtigen. Hinsichtlich möglicher Emissionen wird auf die in der Umgebung bestehenden Wohnnutzungen und den einzuhaltenden Orientierungswerten für Wohnbauflächen bzw. Dorfgebietsflächen hingewiesen.

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung des Änderungsbereichs

A.7.1 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 (Milchviehhaltung) 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 mit Wohnnutzungen 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 (III. Ordnung), ist eingebettet in uferbegleitende Gehölzstrukturen. Im Nordwesten verläuft die Böschung gestaffelt und ist durch Einfamilienhäuser und gemischt genutzte Baukörper 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.7.2 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 Änderungsbereichs 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.7.3 Boden

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „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.

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 Niederschlagwassers 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 Niederschlagwassers 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 Juni 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.7.4 Denkmalschutz

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

A.7.5 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

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

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsumgriff befinden sich 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, Großröhrichte, Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone, natürliche und naturnahe Fließgewässer, feuchte und nasse Hochstaudenfluren. Im Anschluss an die bestehende Bebauung ist der Gehölzstreifen am Surerbach durch Gehölzentnahme aufgelichtet worden.

Es bestehen keinerlei funktionelle Zusammenhänge zwischen den im Änderungsbereich befindlichen Flächen und den Biotopflächen. Hinsichtlich einer Überplanung der gegenständlichen Flächen sind Beeinträchtigungen der Biotopbereiche im Rahmen der späteren konkreten Umsetzung zu vermeiden. Aufgrund der Lage im Hang (Osten) bzw. in der Böschung sind hier lediglich geringfügige Beeinträchtigungen möglich. Im Anschluss an die bestehende Bebauung ist der Gehölzstreifen am Surerbach durch Gehölzentnahme aufgelichtet worden.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Änderungsumgriff ist im Naturraum Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügelland (038-A) verzeichnet. Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim ist der westliche Teil des Planungsbereiches (Surerbach und Uferbereich) als Gebiet des BayernNetzNatur Projektes „Bachmuschel in der Murn“ gekennzeichnet.

Weiterhin sind im Änderungsumgriff und dessen näherer Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen bzw. Punktnachweise enthalten. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind dessen ungeachtet einzuhalten.

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 aufgestellten 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 aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterberstraße“ und dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

A.7.6 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 Juni 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 Änderungsbereichs 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 Juni 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 Surerbach. 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“ mit Darstellungen von „Mäßiger Abflussbereich“ (gelb), „Starker Abflussbereich“ (rot) und Aufstaubereiche (lila) im Änderungsbereich (blau) sowie den Klarstellungsbereichen (orange) – ohne Maßstab

A.7.7 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.

Immissionen

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der im Westen verlaufenden Bundesstraße B304 (Verkehrsgeräusche), von landwirtschaftlichen Hofstellen im Westen und Norden (Geruchsimmissionen) sowie von Gewerbebetrieben im Westen (Gewerbegeräusche). Die gesamte Immissions- bzw. Emissionsituation wurde im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 218004/3 vom 25.02.2025) sowie im Rahmen einer gutachtlichen Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen (Projekt Nr. 25-01-29-FR; 09.04.2025) untersucht und beurteilt. Da die untersuchten Bereiche ebenfalls einen Großteil des gegenständlichen Änderungsbereiches umfassen, können die Ergebnisse auch auf Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden. Im Folgenden sind die Ergebnisse der beiden Untersuchungen zusammengefasst dargestellt. Die Gutachten und Untersuchungen mit Ergebnissen liegen als Anlage der gegenständlichen 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dem Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ bei. Zudem wird auf die detaillierte Zusammenfassung der Ergebnisse der Gutachten in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer B.8 hingewiesen.

Verkehrsgeräusche

Die Flächen des Änderungsbereichs, vor allem die westlichen Teilbereiche, sind von den Verkehrsgeräuschbelastung durch die Hauptstraße B304 betroffen. Die Berechnungen der zeigen insbesondere nachts bereichsweise Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen) für Wohnbauflächen. Somit sind auf Ebene der konkreten Planung entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Landwirtschafts- und Gewerbegeräusche

Die schalltechnische Situation hinsichtlich der untersuchten Landwirtschafts- und Gewerbegeräusche (Landwirtschaftliche Hofstellen im Norden und Westen, Gewerbebetriebe (Melken/Kühlen/Klima/Kälte sowie Elektro/Heizung/Sanitär) im Westen) ist als unkritisch einzustufen. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (geplant) werden bereits an den Grenzen des Änderungsbereichs unterschritten. Auch im Hinblick auf saisonal bedingt, unter Umständen höhere Emissionen der in der Umgebung bestehenden Hofstellen bestehen keine Bedenken. Im vorliegenden Fall ist die Geräuschsituation innerhalb des Änderungsbereichs ohnehin pegelbestimmend durch die Verkehrsgeräusche der B304 geprägt.

Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Entsprechende Emissionen sind auch während der Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit möglich. Das Ergebnis der Untersuchung der Geruchsemissionen und -immissionen zeigt auf, dass der Immissionswert für Wohngebiete aus der TA Luft für die gegenständlichen Flächen des Planungsumgriff eingehalten wird. Somit sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das normale Maß hinausgehen.

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 aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“. Die heute als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen sollen durch neue Wohnbauflächen überplant werden. Hierfür werden Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet 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 durch Eingrünungsflächen in die umgebenden Landschaftsräume eingebunden, wodurch ein natürlicher Übergang zu diesen geschaffen wird. Hierfür sind Flächen für eine qualitätvolle und naturnahe, landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen vorgesehen.

Darüber hinaus erfolgt im Zuge der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung bzw. Klarstellung einzelner Flächendarstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Kirchensur. Aufgrund der heutigen tatsächlichen Nutzung der Flächen im Umgriff der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen im Südwesten und Osten sind die Flächendarstellungen in diesen Bereichen entsprechend anzupassen. Auch werden hinsichtlich der langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Rahmen eines Flächennutzungsplans in Abwägung mit der Neuausweisung der Wohnbauflächen die Dorfgebietsflächen im Südwesten und Nordwesten entsprechend den angrenzenden Nutzungen und dem Bedarf angepasst. Zudem wird der Flächennutzungsplan im zentralen Bereich im Nachgang zum Bebauungsplan Kirchensur „Schnaitseer Straße“ berichtigend angepasst.

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 den umliegenden Weilern in der Gemeinde eingegangen. Auf einem Großteil der Flächen des dargestellten Änderungsbereichs werden im Rahmen des parallel aufgestellten 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. Dabei ist eine Überbauung der Flächen stetig und abschnittsweise über die kommenden Jahre vorgesehen, wodurch mögliche Konflikte durch zu viele Wohneinheiten und den Verkehr vermieden werden können. 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.

Die Klarstellungsbereiche sind heute bereits in Teilen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen durch Güllegrube, Fahrsilos, Lager- und Abstellflächen, Nebengebäuden sowie Stallanlagen baulich genutzt. Somit werden die Flächendarstellungen entsprechend der heute bestehenden Nutzungen erweitert, unter Berücksichtigung kleinerer Erweiterungsmöglichkeiten. Darüber hinaus sind die weiteren Flächen heute noch unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland oder Ackerland genutzt. Die Flächen im Südwesten werden zugunsten der Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle zurückgenommen. Auch bedarf es somit keiner weiteren Erschließung dieser Bereiche. Im Nordwesten bestehen zudem Restriktionen bzgl. einer weiteren baulichen Entwicklung aufgrund der bereits verfüllten Bereiche der Kiesabbaufläche. Auch hier werden die Dorfgebietsflächen zurückgenommen und lediglich eine gemeindliche Spielanlagennutzung neu situiert, welche im Rahmen der Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle nicht mehr möglich ist. Die Flächen im zentralen Bereich sind heute ebenfalls intensiv baulich durch einen Landtechnikbetrieb genutzt, weshalb die Flächen entsprechend der Nutzung angepasst werden.

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.

Die Klarstellungsbereiche sind durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hauptstraße (Zentrum), Lindenstraße (Nordwesten) oder die jeweiligen Erschließungsflächen der landwirtschaftlichen Hofstellen, die an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hauptstraße oder der Schnaitseer Straße anliegen, erschlossen. Auch liegen aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung in der Umgebung die technisch notwendigen Infrastrukturen vor.

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 - Allgemeines Wohngebiet 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 werden die Wohnbauflächen in die umgebenen Naturräume eingebettet, ein naturnaher Übergang zwischen Bebauung und Natur sowie eine qualitätvolle Ortsabrundung geschaffen. 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 Bauungen vermieden.

Hinsichtlich der Richtigstellung der Darstellungen im Flächennutzungsplan bzgl. der tatsächlichen, aktuellen Nutzung der Klarstellungsbereiche sowie um die angepassten, langfristigen, planerischen Entwicklungsziele der Gemeinde für den Ortsteil Kirchensur abzubilden, sind entsprechende Darstellungsänderungen notwendig.

So werden im Osten die Dorfgebietsflächen erweitert entsprechend der heute intensiv genutzten Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Flächendarstellung ändert sich in diesem Bereich von Flächen für die Landwirtschaft zu Flächen als Dorfgebiet. Ähnlich gestaltet sich die Situation im südwestlichen Umgriff. Hier werden die bestehenden Darstellungen des Dorfgebiets an die tatsächliche Nutzungssituation angepasst. Die Flächendarstellung ändert sich in diesem Bereich von Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für den Gemeinbedarf als "Spielanlage" zu Flächen als Dorfgebiet. Zudem werden im Westen die Darstellungen als Dorfgebiet zurückgenommen und nun als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Umgriff im Nordwesten sind heute ebenfalls Flächen als Dorfgebiet dargestellt. Diese werden nun aufgrund der tatsächlichen Nutzung und den bereits verfüllten Kiesabbauflächen sowie der neuen Wohnbauflächen an der Reiterbergerstraße als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus werden im östlichen Bereich des Umgriffs die Flächen für den Gemeinbedarf als "Spielanlage" verortet, welche gegenüber den angrenzenden freien Naturräumen durch Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen umgeben sind.

Die Flächen im zentralen Bereich sind heute als Flächen für die Landwirtschaft sowie als Dorfgebiet dargestellt. Aufgrund der im Bebauungsplan Kirchensur „Schnaitseer Straße“ festgesetzten Art der Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und den bestehenden Nutzungen durch Gewerbe und Wohnen werden die Flächen zukünftig als Mischgebietsflächen dargestellt.

Durch die geänderten Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan ist auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Kirchensur sichergestellt.

B.3 Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Realisierung der geplanten neuen Wohnbauungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des parallel aufgestellten 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.

Zwar liegen die Ergebnisse der Kartierungen mehr als 1 Jahr in der Vergangenheit, aufgrund der Struktur des Gebiets (geringe Struktur- und Artenvielfalt) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumbedingungen sowie die Artenzusammensetzung nicht abweichen. Die Ergebnisse sind daher im gegenständlichen Verfahren anwendbar.

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.

Weiter konnten im und um den Änderungsbereich diverse schützenswerte Vogelarten kartiert bzw. beobachtet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der Größe und der umliegenden Flächen 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 aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterberstraße“ sowie dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan der gegenständlichen Änderung zu entnehmen.

Die Klarstellungsbereiche sind heute teilweise intensiv baulich genutzt. Auf den Flächen im Nordwesten wird eine zukünftige bauliche Entwicklung zurückgenommen, weshalb hier keine weiteren Eingriffe und Beeinträchtigungen geschützter Arten zu erwarten sind. Auch bereiten die gegenständlichen Anpassungen der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan keine weiteren baulichen Eingriffe vor, durch welche es zu Beeinträchtigungen geschützter Arten kommen kann. Mögliche Beeinträchtigung geschützter Arten sowie die Vermeidung von Verbotstatbeständen sind im Rahmen konkreter Planungen bzw. des Bauvollzuges entsprechend nachzuweisen.

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“ (Bay. StWBV 2021). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel aufgestellten 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 und Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft. Für diese Flächenänderungen wird der überschlägige notwendige Ausgleichsbedarf ermittelt.

Die Klarstellungsbereiche bleiben bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs außen vor. Zum einen erfolgt kein Eingriff auf den Teilflächen im Nordwesten und Südwesten. Weiter ist auf den weiteren Flächen bereits ein baulicher Eingriff im Rahmen der Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstellen sowie eines Gewerbebetriebes (auf Grundlage eines Bebauungsplans der Innenentwicklung) erfolgt. Die erfolgten Eingriffe durch die Hofstellen sind bereits ausgeglichen.

Bestandsaufnahme

Die von der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Flächen (geplante Darstellung als Allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für Ortsrandeingrünung) sind heute intensiv durch die Landwirtschaft als Acker- und Grünland genutzt und deshalb als arten- und strukturarm einzustufen. Die Flächen sind dem Nutzungstyp A11 (geringe Bedeutung, 2 Wertpunkte) nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV zuzuordnen. Darüber hinaus sind in den Randbereichen extensiv genutzte Grün- bzw. Wiesenflächen im Übergang zu den dicht bewachsenen Waldflächen bzw. Gehölzstreifen vorhanden.

Erfassung der Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans (Allgemeines Wohngebiet sowie erforderliche Straßenverkehrsflächen) kommt es unmittelbar zu umfänglichen Eingriffen in den Boden.

Die Wiesenflächen an den Randbereichen werden im Rahmen der Nutzungsänderung als Flächen für Ortsrandeingrünung dargestellt. Für die Umsetzung dieser 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

Im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans (Allgemeines Wohngebiet sowie erforderliche Straßenverkehrsflächen), ist ein möglicher Eingriff anzunehmen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 2,43 ha. Ein Eingriff für Wohnbauflächen erfolgt auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,65 ha. Flächen zur Ortsrandeingrünung sind auf ca. 0,78 ha vorgesehen.

Bei einer angenommenen Eingriffsschwere (GRZ) von 0,40 (gemäß § 17 BauNVO) ist somit für den Änderungsbereich (bei angenommenen 2 WP) überschlägig ein Kompensationsbedarf von ca. 13.000 WP anzunehmen. Verkehrserschließungsflächen sind bei der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch noch nicht angerechnet. Dabei wird eine Eingriffsschwere von 1,00 angenommen wird, was den Kompensationsumfang insgesamt noch erhöhen wird.

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

Die genauen Beurteilungen, Berechnungen sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen für die Teilflächen des gegenständlichen Änderungsbereichs werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ beschrieben und festgesetzt. Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Amerang.

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.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat bei sektorenübergreifender gesamtbilanzieller Betrachtung voraussichtlich eine emissionserhöhende Wirkung. Aufgrund des Umfangs der Änderung sind diese jedoch als minimal zu bewerten. Insgesamt kann somit die Änderung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis (z.B. Schaffungen von Wohnraum für Ortsansässige und junge Familien etc.) auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden. Durch Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein noch akzeptables Maß minimiert werden.

B.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung des eigentlichen Änderungsbereiches 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

Die Auswirkungen der Anpassungen der Flächendarstellungen im Rahmen der Klarstellungsbereiche lassen sich wie folgt beschreiben:

- Gültige Darstellungen im Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft von ca. 2,08 ha, Dorfgebiet von ca. 1,0 ha, Flächen für den Gemeinbedarf von ca. 0,11 ha und Flächen als Ortsrandeingrünung von ca. 0,18 ha
- Darstellungen im Flächennutzungsplan nach Klarstellung: Flächen für die Landwirtschaft von ca. 0,68 ha, Dorfgebiet von ca. 1,88 ha, Mischgebiet von ca. 0,64 ha, Flächen für den Gemeinbedarf von ca. 0,11 ha und Flächen als Ortsrandeingrünung von ca. 0,06 ha

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Im Rahmen des neu aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ soll in moderatem Umfang neues Wohnbauland auf heute un bebauten Flächen ausgewiesen werden. Mit der Wohnbauflächenausweisung wird angestrebt, den bestehenden Wohnraumbedarf in Kirchensur und den umliegenden Weilern 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 aufgestellten Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ soll für die Baugrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Somit ist die Gebietskategorie für die heute un bebauten Grundstücke zu ändern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ zu schaffen, hat der Gemeinderat Amerang am 27.06.2023 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.

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 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichtes aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

Darüber hinaus erfolgt in Zuge der beabsichtigten 13. Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung bzw. Klarstellung einzelner Flächendarstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Kirchensur. Aufgrund der heutigen tatsächlichen Nutzung der Flächen im Umgriff der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen im Südwesten und Osten und der Gewerbenutzung im zentralen Bereich werden die Flächendarstellungen entsprechend angepasst. Auch werden hinsichtlich der langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in Abwägung mit der Neuausweisung der Wohnbauflächen an der Reiterbergerstraße die Dorfgebietsflächen im Südwesten und Nordwesten reduziert. Gerade im Nordwesten bestehen Restriktionen bzgl. einer weiteren baulichen Entwicklung aufgrund der bereits erfüllten Teilbereiche der Kiesabbaufäche.

Die Klarstellungsbereiche finden im Rahmen des Umweltberichtes keine Berücksichtigung, da entweder kein Eingriff auf den Teilflächen erfolgt bzw. auf den weitem Flächen bereits ein baulicher Eingriff im Rahmen der Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstellen und des Gewerbebetriebes erfolgt ist.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im Südosten am Ortsrand des Ortsteils Kirchensur. Der Ortsteil befindet sich ca. 5,7 km nördlich von Amerang. Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Im 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.

Die Flächen des Änderungsumgriffs werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt sowie befinden sich in Randbereichen extensive Wiesenflächen. Im Westen grenzen an das Planungsgebiet bereits mit Wohngebäuden bebaute Siedlungsflächen an. Im Norden befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Nordwesten) sowie landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. Im Osten und Süden befinden sich weitere kleinere extensiv genutzte Wiesenflächen. Angrenzend daran befinden sich Waldflächen.

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66, Bay. LfU nach Ssymank 2025) und in der Naturraum-Einheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (O38, Bay. LfU nach Meynen/Schmithüsen et al. 2025) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Es befindet sich im Bereich des TK-Blattes 7940 (Obing) und im Gemeindegebiet von Amerang im Landkreis Rosenheim.

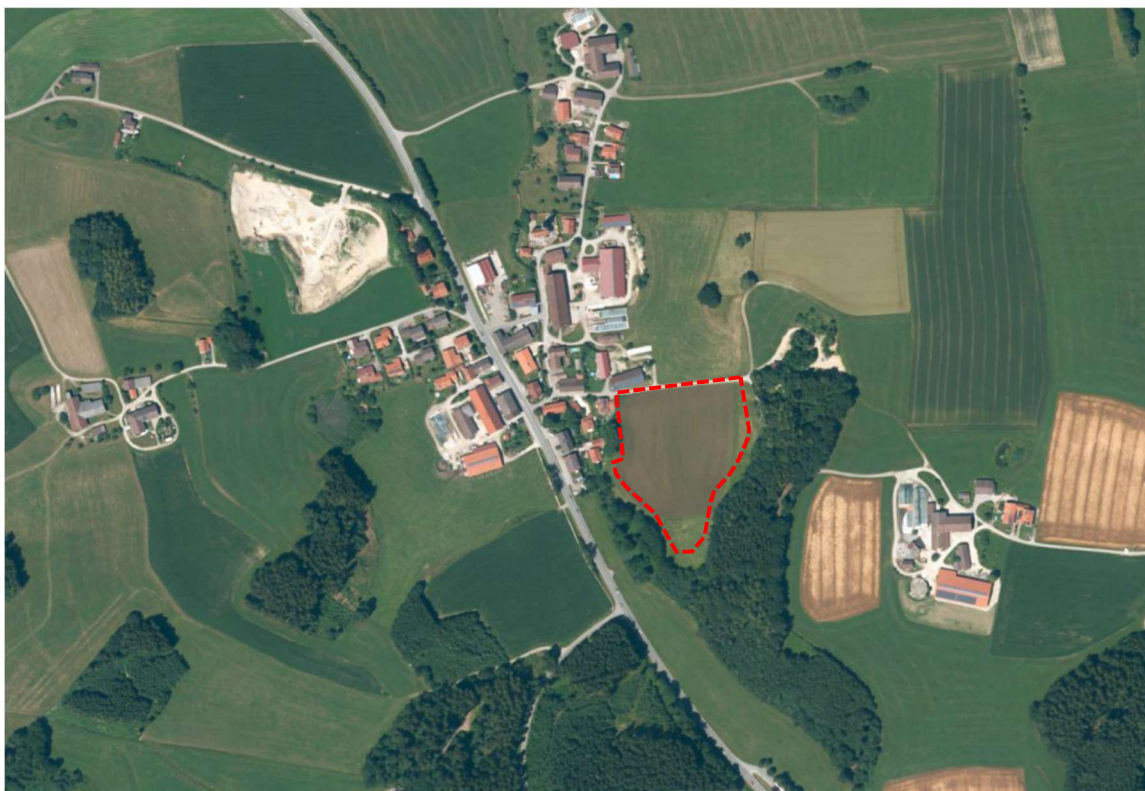


Abbildung U1: Lage des Änderungsbereiches (rot) im Ortsteil Kirchensur - ohne Maßstab

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“. Im Rahmen des Bebauungsplans wird in moderatem Umfang neues Wohnbauland auf heute unbebauten Flächen ausgewiesen werden. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen 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. Somit werden weitere Wohnbauflächen in Richtung Süden dargestellt. Um diese in die umgebenden Landschaftsräume einzubinden und um gewisse Abstände zu wahren, werden die Wohnbauflächen durch Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen eingefasst.

Die Zielvorstellungen der gegenständlichen Änderung bzgl. einer Ausweisung neuer Wohnbauflächen weichen zur derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Darüber hinaus erfolgt, wie bereits beschrieben, im Rahmen der gegenständlichen 13. Änderung des Flächennutzungsplans auf Grundlage der langfristigen, planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde für den Ortsteil Kirchensur sowie der heutigen, tatsächlichen Nutzung einzelner Bereiche eine Klarstellung bestehender Flächendarstellung und Berücksichtigung dieser in den zukünftigen Plandarstellungen. Aufgrund der aktuellen tatsächlichen Nutzung einzelner Flächen – unter anderem durch landwirtschaftliche Hofstellen im östlichen und westlichen Bereich sowie durch gewerbliche Nutzungen (Landtechnik) bzw. wiederverfüllte Flächen im Zusammenhang mit einem früheren Kiesabbau – haben sich die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde gegenüber der ursprünglichen Planung verändert.

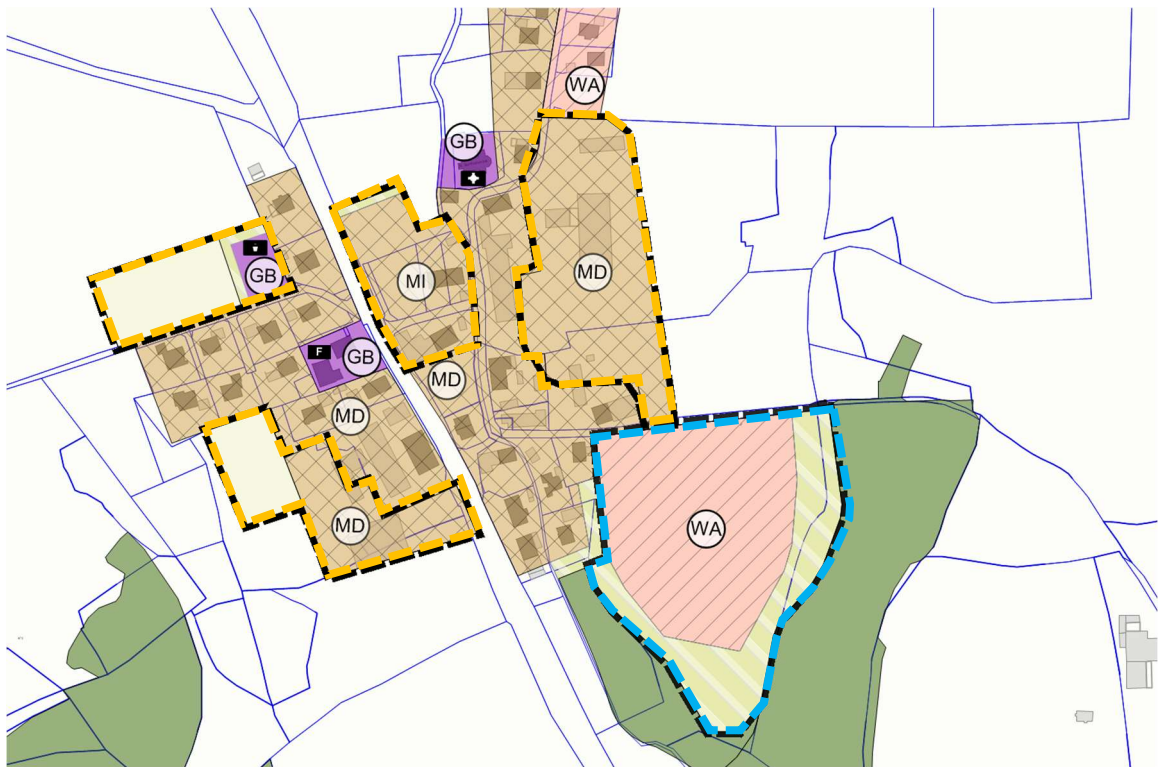


Abbildung U2: Darstellung 13. Änderung des Flächennutzungsplans – Änderungsbereich in blau und der Klarstellungsbereiche in orange - ohne Maßstab

C.1.2 Umfang des Vorhabens

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

Die Ausweisung des neuen Wohngebiets erfolgt in direktem Anschluss an ein bestehendes Dorfgebiet, wodurch bereits vorhandene Infrastrukturen aufgegriffen werden können. Im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird ein Umgriff von ca. 2,43 ha überplant. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier Flächen für die Landwirtschaft dar. Durch die gegenständliche Änderung werden nun ca. 1,65 ha Wohnbaufläche sowie ca. 0,78 ha Flächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahme dargestellt. Hinsichtlich der Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen ist davon auszugehen, dass diese Flächen nicht versiegelt werden.

Somit wird durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans die Inanspruchnahme von ca. 24.300 m² bisher unversiegelter, landwirtschaftlicher Fläche vorbereitet. Im Rahmen der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ist von einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad auszugehen.

Die Neuausweisung von Flächen für Allgemeines Wohngebiet soll die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB erfüllen. Abschließend kann dies jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht bewertet werden, da dies vom jeweiligen, konkreten Baukonzept abhängt.

Bei den Klarstellungsbereichen handelt es sich zum Großteil um bereits intensiv baulich genutzte Flächen der im Ortsteil bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen im Südwesten und im Osten sowie eines Landtechnikbetriebes und Wohnen im Zentrum. Die Fläche im Nordosten wurde nach dem Kiesabbau wieder verfüllt und wird heute als intensives landwirtschaftliches Grün- bzw. Ackerland genutzt. Insgesamt umfassen die vier Flächen eine Größe von ca. 3,37 ha.

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

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 gem. 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*

Flächennutzungsplan

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 Bereiche als Grünflächen dargestellt.

Im Norden und Süden befinden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft. Im Osten sind Flächen für Wald dargestellt. Die bebauten Flächen des Ortsteils sind vorwiegend als Dorfgebiet gemäß dargestellt. Die Dorfgebietsflächen entlang des Planungsgebietes sind zudem von Grünflächen in Richtung Osten umgeben.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, muss der Flächennutzungsplan somit geändert werden. Da die hier gegenständliche Bauleitplanung im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die hier beabsichtigte Überplanung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht negativ entgegen. Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang zur gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

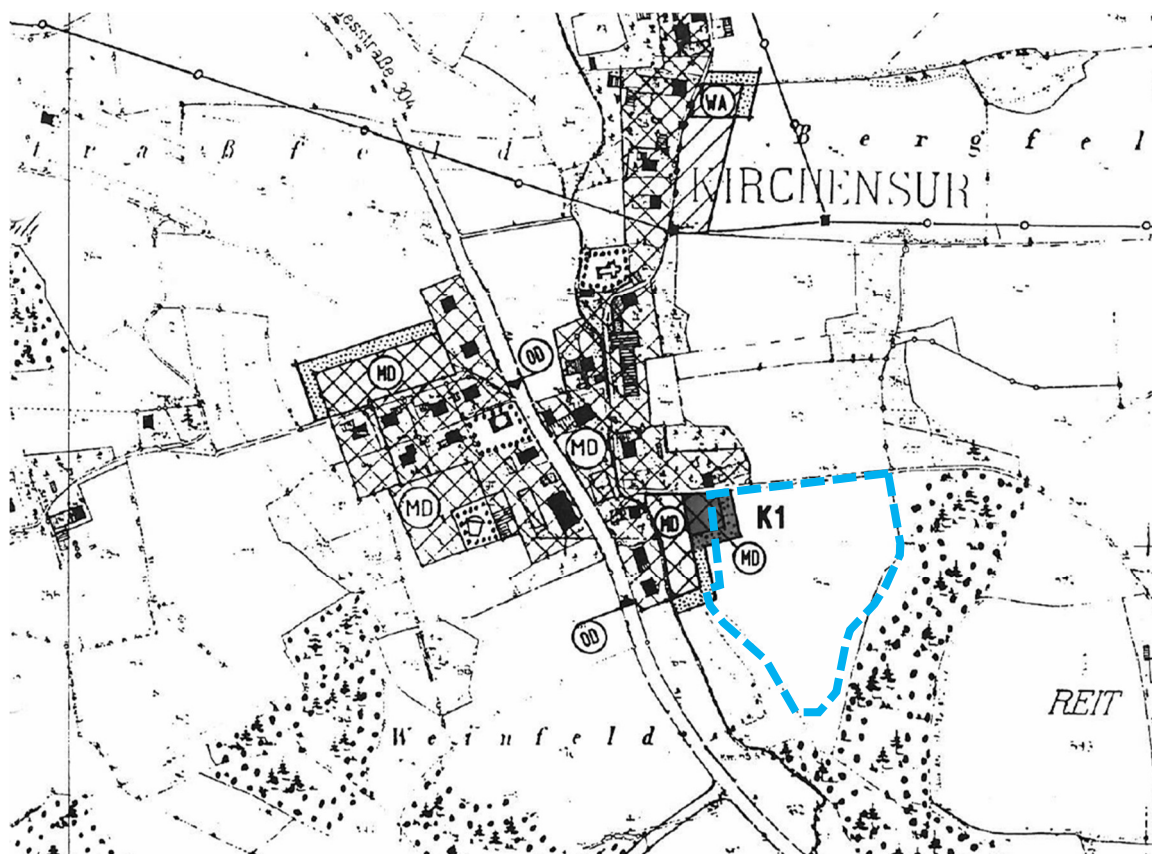


Abbildung U3: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich blau) - ohne Maßstab

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Änderungsumgriff ist im Naturraum Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügelland (038-A) verzeichnet. Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim ist der westlich gelegene Surenbach mit Uferbereich als Gebiet des BayernNetzNatur Projektes „Bachmuschel in der Murn“ gekennzeichnet.

Weiterhin sind im Projektgebiet und dessen näherer Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen bzw. Punktnachweise enthalten. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind dessen ungeachtet einzuhalten.

Amtliche Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (BayernAtlas Kartenviewer 2025).

Im Osten und Südwesten befinden sich in unmittelbarer Nähe biotopkartierte Flächen. Im Osten sowie im Süden befinden sich in ca. 60 m bzw. ca. 50 m Entfernung Teilflächen des Biotops „Hecken, Feldgehölze und mesophile Waldreste bei Kirchensur“ (7940-0129-007, 7940-0129-008).

Im Südwesten befindet sich in einem Abstand von 10 bis 25 m zum Planungsumgriff die Teilflächen des Biotops Nr. 7940-0131-001 „Naturnahe Abschnitte des Surenbachs mit Begleitvegetation“. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Landröhrichte im Bereich des Surenbachs sowie Ufergehölze naturnaher Fließgewässer, Großröhrichte, Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone, natürliche und naturnahe Fließgewässer, feuchte und nasse Hochstaudenfluren.

Es bestehen keinerlei funktionelle Zusammenhänge zwischen den im Planungsgebiet befindlichen Flächen und den Biotopflächen. Hinsichtlich einer Überplanung der gegenständlichen Flächen sind Beeinträchtigungen der Biotopbereiche zu vermeiden. Aufgrund der Lage im Hang (Osten) bzw. in der Böschung sind hier lediglich geringfügige Beeinträchtigungen möglich. Im Anschluss an die bestehende Bebauung ist der Gehölzstreifen am Surerbach durch Gehölzentnahme aufgelichtet worden.

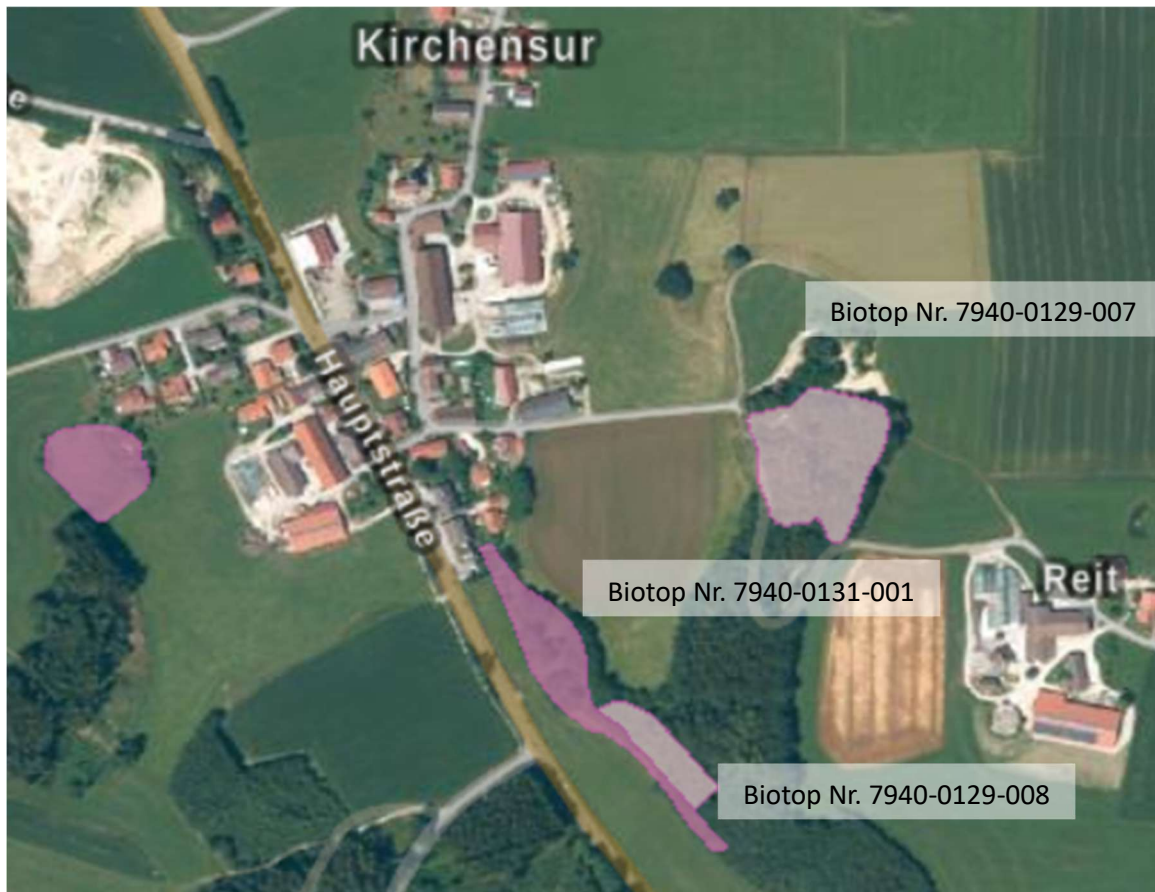


Abbildung U4: Schutzgebiete (Biotope) rosa - ohne Maßstab

Artenschutzrechtliche Belange

Das Vorkommen von europäisch und national geschützten 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 aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterberstraße“ durchgeführt. Zwar liegen die Ergebnisse dieser Kartierungen mehr als 1 Jahr in der Vergangenheit, aufgrund der Struktur des Gebiets (geringe Struktur- und Artenvielfalt) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumbedingungen sowie die Artenzusammensetzung nicht abweichen. Die Ergebnisse sind daher im gegenständlichen Verfahren anwendbar.

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 Rauchschwalbe 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.

Detailliertere Aussagen sind unter Punkt B.3 Artenschutzrechtliche Belange der Begründung sowie den Unterlagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterberstraße“ sowie dem artenschutzrechtlichen Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Auswirkungen

Die im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Kirchensur Reitbergerstraße“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden.

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

C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand

Die Flächen südlich der Reiterbergerstr. werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Sie sind als struktur- und artenarm einzustufen. Außerdem befinden sich hier kleinere Wiesenflächen am Waldrand. Diese sind als extensiv genutztes Grünland einzustufen.

Im Westen grenzen an das Planungsgebiet bereits mit Wohngebäuden bebaute Siedlungsflächen an. Zudem stehen hier drei größere Walnussbäume (*Juglans regia*), wovon sich einer innerhalb des Geltungsbereiches, die beiden anderen direkt an den Geltungsbereich angrenzend befinden.

Im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Im Osten und Südwesten grenzen Waldflächen an das Planungsgebiet an.

Im Südwesten fällt das Gelände außerhalb des Geltungsbereiches steil ab. Es handelt sich um die bewaldeten Uferbereiche des Surerbaches.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Verlauf des Jahres 2023 wurden Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (eine Umsetzung ist auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen) keine erheblichen Beeinträchtigungen gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Detailliertere Aussagen sind unter Punkt B.3 Artenschutzrechtliche Belange der gegenständlichen Begründung sowie den Unterlagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterberstraße“ sowie dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zwar liegen die Ergebnisse der Kartierungen mehr als 1 Jahr in der Vergangenheit, aufgrund der Struktur des Gebiets (geringe Struktur- und Artenvielfalt) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumbedingungen sowie die Artenzusammensetzung nicht abweichen. Die Ergebnisse sind daher im gegenständlichen Verfahren anwendbar.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Überbauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen gehen die intensiv genutzten und strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Geltungsbereich sind Flächen für die Ortsrandeingrünung geplant, die eine Eingrünung des Baugebiets erlauben und vorkommenden Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten.

Durch den Betrieb der Wohnnutzung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten/Lebensräume. Jedoch sind mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen zu berücksichtigen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind aufgrund der geringen Wertigkeit des Bestandes und des relativ kleinen Flächenumgriffs insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

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. Aktuell wird die Fläche größtenteils landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

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 Umwidmung in ein allgemeines Wohngebiet (WA, gem. § 4 BauNVO) verringert sich die heute landwirtschaftlich nutzbare Fläche um etwa 2,43 ha.

Die geplante dichtere Bebauung in Teilbereichen und die Bereitstellung gemischter Wohnstrukturen (detaillierter auf Ebene BP) ermöglicht eine flächensparende Baulandentwicklung. Darüber hinaus wird ein Teil der Erschließungsflächen (Reiterberger Straße) bereits heute als Erschließungsstraße genutzt und ist bereits versiegelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb und die Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen über die Grenzen des Geltungsbereichs hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (Straßenbauten, externe Stellplätze etc.).

Ergebnis

Es gehen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die Lage und Dimension der Fläche ermöglicht zwar eine flächensparende Erschließung und dichte Bebauung. Mit der gegenständlichen Planung werden jedoch Voraussetzungen für eine erhebliche Vergrößerung und ein großes bauliches Gewicht im Verhältnis zum bisher kleinteilig und eher landwirtschaftlich geprägten Ameranger Ortsteil Kirchensur geschaffen.

Somit sind für das Schutzgut Fläche insgesamt Auswirkungen **geringer-mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Laut Bodenübersichtskarte Bayern 1:25.000 (BayernAtlas Kartenviewer 2025) kommt im Geltungsbereich folgender Bodentyp vor: „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt).“

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

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „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. Detailliertere Informationen sind oben dem Punkt A.6.3 bzw. dem Bericht im Anhang zum Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ zu entnehmen.

Laut Altlastenkataster sind auf den Flächen keine Altlasten kartiert (Bay. LfU 2025). Die Flächen wurden bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzt, weshalb die Wahrscheinlichkeit einer altlastenbezogenen Vorbelastung sehr gering ist. Zudem wurde im Rahmen des Bodengutachtens kein Aufkommen von Altlasten festgestellt. Eine Nutzung des Planungsgebiets für Wohnzwecke ist somit nicht infrage gestellt.

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayernAtlas Kartenviewer 2025) ist im Geltungsbereich selbst weder ein Bau- oder Bodendenkmal noch ein geschütztes Ensemble oder landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Im Norden des Ortsteils befindet sich ein Bodendenkmal (Entfernung 200 m; Kath. Filialkirche St. Bartholomäus, spätgotischer Saalbau mit leicht eingezogenem Chor und Nordturm, 14./15. Jh., im 17. Jh. und 1756 umgestaltet; mit Ausstattung; mit Friedhofsummauerung; D-1-87-113-30).

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung des gegenständlichen WA wird der Mutterboden im Baufeld teilweise vollständig abgetragen. Durch die Bebauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen werden die anstehenden Böden der jeweiligen Baugrundstücke bzw. der öffentlichen Erschließungsfläche teilweise versiegelt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch eine Bebauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen wird auch tiefgreifender in das Bodengefüge eingegriffen und die Oberfläche teilweise versiegelt. Dadurch geht ein Großteil des Bodens samt seiner Funktion als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage, Lebensraum für Bodenlebewesen und Vegetation, Standort für Retention von Niederschlagswasser, Filter- und Puffer für Schadstoffe verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann eine Handhabung von bodengefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe oder andere Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Durch die Bebauung geht ein Großteil des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage und Lebensraum für Bodenlebewesen verloren. Die Lage und Dimension der Fläche ermöglicht eine flächensparende Erschließung und dichte Bebauung.

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Im Westen und Süden des Planungsgebietes verläuft der Surerbach. Durch diesen offenen Bachlauf sind jedoch keine Gefahren auf das Planungsgebiet zu befürchten, da der Bachlauf ca. 4,0 m tiefer liegt als die westliche Grenze des Planungsumgriffs.

Der Wasserlauf des Surerbachs ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Eine Darstellung weiterer Bereiche im und um das Planungsgebiet ist nicht gegeben. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (BayernAtlas Kartenviewer 2025).

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 u. GOK 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.

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.

Detailliertere Betrachtungen sind auch dem Punkt A.6.6 sowie den Unterlagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterberstraße“ und dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Dementsprechend sind passende Vorkehrungen zur Versickerung und zur Ableitung des Niederschlagswassers mittels Retentionsflächen zu treffen und auf Ebene des BP festgesetzt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es muss davon ausgegangen werden, dass eine oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet in Teilbereichen nur eingeschränkt möglich ist. Durch die geplante Überbauung und Versiegelung des Bodens kommt es zur Minderung von versickerungsfähigen Flächen.

Im Rahmen, der innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete zulässige Nutzungen kann ein Hantieren mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden. Somit sind hier entsprechende negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Für das Planungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel 1.151 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,9°C (<https://de.climate-data.org>).

Durch den Klimawandel ist im voralpinen Bereich vermehrt mit Starkregenereignissen und Hitzeperioden zu rechnen. Die bestehenden Ackerflächen tragen zur nächtlichen Abkühlung und Frischluftentstehung bei.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion der bestehenden Ackerfläche. Durch die Darstellung von Grünflächen wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die hauptsächliche Nutzung als Wohngebiet ist nicht mit Emissionen zu rechnen.

Ergebnis

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

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Bestand

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 (*Juglans regia*) 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.

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. An die Hofstelle angrenzend befinden sich im Osten intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Weiter in Richtung Norden befinden sich die weiteren Siedlungsflächen des Ortsteils Kirchensur.

Die Flächen des Änderungsumgriffs befinden sich in einer leichten Hanglage. Insbesondere im Osten des Änderungsumgriffs befindet sich ein steilerer Hang, welcher durch Waldflächen überstanden ist.

Im Westen begrenzt die Flächen des Änderungsbereichs eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 4,0 m. Entlang der Böschungunterkante 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.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Mit der gegenständlichen Planung werden jedoch Voraussetzungen für eine erhebliche Vergrößerung und ein großes bauliches Gewicht im Verhältnis zum bisher kleinteilig und eher landwirtschaftlich geprägten Ameranger Ortsteil Kirchensur geschaffen. Es ist jedoch durch die topografische Lage und die umgebenden Wald- bzw. Gehölzstrukturen nicht aus der Ferne einsehbar und somit nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen. Durch die dargestellten Flächen zur Ortsrandeingrünung wird die Umsetzung einer wirksamen Eingrünung auf Ebene des BP möglich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

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

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bzw. Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

keine

Anlagenbedingte Auswirkungen

keine

Betriebsbedingte Auswirkungen

keine

Ergebnis

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

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

Anlagengeräusche

Gemäß der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner ist die schalltechnische Situation innerhalb des Planungsgebietes aufgrund der untersuchten Landwirtschafts- und Gewerbe Geräusche als unkritisch einzustufen (Ingenieurbüro Greiner 2025). Die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (geplant) werden bereits an den Plangebietsgrenzen unterschritten.

Im vorliegenden Fall ist die Geräuschsituation innerhalb des Planungsgebietes ohnehin pegelbestimmend durch die Verkehrsgeräusche der B304 geprägt, welche die Landwirtschafts- und Gewerbe Geräusche im Wesentlichen überdecken.

Erholungseignung

Derzeit ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt und nicht für Erholungssuchende erschlossen. Der nächstgelegene Rad- und Wanderweg verläuft entlang der Hauptstraße und steht nicht in visuellem Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Lärm- und Staubbelastungen durch die Bautätigkeit zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Soweit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen auftreten, ist nicht mit rechtlich relevanten Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu rechnen.

Verkehrslärmemissionen beschränken sich aufgrund der Nutzungsbeschränkungen für ein allg. Wohngebiet sowie auf Anwohnerverkehr. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung ist davon auszugehen, dass an den schallabgewandten Gebäudefassaden die Immissionsgrenzwerte auch nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes mit angrenzenden Grünflächen sowie Grünflächen ermöglicht innerhalb der Neuplanungen eine Stärkung der Strukturen für Freizeit und Erholung.

Ergebnis

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

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

Wechselwirkung Fläche – Lebensraum / Arten

Durch die Überplanung geht bisher unbebaute Fläche verloren, die bisher Lebensraum für Bodenlebewesen und Vegetation bietet.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Mensch

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust von Flächen für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser sowie als Produktionsgrundlage für Nahrungsmittel. Darüber hinaus geht die Funktion des Bodens als Filter- und Puffer für Schadstoffe verloren.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Der von landwirtschaftlichen Flächen geprägte Freiraum in der Umgebung des Ortes wird durch die Siedlungserweiterung weiter reduziert. Durch die verdichtete Bauweise des neuen Wohngebietes gehen Böden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

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

C.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würde in den nächsten Jahren in diesem Bereich kein Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht für ein Wohngebiet.

C.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.5.1 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.

C.5.2 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“ (Bay. StWBV 2021). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel aufgestellten 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.

Die Klarstellungsbereiche bleiben bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs außen vor. Zum einen erfolgt kein Eingriff auf den Teilflächen im Nordwesten und Südwesten. Außerdem ist auf den weiteren Flächen bereits ein baulicher Eingriff im Rahmen der Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstellen sowie eines Gewerbebetriebes (auf Grundlage eines Bebauungsplans der Innenentwicklung) erfolgt. Die erfolgten Eingriffe durch die Hofstellen sind bereits ausgeglichen.

Bestandsaufnahme

Die von der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Flächen (geplante Darstellung als Allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für Ortsrandeingrünung) sind heute intensiv durch die Landwirtschaft als Acker- und Grünland genutzt und deshalb als arten- und strukturarm einzustufen. Die Flächen sind dem Nutzungstyp A11 (geringe Bedeutung, 2 Wertpunkte) nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV zuzuordnen.

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

Erfassung der Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplans (Allgemeines Wohngebiet sowie erforderliche Straßenverkehrsflächen), kommt es unmittelbar zu umfänglichen Eingriffen in den Boden. Die Wiesenflächen an den Randbereichen werden im Rahmen der Nutzungsänderung als Flächen für Ortsrandeingrünung dargestellt. Für die Umsetzung dieser 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

Im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplans (Allgemeines Wohngebiet sowie erforderliche Straßenverkehrsflächen), ist ein möglicher Eingriff anzunehmen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 2,43 ha. Ein Eingriff für Wohnbauflächen erfolgt auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,65 ha.

Flächen zur Ortsrandeingrünung sind auf ca. 0,78 ha vorgesehen. Der Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans umfasst wiederum nur einen Teilbereich dessen.

Bei einer angenommenen Eingriffsschwere (GRZ) von 0,40 (gem. § 17 BauNVO) ist somit für den Änderungsbereich (bei angenommenen 2 WP) überschlägig ein Kompensationsbedarf von ca. 13.000 WP anzunehmen. Verkehrserschließungsflächen sind bei der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch noch nicht angerechnet. Dabei wird eine Eingriffsschwere von 1,00 angenommen wird, was den Kompensationsumfang insgesamt noch erhöhen wird.

Da genaue Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, wird bei der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfs 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. Die Kompensation wird voraussichtlich über das Ökokonto der Gemeinde Amerang erfolgen.

C.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat bzw. keine unmittelbaren Eingriffe entstehen, sind keine notwendigen Maßnahmen der Überwachung veranlasst. Maßnahmen die der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dienen, sind auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans zu berücksichtigen.

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Im Vorfeld der Planung wurden im Gemeinderat alternative Flächen bzw. Standorte innerhalb des Ortsgefüges hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet und bzgl. einer Baulandentwicklung diskutiert. Vor dem Hintergrund der vorliegenden günstigen Erschließungsvoraussetzungen, der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit und dem akuten Bedürfnis, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Vorhaben mit seinem städtebaulich sinnvollen Gesamtkonzept in Kirchensur zu entwickeln.

C.8 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), der Bericht zur saP, Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bay.LfU).

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021).

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.

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

C.9 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.

Im Rahmen des parallel aufgestellten BP wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die gegenständliche Umweltprüfung verwendet wurden:

- Baugrunduntersuchung und Baugrund- und Gründungsgutachten: Ingenieurbüro für Geotechnik Schubert + Bauer GmbH (Ingenieurbüro Schubert + Bauer 2018)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ Gemeinde Amerang; Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, Otto-Wagner-Straße 2a, 82110 Germering, 25.02.2025
- Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG - Immissionen, Meteorologie, Akustik; München; Projekt Nr. 25-01-29-FR; 09.04.2025

- Dr. Christof Manhart (2023): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Reiterbergerstraße in Kirchensur, Gemeinde Amerang; Dr. Christof Manhart Umweltplanung und zoologische Gutachten, Birkenweg 5, 83410 Laufen, 02.10.2023.

C.10 Zusammenfassung

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ (ca. 2,43 ha) wird nach § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ durchgeführt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Sicherung sowie eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht werden, um den zukünftigen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Amerang angemessen decken zu können. Hierfür schafft das gegenständliche Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die aktuell überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen gehen verloren. Flächen für die Ortsrandeingrünung sowie für ökologische Maßnahmen im Südwesten, Westen und Osten schaffen einen Übergang in die umgebende Flur.

Für das Schutzgut **Lebensräume und Arten** sind aufgrund der geringen Wertigkeit des Bestandes und des relativ kleinen Flächenumfangs insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Es gehen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die Lage und Dimension der Fläche ermöglicht zwar eine flächensparende Erschließung und dichte Bebauung. Mit der gegenständlichen Planung werden jedoch Voraussetzungen für eine erhebliche Vergrößerung und ein großes bauliches Gewicht im Verhältnis zum bisher kleinteilig und eher landwirtschaftlich geprägten Ameranger Ortsteil Kirchensur geschaffen. Somit sind für das Schutzgut **Fläche** insgesamt Auswirkungen **geringer-mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die Bebauung geht ein Großteil des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage und Lebensraum für Bodenlebewesen verloren. Die Lage und Dimension der Fläche ermöglicht eine flächensparende Erschließung und dichte Bebauung. Für das Schutzgut **Boden** sind somit insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Klima/Luft** sind aufgrund der Ortsrandeingrünungsflächen insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Da der gegenständliche Planungsumgriff aufgrund der topografischen Lage und einer Einbettung in umgebenden Wald- bzw. Gehölzstrukturen nicht aus der Ferne einsehbar ist, ist mit einer Beeinträchtigung von **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen.

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** sind **keine** Auswirkungen zu erwarten, da im Planungsgebiet keine Kultur- und Sachgüter bzw. Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden sind.

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

Für die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) zur Anwendung. Der zu erwartende Eingriff erstreckt sich auf etwa 1,65 ha. Es ist mit einer über den Flächennutzungsplan hinausgehenden Flächeninanspruchnahme für die Ausgleichsflächen zu rechnen. Da der Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nur überschlägig abgeschätzt werden kann, ist eine genaue Abgrenzung der benötigten Flächen für den Ausgleich nicht sinnvoll möglich.

Hinsichtlich der Belange des speziellen Artenschutzes 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 „Reiterbegreerstraße“ begutachtet wurde, können die Ergebnisse ebenso auf den gegenständlichen Änderungsbereich adaptiert werden. Zwar liegen die Ergebnisse der Kartierungen mehr als 1 Jahr in der Vergangenheit, aufgrund der Struktur des Gebiets (geringe Struktur- und Artenvielfalt) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumbedingungen sowie die Artenzusammensetzung nicht abweichen. Die Ergebnisse sind daher im gegenständlichen Verfahren anwendbar.

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 13. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit dem Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

D.2 Ziel und Lage der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung bzw. Klarstellung einzelner Flächendarstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Kirchensur.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kirchensur Reiterbergerstraße“ ist vorgesehen, in moderatem Umfang neues Wohnbauland auf heute un bebauten Flächen auszuweisen und dieses abschnittsweise und nach Bedarf zu entwickeln. Mit der Wohnbauflächenausweisung wird angestrebt den bestehenden und zukünftigen Wohnraumbedarf in Kirchensur und der umliegenden Weiler entsprechend zu decken und um Ortsansässigen und jungen Familien eine dauerhafte Bleibeperspektive zu ermöglichen bzw. sich am Ort anzusiedeln.

Dem städtebaulichen Konzept folgend wird der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Südwesten, Süden und Osten werden Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen verzeichnet, welche einen naturnahen Übergang zu den angrenzenden Flächen schaffen. Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht erschlossen. Die Fläche grenzt im Norden jedoch an die Reiterbergerstraße an, über die eine angemessene Erschließung erfolgt.

Der Änderungsbereich liegt im Südosten am Ortsrand des Ortsteils Kirchensur. Die Klarstellungsbereiche befinden sich in den westlichen und östlichen Randbereichen sowie im Zentrum des Ortsteils. Der Ortsteil Kirchensur befindet sich ca. 5,7 km nördlich von Amerang. Die gegenständliche Fläche des Änderungsumgriffs umfasst ca. 2,43 ha und hat eine Ausdehnung in Nord-Süd Richtung von ca. 160 m und in Ost-West Richtung von ca. 150 m. Die Fläche ist heute intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Im Süden, Südwesten und Osten schließen Waldflächen an den Änderungsumgriff an. Im Norden befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie die Reiterbergerstraße und im Nordwesten schließt die bereits bestehende Siedlungsfläche des Ortes Kirchensur an.

Bei den Klarstellungsbereichen handelt es sich zum Großteil um bereits intensiv baulich genutzte Flächen der im Ortsteil bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen im Südwesten und im Osten sowie eines Landtechnikbetriebes und Wohnen im Zentrum. Insgesamt umfassen die vier Flächen eine Größe von ca. 3,37 ha. Die Flächen sind als Dorfgebiet, Fläche für den Gemeindebedarf oder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sowie Teilbereiche bereits im Rahmen eines Bebauungsplans als Mischgebiet überplant.

D.3 Verfahrensablauf

Am **26.07.2023** wurde durch den Gemeinderat Amerang der Einleitungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde am **20.01.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **17.01.2025** fand in der Zeit vom **20.01.2025** bis **20.02.2025** statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am **20.01.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **17.01.2025** mit Schreiben vom **20.01.2025** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis einschließlich zum **20.02.2025** aufgefordert.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging **keine** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **14** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde; Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege; Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim; Handwerkskammer für München und Oberbayern; Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe

In seiner Sitzung vom **09.04.2025** 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 **09.04.2025**) 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 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **09.04.2025** fand in der Zeit vom **13.05.2025** bis **12.06.2025** statt. Die Planunterlagen sowie wesentlichen umweltbezogenen Informationen wurden in dieser Zeit im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Wasserburger Str. 11, 83123 Amerang, Zimmer 1.03) zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die Beteiligung wurde am **12.05.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **24.04.2025** Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **09.04.2025** sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen bis einschließlich zum **27.05.2025** gegeben.

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

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde; Landratsamt Rosenheim – Kreisbauamt, Bauleitplanung; Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Rosenheim; Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe

Gemeinde Amerang

In seiner Sitzung vom **25.06.2025** hat der Gemeinderat Amerang die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat die 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **25.06.2025** unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung festgestellt.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt seit 20.01.2026 gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch das Landratsamt Rosenheim als genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 05.02.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

D.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für den eigentlichen Änderungsumgriff ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt als Teil der Begründung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans bei. Die definierten Klarstellungsbereiche finden im Rahmen des Umweltberichtes keine Berücksichtigung, da auf den jeweiligen Teilflächen entweder kein Eingriff bzw. bereits ein baulicher Eingriff im Rahmen der Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstellen oder des ansässigen Gewerbebetriebes erfolgt ist.

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

Der Änderungsumgriff liegt im Voralpinen Moor- und Hügelland, im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland. Der Umgriff befindet sich ca. 5,7 km nördlich von Amerang und umfasst 2,43 ha.

Innerhalb des Änderungsumgriffs befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerhalb, im Westen und Süden, verläuft entlang der Böschungsunterkante der Surerbach als offener Bachlauf ca. 4,0 m tiefer als die westliche Grenze des Umgriffs. Somit sind keine Gefahren durch Hochwasser auf den Änderungsbereich zu befürchten. Zudem ist lediglich der Wasserlauf des Surerbach als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Nach Bayerischen Landesamt für Umwelt befinden sich die Flächen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Stand Juni 2025).

Nach Bayerischem Landesamt für Umwelt (Stand Juni 2025) sind im Änderungsumgriff weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden. Direkt östlich und südwestlich des Planungsumgriff befinden sich die Biotop Nr. 7940-0129-007 und Nr. 7940-0129-008 „Hecken, Feldgehölze und mesophile Waldreste bei Kirchensur“. Im Südwesten befindet 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“. Es bestehen keinerlei funktionelle Zusammenhänge zwischen den im Planungsgebiet befindlichen Flächen und den Biotopflächen. Hinsichtlich einer Überplanung der gegenständlichen Flächen sind Beeinträchtigungen der Biotopbereiche zu vermeiden. Weitere Schutzgebiete oder kartierte Biotop sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

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

Im Verlauf des Jahres 2023 wurden Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (eine Umsetzung ist auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen) keine erheblichen Beeinträchtigungen gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind. Der derzeitige Erhaltungszustand kann gewahrt werden bzw. verschlechtert sich nicht weiter.

Für das **Schutzgut Lebensräume und Arten** sind aufgrund der geringen Wertigkeit des Bestandes und des relativ kleinen Flächenumfangs insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Benachbarte Schutzgebiete werden weiterhin erhalten bleiben. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung konnten Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch die geplante Flächenausweisung im Hinblick auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten weitestgehend ausgeschlossen werden

Durch die Überplanung geht bisher landwirtschaftliche genutzte Fläche verloren. Die Lage und Dimension ermöglicht eine flächensparende Erschließung und dichte Bebauung, mit der Änderung werden jedoch Voraussetzung für eine erheblich Vergrößerung im Verhältnis zum bisher kleinteiligen eher landwirtschaftlich geprägten Ameranger Ortsteil Kirchensur geschaffen. Somit sind für das **Schutzgut Fläche** insgesamt Auswirkungen **geringer-mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Ähnliches gilt für das Schutzgut Boden. Durch die Bebauung geht ein Großteil des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage und Lebensraum für Bodenlebewesen verloren. Die Lage und Dimension der Fläche ermöglicht eine flächensparende Erschließung und dichte Bebauung. Für das **Schutzgut Boden** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund des tieferliegenden Grundwasserhorizontes ist aufgrund baulicher Maßnahmen mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Die erkundeten oberen Bodenschichten weisen eine geringe Durchlässigkeit auf und sind somit für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ungeeignet. Gegenüber der bisherigen weitestgehenden landwirtschaftlichen Nutzung kommt es durch die Nutzungen von Wohnbau- und Verkehrsflächen zu einer höheren Versiegelung, was eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser weiter einschränkt. 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. Für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Die bestehenden Ackerflächen tragen zur nächtlichen Abkühlung und Frischluftentstehung bei, gerade bei anhaltenden Hitzeperioden. Durch die Versiegelung von Flächen im Rahmen von neuen Wohnbau- und Verkehrsflächen ist bei der Frischluftentstehung kleinklimatisch mit einer Verringerung zu rechnen. Die geplanten Darstellungen der Flächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen und deren Umsetzung haben dagegen einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima/Luft** sind insgesamt als **gering** einzustufen.

Mit der gegenständlichen Planung werden Voraussetzungen für eine erhebliche Vergrößerung im Verhältnis zum bisher kleinteilig und eher landwirtschaftlich geprägten Ameranger Ortsteil Kirchensur geschaffen. Es ist jedoch durch die topografische Lage und die umgebenden Wald- bzw. Gehölzstrukturen nicht aus der Ferne einsehbar und somit nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen. Für das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** sind Auswirkungen insgesamt **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bzw. Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind **keine** Auswirkungen zu erwarten.

Derzeit ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt und nicht für Erholungssuchende erschlossen. Durch den Verlust von dieser erfolgt auf diesen Flächen eine Reduktion der Lärm und Geruchsbelastung. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Nutzung als Wohngebiet keine weiteren relevanten Emissionen entstehen, welche gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen. Für das **Schutzgut Mensch** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

D.5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

D.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden **keine** Einwände oder Sachverhalte vorgebracht.

D.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung dieser gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden nachfolgende wesentliche Belange vorgebracht. Deren Berücksichtigung im Planungsprozess ist in den einzelnen Aspekten *kursiv* und *grau* nachgestellt.

Angemerkt wurde die nicht benötigten gemischten Bauflächen im Westen von Kirchensur im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aus dem Flächennutzungsplan zu streichen.

Die Ausschnitte im Flächennutzungsplan wurden entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung durch die Gemeinde angepasst (Klarstellungsbereiche).

Es wird darauf hingewiesen, dass landesplanerisch der Wohnflächenbedarf nachvollziehbar ist, allerdings bleibt die Lage im Ortsteil Kirchensur problematisch.

Die Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Kirchensur geht einher mit dem Gemeindeentwicklungskonzept (2011), welches u.a. als Ziel für die Gemeinde formuliert, dass die Ortsteile Amerang, Evenhausen und Kirchensur vorrangig zu entwickeln sind. Zudem wird mit der Wohnbauflächenausweisung angestrebt den bestehenden und zukünftigen Wohnraumbedarf in Kirchensur und der umliegenden kleineren Weilern in moderatem Umfang entsprechend zu decken und um Ortsansässigen und jungen Familien eine dauerhafte Bleibeperspektive am Ort zu ermöglichen. An der Planung wurde somit weiterhin festgehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet zwar derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, aber jederzeit mit bislang unentdeckten Funden zu rechnen ist. Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 und 9 BayDSchG hingewiesen

Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG gelten allgemein, unabhängig der Bauleitplanung. Darüber hinaus sind diese auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht relevant. Auf Ebene des konkreten Bebauungsplans wird auf die beiden Absätze im Satzungstext entsprechend hingewiesen.

Angemerkt wird, dass zur Vermeidung von Eingriffen in den Waldbestand ein ausreichender Abstand der Bebauung zum Wald zu halten sei (mindestens Baumfalllänge).

Im Rahmen der Überplanung der gegenständlichen Flächen sind keine Eingriffe in die Waldflächen vorgesehen. Auch halten die dargestellten Wohnbauflächen einen ausreichenden Abstand zu den Waldflächen ein.

Es wird darauf hingewiesen, die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund der großmaßstäbigeren, überschlägigen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist eine genaue, detaillierte Abarbeitung von Eingriff und Ausgleich und der Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen nicht möglich. Die genauen Beurteilungen, Berechnungen (Eingriffsermittlung) sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Kirchensur Reiterbergerstraße“ beschrieben und festgesetzt.

Die Flächen aus der amtlichen Biotopkartierung fehlen im Flächennutzungsplan und sind noch aufzunehmen. Sowie die Darstellung der Waldflächen soll angepasst werden.

Die Flächen aus der amtlichen Biotopkartierung wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplans als nachrichtliche Übernahme als „Kartierte Biotopfläche“ ergänzt. Die hinweislichen Darstellungen als Wald bleiben weiterhin bestehen.

Es wird die zunehmende Bedeutung des Schutzes vor Starkregenereignissen betont, die durch den Klimawandel häufiger und intensiver werden. Gebäude sollten gegen eindringendes Wasser geschützt und die Nutzung tieferliegender Räume entsprechend angepasst werden. Es werden konkrete Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung gegeben.

Die Hinweise und Anregungen übersteigen die Planungstiefe des Flächennutzungsplans. Die Hinweise zu Starkregenereignissen, wild abfließendem Wasser, möglicher Überflutungen und Niederschlagswasserbehandlung finden auf Ebene des konkreten Bebauungsplans “Kirchensur Reiterbergerstraße” (parallel in Aufstellung) entsprechend Berücksichtigung.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Hangneigung des Planungsgebietes bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen ist, und Gebäude dementsprechend angepasst werden sollten.

Dies findet auf Ebene des konkreten Bebauungsplans “Kirchensur Reiterbergerstraße” (parallel in Aufstellung) entsprechend Berücksichtigung.

Es wird ein ordnungsgemäßer Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung gefordert, bevor die Gebäude bezogen werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind ein Regenwasser- sowie Abwasserkanal und eine Trinkwasserversorgungsleitung innerhalb vorgesehener Erschließungsflächen vorgesehen. Dies wird auf Ebene des konkreten Bebauungsplans “Kirchensur Reiterbergerstraße” (parallel in Aufstellung) abgearbeitet

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.

Der Hinweis ist an den Erschließungsplaner weiterzuleiten und zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, ein Dorfgebiet (MD) auszuweisen, um angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten, insbesondere im Hinblick auf Immissionsabstände.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauung “Kirchensur Reiterbergerstraße” wurden die Geräuscheinwirkungen der in der Umgebung bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen ermitteln und anhand der einschlägigen Regelwerke beurteilt. Die schalltechnische Situation wurde als unkritisch eingestuft.

Es wird ein sparsamer Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche gefordert, da fruchtbare Böden zunehmend verloren gehen.

Bei den gegenständlichen Flächen handelt es sich um kleinere, begrenzte landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche eingegrenzt werden durch Wald, Böschungen, Verkehrs- sowie Siedlungsflächen. Somit wird nicht in größere zusammenhängende Landwirtschaftsflächen eingegriffen. In der Umgebung bestehen weiterhin größere, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen zur Erzeugung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen.

Die geplante Erschließung sei für den landwirtschaftlichen Verkehr zu eng und gefährlich, um Verkehrsbehinderungen und Unfallrisiken zu vermeiden.

Es ist eine Erweiterung und Erneuerung der Straßenverkehrsflächen der Reiterbergerstraße vorgesehen, welche eine funktionsfähige Erschließung der neuen Wohnbauflächen sicherstellt.

D.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

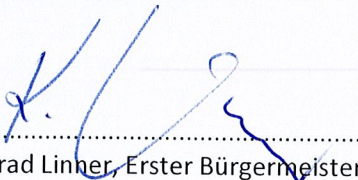
Im Vordergrund der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl anzugeben sind.

Im Vorfeld der Planung wurden im Gemeinderat alternative Flächen bzw. Standorte innerhalb des Gemeindegebietes sowie Ortsgefüges hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet und bzgl. einer Baulandentwicklung diskutiert. Vor dem Hintergrund der vorliegenden günstigen Erschließungsvoraussetzungen, der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit und der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Kirchensur und den umliegenden kleineren Weilern, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Vorhaben mit seinem städtebaulich sinnvollen Gesamtkonzept, unter Berücksichtigung einer gestaffelten Entwicklung je nach Bedarf, in Kirchensur zu entwickeln. Somit wird auch weiterhin eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortsteils gestärkt und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft sichergestellt.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom 25.06.2025 wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.06.2025 festgestellt.

Amerang, den 04.02.2026


.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

