

Gemeinde Amerang  
LANDKREIS ROSENHEIM

**Original**

## **14. Änderung des Flächennutzungsplans**

im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplans „Am Kroit II“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

**in der Fassung vom 11.02.2026**

Gemeinde  
**Amerang**

Wasserburger Straße 11  
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0  
info@amerang.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Bedarfsnachweis	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Lage und Größe der Änderung	7
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	8
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung des Änderungsbereichs	11
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	13
A.6.3	Boden	14
A.6.4	Denkmalschutz	15
A.6.5	Schutzgebiete und Schutzprogramme	15
A.6.6	Artenschutz	16
A.6.7	Oberflächengewässer und Niederschläge	17
A.6.8	Erholung	19
A.6.9	Vorbelastungen	19
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>21</b>
B.1	Ziele der Planung	21
B.2	Planungskonzept	21
B.2.1	Städtebauliches Konzept	21
B.2.2	Erschließungskonzept	22
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	22
B.3	Immissionsschutz	23
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	24
B.5	Biotopschutz	25
B.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	29
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	30
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>31</b>
C.1.1	Einleitung	31
C.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	31
C.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	34
C.1.4	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	35
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt / Artenschutz	39
C.2.2	Schutzgut Fläche	43
C.2.3	Schutzgut Boden	43
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	45
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	47
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	48
C.2.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	49
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	50
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	51
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	51
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	51
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	52
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	52
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
C.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	52
C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	52

Gemeinde Amerang

C.6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	56
C.6.3	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	58
C.6.4	Artenschutzrechtliche Belange / FCS- und CEF- Maßnahmen	59
C.6.4.1	Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG	60
C.6.4.2	Konfliktvermeidende Maßnahmen	60
C.6.4.3	FCS-Maßnahmen	60
C.6.4.4	CEF-Maßnahmen	62
C.6.5	Bachverlegung (F14 Mäßig veränderte Fließgewässer, FW00BK)	62
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	63
C.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	63
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	63
C.10	Datengrundlage	63
C.11	Zusammenfassung	64
C.12	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	66
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>67</b>
D.1	Einleitung	67
D.2	Lage und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	67
D.3	Verfahrensablauf	68
D.4	Berücksichtigung der Umweltbelange	69
D.5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	70
D.5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	70
D.5.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	70
D.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	71
<b>E</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>71</b>

**Planung****WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

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

Projektnummer 1397

**Eingriffsberechnung und Umweltbericht****Schelle Heyse Behr**

Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB

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

**Anhang****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, Laufen; 31.10.2024 (ergänzt am 02.02.2025 und am 17.09.2025)***Schalltechnische Voruntersuchungen (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)***Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB; Germering; Berichte Nr. 224001 / 2 vom 16.12.2024 und Nr. 224001 / 3 vom 17.12.2024***Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Emissionskontingente)***Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB; Germering; Bericht Nr. 224001 / 4 vom 09.09.2025*

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Im Gewerbegebiet „Am Kroit“ beabsichtigt die ansässige Firma Auer ihre bestehenden Betriebsflächen durch weitere Gebäude aufgrund geänderter Auftrags- und Absatzverhältnisse zu erweitern. Die im und um das Gewerbegebiet gelegenen Flächen sind bereits ausgeschöpft. Somit ist eine notwendige Betriebserweiterung auf den heute unbebauten, nördlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Flächen erforderlich, um dem Betreib am Standort weitere angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Anderweitige Flächen für eine angemessene Erweiterung scheiden aufgrund der umliegenden, bestehenden Gewerbenutzungen sowie der topographischen Gegebenheiten innerhalb der Waldflächen aus.

Im Rahmen der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ wird beabsichtigt, die angestrebte Betriebserweiterung im Rahmen einer neuen Produktionshalle mit Lagergebäude sowie eines neuen Kommissionierungsgebäudes unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung des Gewerbestandortes sowie der angrenzenden Bebauung, dem Verlauf des Ameranger Dorfbachs und der Lage am Ortsrand vorzubereiten. Auf heute weitestgehend unbebauten Wiesenflächen mit einigen Grünstrukturen sind weitere Gewerbeflächen vorgesehen.

Darüber hinaus werden die Flächen entlang der Gemeindestraße „Am Kroit“ entsprechend den langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde sowie der bestehenden Nutzung überplant.

Die Gemeinde Amerang verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft. Für die Flächen um den Gewerbestandort zwischen dem Hauptort Amerang und dem Ortsteil Kammer sind vornehmlich Flächen als Gewerbegebiet dargestellt. Die im Norden angrenzenden Flächen des Ortsteils Kammer sind im Süden als Mischgebietsflächen dargestellt. Für die dazwischenliegenden Flächen des gegenständlichen Änderungsbereiches sind keine Festlegungen getroffen.

In der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung wird für die Baugrundstücke Gewerbegebiet festgesetzt werden. Somit ist die Gebietskategorie für die heute unbebauten Grundstücke zu ändern. Darüber hinaus sind die Flächen entlang der Gemeindestraße entsprechend der zukünftigen und bestehenden Nutzungen darzustellen. Somit erfolgt ebenfalls ein Zusammenschluss der einzelnen Flächendarstellungen des Ortsteils Kammer sowie des Gewerbegebietes.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ zu schaffen, hat der Gemeinderat Amerang am 28.02.2024 die Durchführung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 14. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ durchgeführt.

### A.2 Bedarfsnachweis

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.

Für die Gemeinde Amerang besteht aktuell keine Gewerbeflächenbedarfsanalyse. Lediglich besteht hinsichtlich des bestehenden Wohnraumbedarfs eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse. Im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung konnte ein entsprechender Bedarf an Wohnbauflächen nachgewiesen werden, welcher mit der stetig wachsenden Einwohnerzahl der Gemeinde Amerang einhergeht. Für das berechnete Zieljahr 2036 ist von einer Einwohnerzahl von 4.010 auszugehen, was einem Zuwachs von 377 Einwohnern gegenüber dem Zensus-Stand per 15.05.2022 entspricht.

Die Vorausberechnungen stützen sich dabei ebenfalls auf die die deutliche Zunahme der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in den letzten zehn Jahren. So gab es einen Zuwachs der Arbeitsplatzanzahl am Beschäftigungsort im Zeitraum 30.06.2021 bis 30.06.2022 von 1.510 auf 1.577 Beschäftigte. Die positive Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen am Arbeitsort in Amerang zeugen von einer intakten und entwicklungsfähigen Gewerbebestruktur.

Zur Weiterentwicklung der lokalen Wirtschaft und vor allem des bestehenden Gewerbebetriebes sowie dessen Sicherung am bestehenden Standort ist eine Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen im Anschluss an die bestehenden Betriebsflächen im Gemeindegebiet Amerang notwendig, da die bestehenden Gewerbegebietsflächen bereits vollständig überbaut oder eine Entwicklung aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit (überwiegend Entwicklungsflächen von bereits ansässigen Betrieben) nicht möglich ist. Auch sind im gültigen Flächennutzungsplan keine weiteren Gewerbegebietsflächen dargestellt. Eine Betrachtung anderer Alternativstandorte entfällt bei der gegenständlichen Planung, da es sich um eine betriebliche Erweiterung am umfänglich bestehenden Betriebsstandort handelt. Alternativ wäre lediglich eine Betriebsumsiedelung im Gesamten, was jedoch mit umfänglichen Inanspruchnahmen heute unbebauter, großflächig zusammenhängender Landwirtschaftsflächen einhergehen würde.

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert werden. Die Gemeinde Amerang kommt diesem Belang insofern nach, indem die Ausweisung neuer Bauflächen bedarfsorientiert vorgenommen wird sowie diese an einem bereits vollumfänglich erschlossenen Gewerbebestandort erfolgt.

Mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird u.a. den übergeordneten Zielen der Landesentwicklungsplanung sowie der Regionalplanung Rechnung getragen, wie der Bereitstellung und Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen, Schaffung von Gewerbebestandorten für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

Hinsichtlich der aufgeführten Grundsätze und Ziele der übergeordneten Planungen sowie dem Umfang der Gewerbeflächenenerweiterung liegt ein ausreichend begründeter Bedarf für die Realisierung der Planungen im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der parallel durchgeführten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ und der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Zuge einer Betriebserweiterung 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 werden im Norden des Gewerbegebietes „Am Kroit“, im Norden des Hauptortes Amerang, im Zuge einer beabsichtigten Betriebserweiterung neue Gewerbeflächen im moderaten Umfang und entsprechend des tatsächlichen Bedarfs neu ausgewiesen. Die im gegenständlichen Umgriff befindlichen Flächen sind heute nicht baulich genutzt. Wie bereits unter A.2 dargestellt, besteht in der Gemeinde Amerang eine intakte Gewerbebestruktur und -entwicklung.

Jedoch sind in der Gemeinde für eine gewerbliche Nutzung und deren zukünftige Entwicklung geeignete Flächen, aufgrund von Lage, Größe oder deren direkter Umgebung, im Rahmen von Brachen, Konversionsflächen oder unbebauten Grundstücken nicht vorhanden bzw. sind diese nicht zugänglich. Auch sind die bestehenden Gewerbegebiete bereits weitestgehend ausgelastet.

Durch die neuen Gewerbeflächen im Norden des Gewerbegebietes „Am Kroit“ wird dessen Ausdehnung und mögliche Entwicklung in Richtung Norden entsprechend abgeschlossen, aufgrund der angrenzenden Mischgebietsflächen sowie der bestehenden topographischen Gegebenheiten und Landschaftsräume.

Da es sich bei der gegenständlichen Gewerbeflächenneuausweisung um Flächen im direkten Anschluss an bestehende Betriebsflächen und es sich um eine direkte Betriebserweiterung am Gewerbestandort handelt, ohne die Inanspruchnahme weiterer Böden für Erschließung etc. erscheint die gegenständliche Neuausweisung unter Abwägung mit der Notwendigkeit der geplanten Nutzung und der Bedeutung des Betriebes für die Gemeinde, dessen Umgriff und den Belangen der Innentwicklung angemessen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Durch die gegenständliche Änderung sind keine Waldflächen betroffen. Eingriffe in die angrenzenden Waldflächen werden durch die Berücksichtigung von Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen weitestgehend vermieden. 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

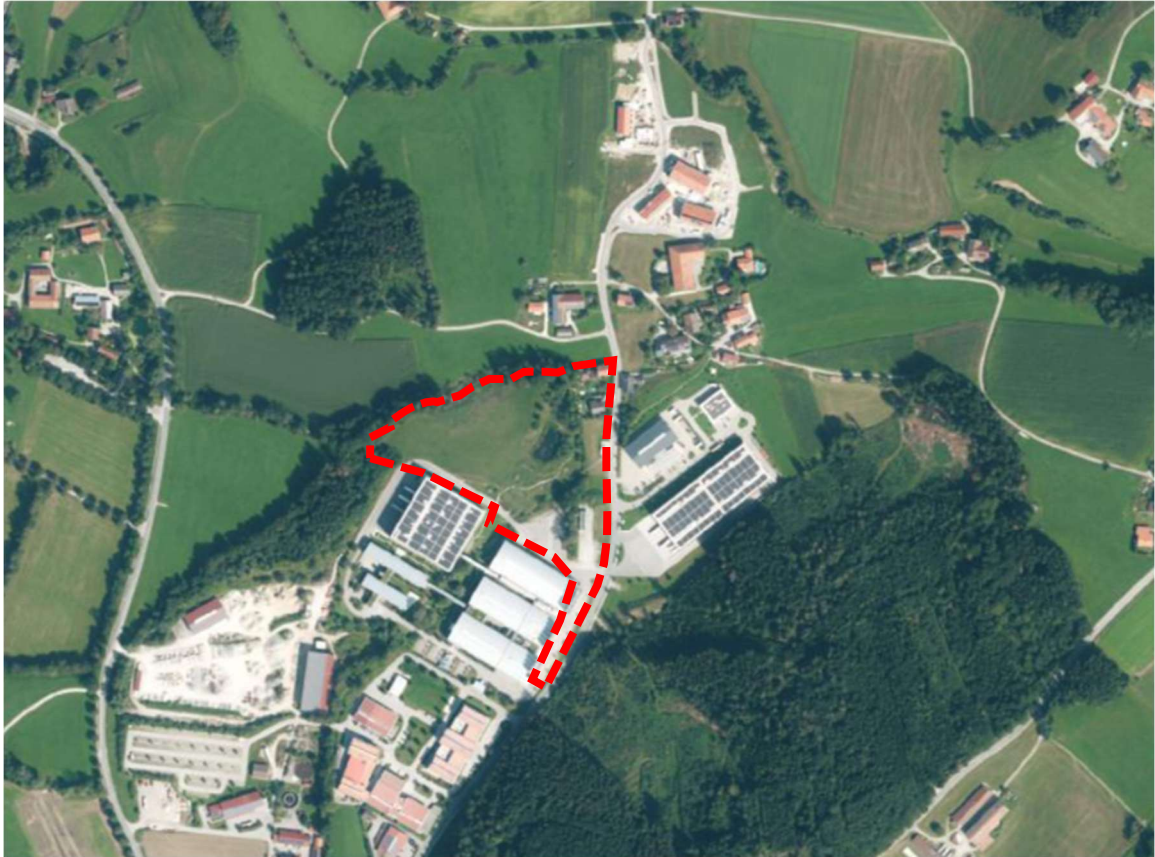


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches (rot) im Gewerbegebiet „Am Kroit“ nördlich von Amerang - ohne Maßstab

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Gewerbegebietes „Am Kroit“ ca. 1,15 km (Luftlinie) nördlich des Ortszentrums von Amerang am Ortsrand, im Übergang zum Ortsteil Kammer. Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Flächen der Flurstücks Nr. 827, 828, 836 (Gemarkung Amerang) betroffen. Die Ausdehnung des Änderungsbereichs beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 135 m und in Ost-West Richtung ca. 220 m und umfasst ca. 4,27 ha.

Es besteht eine vielfältige Flächennutzung innerhalb des Änderungsumgriffs. So werden die Freiflächen im Westen und Osten landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im zentralen Bereich bestehen heute ein größerer und zwei kleinere Teiche sowie wurden auf den Flächen südlich der Teiche im Rahmen vergangener baulicher Tätigkeiten Artenschutzmaßnahmen (Zauneidechsenhabitate) umgesetzt. Zudem verläuft zentral der Ameranger Dorfbach in einem abgeböschten Bachbett. Im Osten bestehen neben der Grünlandnutzung intensivere Nutzungen durch Abstell- und Lagerflächen des angrenzenden Gewerbebetriebes sowie ein dichter Gehölzsaum. Im Süden verläuft eine innerbetriebliche Zufahrtsstraße. Im Norden und Westen wird der Planungsumgriff durch uferbegleitende Gehölzstrukturen und Waldflächen des Ameranger Dorfbachs begrenzt. Im Nordosten befinden sich Wohnbebauungen des Ortsteils Kammer. Östlich entlang des Umgriffs verläuft die Straße „Am Kroit“ sowie befinden sich an dieser weitere Gewerbenutzungen. Im Süden grenzen die Betriebsflächen der Firma Auer an.

## 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.

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

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.  
*-> Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*
- 1.1.1 (G) Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen] 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 örtlicher Arbeitsplätze sowie und Bereitstellung Entwicklungsflächen für ortsansässigen bedeutenden Betrieb*
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.  
*-> Neuausweisung von Gewerbeflächen in Anbindung an den bestehenden Gewerbestandort, anderweitige Flächen stehen nicht zur Verfügung*
- 1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.  
*-> Stärkung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts, Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässigen Betrieb*
- 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, (...)
  - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und (...).*-> Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb*
- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.  
*-> Erweiterung bestehender Gewerbeflächen an bestehender Erschließung, unter Beachtung der Bestandsbebauung*
- 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.  
*-> größere, für eine Gewerbeentwicklung geeignete Flächen/Brachen im Sinne der Innenentwicklung sind nicht vorhanden. Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung*

- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.  
*-> Stärkung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts, Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässigen Betrieb*
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.  
*-> Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes unter Beachtung von Natur- und Artenschutz.*

### **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 des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- A I 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 (...).  
*-> Sicherung des Arbeitsmarktes im ländlichen Raum durch Schaffung von Erweiterungsflächen eines ansässigen Gewerbebetriebes*
- 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.  
*-> Erweiterung von Gewerbeflächen in Anbindung an den bestehenden Gewerbestandort, unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes*
- A I 2.4 (G) Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. (...)  
*-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehendem Gewerbe und Erschließung, Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ansässiges Gewerbe*
- A II 1.1 (G) Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. (...)  
*-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehendem Gewerbe und Erschließung, Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ansässiges Gewerbe*
- 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.
- > *Erweiterung Gewerbeflächen an bestehendem Gewerbegebiet und bestehender Erschließung, in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang*

B V 1 (G) Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. (...) Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen.

-> *Stärkung und Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur durch Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten eines ortsansässigen Gewerbebetriebes*

### Flächennutzungsplan

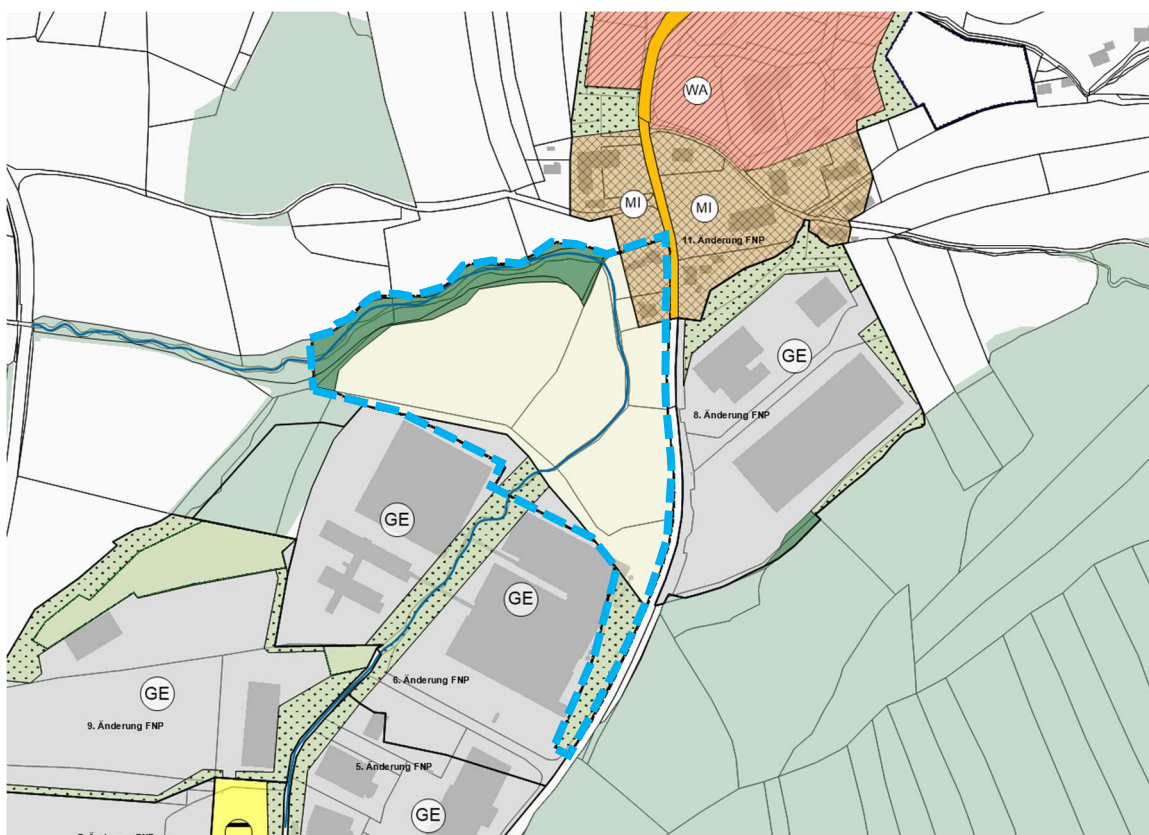


Abbildung 2: Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan - Änderungsbereich in blau - ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerang wurde im Bereich des Gewerbegebietes und der Ausweisung von Gewerbeflächen mehrmals geändert, ebenfalls fand eine Änderung und Klarstellung der bestehenden Baustrukturen im Ortsteil Kammer im Rahmen der Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplans statt.

Für die hier gegenständlichen Flächen des Änderungsbereichs stellt der gültige Flächennutzungsplan zum Großteil Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Süden sind kleinere Teilflächen aus einer vorangegangenen Änderung als Gewerbegebietsfläche sowie Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen dargestellt. Im Nordosten sind die Flächen mit bereits bestehender Bebauung des Ortsteils Kammer als Mischgebietsflächen dargestellt.

Im Norden und Westen sind weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, neben den Darstellungen des Ameranger Dorfbach und den begleitenden schmalen Waldflächen. Angrenzend im Nordosten sind die Siedlungsflächen des Ortsteil Kammer als Mischgebietsflächen und weiter nördlich als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Osten befinden sich angrenzend Gewerbeflächen und im Südosten größere zusammenhängende Darstellungen von Flächen für Wald. Im Süden grenzen die entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung des Gewerbegebietes dargestellten Gewerbegebietsflächen an. Die Flächen des Ameranger Dorfbachs sind umgeben von Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen.

Im Rahmen der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Somit weichen die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes gegenüber der nun beabsichtigten Art der Nutzung der Bebauungsplanänderung ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ durchgeführt.

### **Bestehendes Baurecht**

Entlang des südlichen Geltungsbereichs des Änderungsumgriffs kommt es zu Überschneidungen der gegenständlichen Änderung mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Geltungsbereichen der 1. und 2. Änderung des Ur-Bebauungsplans „Am Kroit II“. Die parallel aufgestellte 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Ur-Bebauungsplan sowie dessen 2. Änderung vollumfänglich.

Im Überschneidungsbereich der bestehenden Änderungen sind vor allem die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als „Habitatflächen für Zauneidechsen“ (CEF-Maßnahme), der Ameranger Dorfbach sowie private Grünflächen als „Eingrünung“ mit Einzelbaum- und Strauchpflanzungen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsflächen“ betroffen.

Für das landwirtschaftlich genutzte Grünland im Norden, links und rechts des Ameranger Dorfbachs besteht aktuell kein Bebauungsplan. Die Bereiche sind als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

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

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

#### **Änderungsbereich**

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs unterliegen heute unterschiedlichen Nutzungen. Im Süden/Südwesten verläuft die private, innerbetriebliche Erschließungsstraße, welche das Hochregallager sowie die Produktionshallen erschließt. Zudem besteht im Südosten die Zufahrt auf die Gemeindeverbindungsstraße „Am Kroit“. Der östliche Bereich zwischen Straße und Ameranger Dorfbach wird zu einem großen Teil heute als Lager- und Abstellfläche genutzt. Teilweise sind die Flächen asphaltiert oder geschottert. Vormalig war dieser Bereich als Grünland bzw. als Garten eines Einzelanwesens genutzt. Das Einzelanwesen (Wohnbebauung) besteht heute nicht mehr. Weiter befinden sich in diesem Bereich auch ein dichtes Feldgehölz, auch mit größeren Einzelbäumen, sowie ein Feldweg und Restflächen der Grünlandnutzung. Der Feldweg führt im Südwesten über eine kleine Brücke über den Ameranger Dorfbach zu den westlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grünflächen.

Im zentralen Bereich des Änderungsumgriffs verläuft in Nord-Süd-Richtung der Ameranger Dorfbach. Der abgeöschte Wasserlauf des Ameranger Dorfbachs ist in Richtung Norden durch uferbegleitende Gehölze eingefasst. Westlich des Wasserlaufes bestehen Grünflächen sowie ein größerer und zwei kleinere Teiche, welche durch Sträucher und weitere Gehölze umgeben sind. Südlich der Teiche und westlich des Ameranger Dorfbachs befinden sich Flächen, welche im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ als Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechsen-Habitate (CEF-Maßnahme) angelegt wurden. Hier bestehen heute einige Totholz- und Steinhäufen. Zudem sind die Grün- und CEF-Flächen durch kleinere, unversiegelte Fußwegeverbindungen durchzogen.

Im westlichen und nördlichen Bereich bestehen heute landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Im Rahmen einer Begehung konnte hier artenreiches Extensivgrünland ausgemacht werden. Die Grünflächen gehen in den Randbereichen über in Waldflächen bzw. Begleitgehölze des Ameranger Dorfbachs.

Im Nordosten des Änderungsbereich befinden sich zwei Baugrundstücke, welche durch zweigeschossige Wohnhäuser überbaut sind. Die Wohnbebauungen sind gegenüber den Gewerbeflächen durch dichtere Grünstrukturen und Einzelbäume getrennt.

Nördlich und westlich grenzt der biotopkartierte Gehölzsaum am Ameranger Dorfbach an („Franzosengraben“).

Das natürliche Gelände im Änderungsumgriff ist heterogen ausgeprägt. Im östlichen Bereich fällt das bestehende Gelände aus Südosten in Richtung Nordwesten/Westen zum Wasserlauf des Ameranger Dorfbaches ab. Im Südosten ist dabei eine größere Böschung zum Wasserlauf hin ausgeprägt, mit einem Höhenunterschied, von bis zu 5,0 m. Im zentralen Bereich ist das natürliche Gelände relativ eben, mit einer mittleren Geländehöhe von ca. 519 m ü. NHN. Weiter in Richtung Westen steigt das Gelände wieder an, auf bis zu 524 m ü. NHN. Hier bildet das natürliche Gelände einen kleineren Buckel aus, welches in Richtung Norden und Westen wieder abfällt. Der Geländeverlauf wird zur Grenze des Geltungsbereichs der Änderung hin etwas steiler und fällt bis auf ca. 516 m ü. NHN ab.

### **Umgebung**

Im Osten wird der Änderungsbereich durch die Gemeindeverbindungsstraße „Am Kroit“ begrenzt. Jenseits dieser befinden sich im Südosten größere zusammenhängende Waldflächen und im Nordosten grenzen Gewerbeflächen mit größeren Baukörpern und Eingrünungsflächen. Weiter nordöstlich sowie nördlich des Änderungsbereichs befinden sich die gemischt genutzten Baustrukturen des Ortsteil Kammer.

Südlich grenzen die Betriebsflächen der Firma Auer an. Die Flächen sind intensiv bauliche genutzt durch größere Baukörper und Hallen (Produktion, Lager, Hochregallager, Verwaltung) sowie untergeordnete oder ergänzende bauliche Anlagen und Umfahrungen, Parkplätze, Rangier- und Lagerflächen. Die einzelnen Baukörper oder Hallen sind teilweise über Verbindungsbauten miteinander verbunden. Im zentralen Bereich verläuft zwischen den Betriebsgebäuden der Ameranger Dorfbach (Gewässer III. Ordnung). Der Bachlauf ist eingefasst durch Grünflächen mit einzelnen größeren Bäumen und weiteren Gehölzen.

Im Westen und Norden wird der Änderungsbereich durch Waldflächen begrenzt, welche sich in einer Hanglage befinden. Das Gelände fällt hier um ca. 6,0 bis 7,0 m ab. An der Böschungsunterkante verläuft der Ameranger Dorfbach, welcher eingefasst ist durch uferbegleitende Sträucher und Baumbestände. An die Waldflächen im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen an.

## A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

### Verkehrliche Erschließung

Die Flächen des Änderungsbereichs liegen im Osten an der untergeordneten Gemeindestraße „Am Kroit“ an. Entsprechend der anliegenden Gewerbegebietsflächen wurde diese mit einer Breite von 6,5 m entsprechend leistungsfähig ausgebaut, auch in Hinblick auf den Lkw-Verkehr. Parallel zur Straße verläuft auf der Ostseite ein Fuß- und Radweg, welcher in das Ortszentrum von Amerang führt. Die Straße „Am Kroit“ führt nach Norden zum Ortsteil Kammer und zu weiteren kleineren Weilern. In Richtung Süden besteht Anschluss an das Ortszentrum von Amerang. In ca. 750 m Entfernung besteht Anschluss an die „Wasserburger Straße“ (Kreisstraße RO36). Im Kreuzungsbereich, in Richtung Osten, verläuft eine neu gebaute Verbindungsstraße mit Anschluss an die im Osten verlaufende Staatsstraße St2360 (Frabertshamer Straße in Richtung Ortsmitte). Die St2360 führt in Richtung Norden nach Frabertsham, wo Anschluss an die B304 besteht, in Richtung Süden führt diese nach Halfing und weiter nach Bad Endorf. Die Kreisstraße RO36 führt in Richtung Nordwesten nach Evenhausen und weiter nach Wasserburg a. Inn und in Richtung Osten nach Obing, wo ebenfalls Anschluss an die B304 besteht. Insgesamt ist durch die ausgebaute Gewerbegebietsstraße und den unmittelbaren Anschluss an die bestehenden übergeordneten Straßen der St2360 und der RO36 eine angemessene Anbindung des Gewerbebestandes an das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

### Technische Infrastruktur

Die Flächen des Änderungsumgriffs sind heute nicht erschlossen. In den angrenzenden baulichen Strukturen im Süden und Osten, 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 Osten anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO weitere Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr oder weitere Erschließungsstraßen notwendig. Für die Betriebsflächen der Firma Auer erfolgt die Anfahrt für mögliche Feuerwehreinsätze über die Straße „Am Kroit“ sowie die bestehende innere, betriebliche Erschließungsstraße. Dennoch sind im Rahmen der Änderung und der konkreten Planung zur Einhaltung des Art. 5 Abs. 1 BayBO ggf. neue Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich.

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

### A.6.3 Boden

Im Rahmen der Überplanung der südlich direkt angrenzenden Betriebsflächen wurde im Jahr 2015 ein Bodengutachten erstellt und mittels Bohrungen die vorliegenden Bodenschichten erkundet.

#### Aufbau

Die Bodenerkundungen ergaben, dass eine sehr heterogene Zusammensetzung aus kiesigen und sandigen Schluffen bis hin zu schluffigen Kiesen besteht. In der Nähe zum Bachlauf ist zudem mit feinkörnigen und z.T. organischen Auenablagerungen zu rechnen.

Während die Auenablagerungen und die obersten Schichten der Moränenböden stärker zusammendrückbar sind, ist mit zunehmender Tiefe von einem günstigeren Tragverhalten auszugehen. Westlich und östlich des Bachlaufes konnten unterschiedliche Baugrundverhältnisse erkundet werden. So wurden westseitig unter dem Mutterboden zunächst äußerst heterogene Baugrundverhältnisse angetroffen, wobei hier schichtweise wechselnd bis in sehr unterschiedliche Tiefen Schluffe und Sande, untergeordnet auch Kiese, vorgefunden wurden. Hinsichtlich deren Charakteristik wurden die Böden als bedingt Tragfähigkeit beurteilt. Auf der Ostseite wurden hingegen unter der Mutterbodenschicht durchgängig Kiese erbohrt, die sandig und schwach schluffig oder schluffig waren. Ab größeren Tiefen ist auch mit Sanden zu rechnen. Der Boden wurde als nur wenig zusammendrückbar und gut tragfähig beurteilt.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### Folgerungen für Überbauung

Für Gründungen größerer Tragwerkslasten empfehlen sich die sandigen und schwach schluffigen oder schluffigen Kiese. Diese wurden jedoch in äußerst unterschiedlichen Tiefen angetroffen. Während diese im nordwestlichen Bereich bereits örtlich ab Kote 519 m ü. NN anstehen, fällt die Kiesoberfläche in Bachnähe bis teilweise 514 m ü. NN ab.

Unter Beachtung der topographischen Verhältnisse ist mit einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand zu rechnen, ggf. durch Bodenaustausch, Bodenverbesserungen oder anderweitige bauliche Maßnahmen (Gründungen).

Die Beurteilungen aus der Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2015 können für den gegenständlichen Planungsumgriff zur Orientierung herangezogen werden, da sich die gegenständlichen Flächen in unmittelbarer Nähe zu den untersuchten Bereichen im Süden befinden. Es bedarf hier nochmals genauerer Untersuchungen entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Bebauung.

#### Grund- und Schichtwasser

Im Rahmen der Bohrungen zur Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2015 wurde im zentralen Bereich, westlich des Bachlaufs, der Grundwasserspiegel bei ca. 518,0 m ü. NN angetroffen. Somit ist in den flacheren Bereichen von hohen Grundwasserständen auszugehen, die im Extremfall bis an die Geländeoberfläche heranreichen können.

Bei Bohrungen an der Westseite, deren Ansatzpunkt bei ca. 525 m ü. NN lag, wurde bis in 10 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen. Zudem liegen südwestlich in einer Entfernung von ca. 220 m mehrere Kiesgruben. Auf Grund dessen besteht die Vermutung, dass die Grundwasseroberfläche entsprechend der Höhenentwicklung in der weiteren Umgebung nach Westen hin abfällt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des angetroffenen Bodenaufbaus können lokale Schichtwasserhorizonte oder aufgestautes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Schichtwasser ist unmittelbar durch lokale Niederschlagsereignisse beeinflusst und kann jahreszeitlich bedingt unterschiedlich stark ausgebildet sein.

### **Sickerfähigkeit**

Die Untersuchungen des Baugrundgutachtens stellen klar, dass die erkundeten oberen Bodenschichten überwiegend als schwach bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen sind. Eine funktionale, dauerhafte Versickerung über den Oberboden ist somit nicht möglich, auch aufgrund des teilweise hochanstehenden Grundwassers. Für eine Versickerung eignen sich ggf. die angetroffenen Kiese östlich des Bachlaufes. Für eine genauere Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes wird empfohlen, gezielte Sickerversuche durchzuführen.

## **A.6.4 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Februar 2026) ist im Änderungsumgriff selbst und dessen näherer Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

## **A.6.5 Schutzgebiete und Schutzprogramme**

### **Biotopflächen und Schutzgebiete**

Nach Bayerischem Landesamt für Umwelt (Stand Februar 2026) befinden sich im Norden und Nordwesten des Änderungsumgriff kartierte Biotopflächen (Flachland) entlang des Ameranger Dorfbaches. Weitere kartierte naturschutzrechtliche Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, nationale Schutzgebiete o.a. sind innerhalb des Änderungsbereichs und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Bei den im Norden befindlichen Biotopflächen entlang des Ameranger Dorfbaches handelt es sich um einen dicht bewachsenen Gehölzsaum entlang des Wasserlaufs. Diese Flächen sind als Biotopfläche Nr. 7939-0258-001 „Gehölzsaum am "Franzosengraben", SW-Kammer“ kartiert. Nach Biotopkartierung handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze (linear (96%)) sowie vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (4%).

Nach dem Fachinformationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Biotop folgendermaßen beschrieben (Stand Februar 2026): „Gehölzsaum entlang des Baches von Ost nach West; im Osten breiter Saum am Südufer, 20 bis 30 m, dort relativ steile Uferböschung, bis 5 m hoch, mit Linden, Hainbuchen, Esche, Bergahorn. In der Krautschicht Waldarten wie Giersch, Goldnessel; in der Strauchschicht Haselnuss und Rote Heckenkirsche. Am Ufer dominiert Esche. Am Nordufer nur lückiger Saum, meist Brennesselfluren; Ufer abschnittsweise mit Holzfaschinen verbaut. Im Süden z.T. Fichtengruppen.

Bach ist bis 5,0 m breit, wasserführend, Bett steinig-kiesig bis sandig. Randlich Schaumkraut, Bachbunge. Im Süden grenzt abschnittsweise Fichtenforst an, danach dominieren Schwarzerlen und Traubenkirschen beidseitig. Nach Westen zu am Südufer ca. 1 m hoher Damm, gemäht, mit Pappel-Hybriden; an den Uferböschungen Weiden, Traubenkirsche, Holunder und junge Eschen. Angrenzend im Westen fließt Bach unter Straße. Danach fehlender Gehölzsaum.“

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich Flächen mit Biotopschutz nach § 30 BNatSchG, welche nicht in der Biotopkartierung erfasst sind. Es handelt sich um einen zentral gelegenen und einen an der Straße gelegenen Bereich mit artenreichem Grünland G214, GU651E. Weiterhin ist der Ameranger Dorfbach als mäßig verändertes Fließgewässer F14, FW00BK eingestuft. Die Einstufung in die Biotoptypen ist einer Kartierung von Markus Höper zu entnehmen.

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

Die Flächen des Änderungsbereichs befinden sich im Voralpinen Hügel- und Moorland im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für den gegenständlichen Umgriff und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

### **Ökoflächenkataster**

Innerhalb des Änderungsumgriffs befinden sich drei gewidmete Flächen des Ökoflächenkatasters, welche als Ausgleichs- und Ersatzflächen typisiert sind. Es handelt sich dabei um die Ökokatasterflächen mit den Nummern: 184412, 184419, 184420. Diese sind im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanänderungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als „Habitatsflächen für Zauneidechsen“ als CEF-Maßnahme festgesetzt und entsprechend gesichert. Die CEF-Maßnahmen wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ aus dem Jahr 2015 ausgearbeitet und anschließend umgesetzt.

#### **A.6.6 Artenschutz**

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten auf den Flächen der gegenständlichen Änderung wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 31.10.2024 (ergänzt am 02.02.2025) durch Dr. Christof Manhart - Umweltplanung und zoologische Gutachten - untersucht. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der parallel aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden im Änderungsumgriff verschiedene Fledermausarten (Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Brandtfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Weißrandfledermaus) festgestellt. Diese nutzen vor allem die Bereiche des Ameranger Dorfbachs, der bestehenden Teiche/Tümpel sowie entlang des Gehölzsaums am Franzosengraben als Jagdhabitat. Darüber hinaus werden die gegenständlichen Flächen, vor allem die Wiesenflächen und Flächen entlang des Hochregallagers für Transferflüge genutzt. Auch kann eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in den angrenzenden Waldflächen durch waldbewohnende Fledermausarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Zuge einer Brutvogelkartierung konnten 19 verschiedene Vogelarten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Goldammer, Haussperling, Kohlmeise, Kuckuck, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Stockente, Tannenmeise, Teichhuhn, Turmfalke, Zilpzalp) nachgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um waldbewohnende Arten sowie Arten halboffener, mit Hecken und Einzelbüschen bewachsenen Landschaften.

Naturschutzfachlich bedeutsam sind die Arten Goldammer, Haussperling, Kuckuck, Star, Stieglitz und Teichhuhn, welche in der Vorwarnliste der Roten Liste Bayerns bzw. Deutschlands geführt werden. Neben nahrungssuchenden Staren, die sich in der offenen Wiesenfläche aufhielten, stellen das Gewässer (Teiche/Tümpel und Ameranger Dorfbach) mit dem angrenzenden Gehölzbestand Brutplatzbedingungen für das Teichhuhn und den Stieglitz dar.

Haussperlinge halten sich zur Nahrungssuche in den Gebüsch am Teich auf. Goldammer und Kuckuck konnten im Norden am Waldrand beobachtet werden. Brutplätze für diese halbhöhlen- und höhlenbrütende Art liegen in der angrenzenden Siedlung außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Rahmen von Ortsbegehungen wurden in den angelegten Reptilienstrukturen (eingerichtete Reptilienhabitate aus dem Jahr 2015) bzw. deren Umfeld die Zauneidechse nachgewiesen. In den Waldrandbereichen oder dem Parkplatz südöstlich des Geltungsbereichs wurden weder Zauneidechsen noch andere Reptilienarten beobachtet.

Im Zuge einer durchgeführten Amphibienkartierung konnten im Bereich um die Teiche/Tümpel die Arten von Seefrosch, Teichfrosch und Larven der Erdkröte nachgewiesen werden. Die Arten sind laut Roter Liste Bayerns und Deutschlands ungefährdet und sind nicht Teil des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Aufgrund fehlender geeigneter Standortbedingungen und Vegetationsstrukturen ist nicht mit weiteren prüfungsrelevanten Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (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 der parallel aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ und dem Gutachten im Anhang zu entnehmen.

### **A.6.7 Oberflächengewässer und Niederschläge**

#### **Oberflächengewässer und Hochwassergefahren**

Innerhalb des Änderungsumgriffs verläuft der Ameranger Dorfbach, ein Gewässer III. Ordnung. Der Ameranger Dorfbach verläuft in diesem Bereich als offener, etwa 1,0 bis 1,5 m breiter Bachlauf. Der Wasserlauf liegt nur leicht tiefer gegenüber den angrenzenden Fluren im Westen. Im Osten besteht eine kleinere Böschung, an der das Gelände um ca. 2,0 m ansteigt. Die Ufervegetation ist innerhalb des Änderungsumgriffs lückig bewachsen mit Einzelsträuchern. In Richtung Norden ist die Ufervegetation üppiger bewachsen, mit Einzelbäumen und Gebüschgruppen. Weiter in Richtung Norden wird das Uferbegleitgehölz dichter.

Nach Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern aus dem März 2014 wird auf Grundlage des Art. 20 Abs. 2 BayWG eine Genehmigungspflicht für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen nach § 36 WHG entlang des Wasserlaufs des Ameranger Dorfbachs im Sinne des Art. 20 Abs. 1 BayWG angeordnet. Dem folgend ist für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf, unabhängig eines Genehmigungsverfahren, eine isolierte wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim erforderlich.

Der Wasserlauf und die direkt angrenzenden Uferbereiche des Ameranger Dorfbachs sind 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.

Neben dem Ameranger Dorfbach befinden sich noch drei unterschiedlich große Teiche im Umgriff.

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 Februar 2026).

### 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 Baugrundstücke flächig überflutet werden. In Anbetracht der teilweise bewegten Topographie und der schlechten Wasserdurchlässigkeits-Eigenschaft der oberen Bodenschichten kann es durch Starkregenereignisse zu lokalen, temporären Überschwemmungen sowie wild abfließendem Oberflächenwasser auf den gegenständlichen Flächen kommen.

Im Rahmen von extremen Starkregenereignissen kann es zu einem höheren Wasserfluss im angrenzenden Ameranger Dorfbaches kommen, was auch zu Überschwemmungen auf den anliegenden, unwesentlich höher liegenden Flächen führen kann. Dies wird auch durch die Kategorisierung als wassersensibler Bereich nochmals geschärft.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (erhöhte Lage) in den Bereichen im Westen und Osten würden sich mögliche Überschwemmungen jedoch lediglich auf die Bereiche des Grabens des Ameranger Dorfbachs beschränken.



Abbildung 3: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Darstellungen von „Mäßiger Abflussbereich“ (gelb), „Erhöhter Abflussbereich“ (orange) und „Starker Abflussbereich“ (rot) im Änderungsbereich (blau) – ohne Maßstab

Dies wird nochmals durch die Darstellungen des Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt veranschaulicht (Stand Februar 2026). So ist der Wasserlauf des Ameranger Dorfbachs als „starker Abflussbereich“ gekennzeichnet, ebenso die Flächen um die bestehenden Teiche. Zudem sammeln sich im Osten im Bereich der Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen und fließen dann in Richtung Westen über die Flächen des Änderungsbereiches ab, in den Ameranger Dorfbach. Ebenfalls ist ein „starker Abflussbereich“ im Nordosten kartiert, welcher sich aufgrund der topographischen Verhältnisse und dem „Franzosengraben“ ergibt.

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

### **A.6.8 Erholung**

Aufgrund der aktuellen intensiven gewerblichen Nutzung im Südosten und der landwirtschaftlichen Nutzung der Grünflächen im Westen sowie fehlender, öffentlicher Wegebeziehungen weist die Flächen, für sich gesehen, heute keine besondere Erholungseignung auf. Die Flächen besitzen lediglich eine untergeordnete Erholungseignung für Angestellte des ansässigen Betriebes, welche die Flächen um die Teiche entsprechend nutzen können.

### **A.6.9 Vorbelastungen**

#### **Altlasten**

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als landwirtschaftliches Grünland sowie Extensivgrünland, ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

#### **Immissionen**

Die gesamte Immissions- bzw. Emissionssituation wurde im Rahmen der parallel aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ im Zuge einer schalltechnischen Voruntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Berichte Nr. 224001 / 2 vom 16.12.2024 sowie Nr. 224001 / 3 vom 17.12.2024) sowie abschließend in einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Emissionskontingente) (Bericht Nr. 224001 / 4 vom 09.09.2025) durch das Ingenieurbüro Greiner - Beratende Ingenieure PartG mbB 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. Die Untersuchungen liegen als Anlage der gegenständlichen 14. Änderung des Flächennutzungsplans bei.

Darüber hinaus wurden für die südlich angrenzenden Betriebsflächen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in Höhe von 63 bzw. 60 dB(A) / m<sup>2</sup> tags sowie 48 bzw. 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts und entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz festgelegt. (Quelle: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 215040 / 2 vom 11.11.2015, Ingenieurbüro Greiner)

#### **Verkehrsgeräusche**

Die Flächen des Änderungsbereichs, vor allem die östlichen Teilbereiche, sind von möglichen Verkehrsgeräuschbelastung durch die angrenzende Gemeindestraße „Am Kroit“ betroffen. Aufgrund deren untergeordneten Charakter und dem bestehenden Verkehrsaufkommen aus dem örtlichen Ortsteil Kammer sowie den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen ist jedoch nur mit geringen Beeinträchtigungen auf die gegenständlichen Flächen zu rechnen.

#### Gewerbegeräusche

Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und benachbarten Betrieben ist mit möglichem Anlagenlärm zu rechnen. Diese sind jedoch zu vernachlässigen, da es sich bei der gegenständlichen Änderung um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung handelt. Bereits heute unterliegen die südlich angrenzenden Gewerbeflächen der Einhaltung gewisser Emissionskontingente.

#### 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.

#### Emissionen

Die nächsten schutzbedürftigen Immissionsorte befinden sich direkt nördlich angrenzend im Rahmen von Wohnbebauungen des Ortsteils Kammer. Heute sind bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ entsprechende Emissionskontingente festgelegt, sodass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauungen des Ortsteil Kammer im Norden die zulässigen Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten werden.

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

---

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

Ziel der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“. Für die heute als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen ist zukünftig eine Überplanung im Rahmen von Gewerbegebietsflächen nach § 1 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Auf den zukünftig dargestellten Flächen als Gewerbegebiet ist eine Erweiterung der Betriebsflächen des ansässigen Betriebes vorgesehen. Die bestehenden Betriebsflächen (südlich und östlich des Änderungsbereichs) sind bereits ausgeschöpft, weitere unbebaute Gewerbegebietsflächen in der Umgebung sind nicht vorhanden. Somit hat die notwendige Betriebserweiterung auf den nördlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden unbebauten Grundstücken zu erfolgen, um den Standort eines wichtigen Wirtschaftsbetriebes der Gemeinde sicherzustellen.

Bei der Erweiterung der Flächen als Gewerbegebiet sind vor allem die sensible Lage hinsichtlich der nördlich angrenzenden Wald- und Biotopflächen sowie der Bestand von Bachlauf des Ameranger Dorfbach, Teichen, artenreichen Grünlandflächen sowie Gehölzbeständen zu berücksichtigen. Zum Schutz der wertvollen Grünstrukturen sind Flächen für eine qualitätvolle und naturnahe, landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen vorgesehen.

Darüber hinaus erfolgt in Zuge der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung bzw. Klarstellung einzelner Flächendarstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan im Bereich des Gewerbegebietes. Aufgrund der heutigen tatsächlichen gewerblichen Nutzung sind die Flächendarstellungen im südöstlichen Bereich entsprechend anzupassen.

### **B.2 Planungskonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Im Zuge der beabsichtigten Änderung werden die bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Am Kroit“ in Richtung Norden erweitert und abschließend zum Bestand neue Gewerbeflächen etabliert. Mit der Entwicklung neuer Gewerbeflächen wird wie eingangs bereits erwähnt einem ortsansässigen Unternehmen die Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen am Standort ermöglicht. Eine Erweiterung ist lediglich auf den bestehenden Flächen möglich, da direkt angrenzend bereits bestehende Produktionshallen und ein Hochregallager bestehen, woran die neuen zukünftigen Gebäudekomplexe angebaut bzw. angebunden werden. Zudem sind die bestehenden Betriebsflächen, angrenzend im Süden sowie im Osten (Teilflächen östlich der Gemeindestraße), ausgeschöpft und lassen keinerlei Betriebserweiterung zu. Um das Unternehmen und dessen Betriebs- und Produktionsflächen am aktuellen Standort auch langfristig sicherzustellen, ist die geplante Erweiterung notwendig.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Norden erfolgt eine abschließende Entwicklung des Gewerbegebietes im Norden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, dem Wasserlauf des Ameranger Dorfbachs, verschiedener Grünstrukturen und Schutzgebiete sowie der bestehenden Baustrukturen des Ortsteil Kammer ist eine weitere bauliche Entwicklung weiter nördlich nicht möglich. Zudem erfolgt durch die beabsichtigte Nutzungsänderung der heutigen Landwirtschaftsflächen ein Lückenschluss zwischen den Gewerbeflächen des Gewerbegebiets „Am Kroit“ im Süden und den nördlich gelegenen Mischgebiets- und Wohnbauflächen des Ortsteils Kammer.

Um ein Einfügen der neuen Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild im Norden, hinsichtlich der vorhandenen Wohnbebauung und der bestehenden Grünstrukturen sicherzustellen, sind im Norden und entlang des Bachlaufs die Entwicklung qualitativer Grünflächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen vorgesehen. Somit werden vor allem die sensiblen Flächen mit Bachlauf, Teichen, artenreichen Grünlandflächen und Gehölzbeständen geschützt und erhalten sowie wird ein naturnaher, natürlicher Übergang und Puffer zu den bestehenden Wald- und Biotopflächen geschaffen.

Im Zuge der beabsichtigten Klarstellung für den südöstlichen Teilbereich ist die derzeitige Flächendarstellungen entsprechend der heutigen Nutzung anzupassen. Die Flächen werden heute weitestgehend intensiv baulich im Rahmen der Betriebsflächen durch eine Produktionshalle mit vorgelagerten Silos sowie Zufahrtsbereichen genutzt. Zur Straße hin besteht als Abgrenzung ein Grünstreifen mit kleineren Einzelbaumpflanzungen. Somit werden die Flächendarstellungen entsprechend der heute überwiegenden gewerblichen Nutzung geändert.

### **B.2.2 Erschließungskonzept**

Die Flächen des Änderungsbereiches liegen im Osten an der Gemeindestraße „Am Kroit“ an. Über die Straße „Am Kroit“ sind die Flächen des gleichnamigen Gewerbegebietes erschlossen. Die Erschließung der westlich gelegenen, geplanten Gewerbegebietsflächen erfolgt über eine bereits bestehende innerbetriebliche Zufahrtsstraße, welche im Südosten des Änderungsbereichs auf die Straße „Am Kroit“ einmündet. Die weiteren zukünftig als Bauflächen dargestellten Flächen liegen direkt an der Gemeindestraße an.

Die Gemeindestraße „Am Kroit“ ist entsprechend der Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet ausgebaut, mit einer angemessenen Straßenbreite. Hinsichtlich der geplanten Betriebserweiterung im Rahmen der zukünftigen Gewerbegebietsflächen ist von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Gewerbegebietes auszugehen, welche jedoch durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen aufgenommen werden kann.

Die Gemeindestraße „Am Kroit“ führt in Richtung Süden zum Ortszentrum von Amerang und hat in ca. 750 m Entfernung Anschluss an die „Wasserburger Straße“ (Kreisstraße RO36) sowie an die Verbindungsstraße, welche nach Osten hin Anschluss an die Staatsstraße St2360 (Frabertshamer Straße in Richtung Ortsmitte) hat. Durch die ausgebaute Gewerbegebietsstraße und den unmittelbaren Anschluss an die bestehenden übergeordneten Straßen der St2360 und der RO36 ist eine angemessene Anbindung des Gewerbebestandes an das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Die notwendigen technischen Infrastrukturen wie Leitungen von Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung vor. Ein entsprechender Anschluss an die notwendigen Medien ist mit vertretbarem Aufwand für die gegenständlichen Flächen möglich.

### **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, angrenzend an die bereits dargestellten Gewerbegebietsflächen, zukünftig als Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt. Die Darstellung von Flächen als Gewerbegebiet entspricht dem Ziel der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“, der Erweiterung der Gewerbegebietsflächen „Am Kroit“ im Rahmen einer Betriebserweiterung.

Die Flächen im Nordosten werden entsprechend der bereits bestehenden Bebauung und der heutigen Darstellung im Flächennutzungsplan (11. Änderung) weiterhin als Mischgebiet dargestellt. Zudem werden südlich angrenzende Teilbereiche ebenfalls zukünftig als Mischgebiet im Zuge eines Lückenschlusses dargestellt.

Nördlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung befinden sich Wohnbebauungen des Ortsteil Kammer sowie sensible Grünstrukturen. Um eine gewisse Eingrünung sicherzustellen sowie die bestehenden Grünstrukturen (Bachlauf Ameranger Dorfbach, Teiche, artenreiche Grünlandflächen und Gehölzbestände, Waldflächen mit Biotopstrukturen) zu erhalten, werden die Flächen zukünftig als Flächen für Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen dargestellt. 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 im Klarstellungsbereich sind entsprechende Darstellungsänderungen notwendig. So werden die im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen für Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen entsprechend der heute weitestgehend intensiven gewerblichen Nutzung nun als Gewerbegebietsflächen dargestellt. Der bestehende schmale Eingrünungstreifen hat lediglich eine untergeordnete Funktion als Eingrünung bzw. Abstandsgrün, weshalb hier auf eine weitere Darstellung von Flächen für Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen verzichtet werden kann.

Durch die geänderten Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gewerbegebiet "Am Kroit" sowie den angrenzenden Bereichen sichergestellt.

### B.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ wurde für einen Großteil des gegenständlichen Änderungsbereichs eine schalltechnische Voruntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) (Bericht Nr. 224001 / 2 vom 16.12.2024 und Bericht Nr. 224001/3 vom 17.12.2024) sowie abschließend eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Emissionskontingente) (Bericht Nr. 224001 / 4 vom 09.09.2025) durch das Ingenieurbüro Greiner - Beratende Ingenieure PartG mbB erstellt. Dabei sollte der Nachweis erbracht werden, dass durch die Geräuschkontingentierung der Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbeflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nördlich gelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten werden können. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen können qualitativ auch für die Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden. Die Untersuchungen liegen den Unterlagen als Anlage bei.

Für das bestehende Bebauungsplangebiet „Am Kroit II“ wurden bereits Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt. Diese Geräuschkontingentierung ist für die geplante Erweiterungsfläche fortzuführen.

Für die geplante Erweiterungsfläche GE 3 wurden Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 in Höhe von 59 dB tags sowie 46 dB nachts ermittelt. Die Einhaltung der Werte wird im Rahmen der parallel aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt. Somit müssen alle Vorhaben (Betriebe und Anlagen) die festgesetzten Emissionskontingente einhalten.

Bei Gesamtbetrachtung aller bestehenden und geplanten Gewerbeflächen bzw. der angesetzten Emissionskontingente können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den gewählten maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnbebauungen im Norden um mindestens 3 dB (A) unterschritten und somit eingehalten werden.

Darüber hinaus ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mittels einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung der Nachweis zu erbringen, dass durch den geplanten Betrieb auf der Erweiterungsfläche die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. In diesem Zuge sind auch mögliche erforderliche bauliche, technische oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen für den jeweiligen Betrieb festzulegen.

Unter Beachtung der festgesetzten Emissionskontingente und der Berücksichtigung möglicher Maßnahmen, welche im Rahmen einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung auf das konkrete Vorhaben festgelegt werden können, ist der geplante Betrieb in Bezug auf die Anforderungen des Bebauungsplanes als verträglich einzustufen.

#### **B.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 31.10.2024 (Ergänzungen 02.02.2025) durch Dr. Christof Manhart - Umweltplanung und zoologische Gutachten - zur parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ untersucht. Dieses Gutachten kann aufgrund des nahezu identischen Geltungsbereichs auch für die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden. Die Untersuchung liegt der Planung als Anlage bei.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Standortfaktoren sowie bestehenden Strukturen im und um den Änderungsumgriff ein Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten aus den Gruppen Pflanzen, sonstige Säugetiere, Fische, Amphibien, Libellen, Falter und Weichtiere ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen der Untersuchungen konnte im Änderungsumgriff das Vorkommen verschiedener Fledermausarten festgestellt werden. Diese nutzen vor allem die Bereiche des Ameranger Dorfbachs sowie der bestehenden Teiche und die Strukturen entlang des Gehölzsaums am Franzosengraben als Jagdhabitat. Darüber hinaus werden die gegenständlichen Flächen für Transferflüge genutzt. Auch kann eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in den angrenzenden Waldflächen durch waldbewohnende Fledermausarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Zuge einer Brutvogelkartierung konnten verschiedene Vogelarten, waldbewohnende Arten sowie Arten halboffener, mit Hecken und Einzelbüschen bewachsenen Landschaften, nachgewiesen werden. Dabei konnten auch naturschutzfachlich bedeutsame Arten der Vorwarnliste der Roten Liste Bayerns bzw. Deutschlands beobachtet bzw. nachgewiesen werden. Die angetroffenen Vogelarten nutzen die gegenständlichen Flächen vornehmlich als Nahrungshabitat. Auch stellen für einige Arten die bestehenden Strukturen innerhalb und angrenzend an den Änderungsbereich geeignete Brutplatzbedingungen dar.

Ebenfalls konnten im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehungen und Begutachtungen der angelegten Reptilienstrukturen (eingerichtete Reptilienhabitate als CEF-Maßnahme aus dem Jahr 2015) sowie deren Umfeld Zauneidechsen nachgewiesen. In den Waldrandbereichen oder dem Parkplatz südöstlich des Geltungsbereichs wurden weder Zauneidechsen noch andere Reptilienarten beobachtet.

Für die Gruppe der Fledermäuse kann eine Betroffenheit durch mögliche Bauvorhaben nicht völlig ausgeschlossen werden. Der Eingriff in das im Norden bestehende Biotop „Am Franzosengraben“ führt zur Zerschneidung linearer Leitstrukturen. Einschränkungen in Bezug auf wichtige Nahrungshabitate sind auch im Bereich der Tümpel gegeben sowie ist mit Störungen durch Lichtenanlagen für lichtmeidende Arten zu rechnen.

Für die beobachteten Vogelarten können mögliche Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeschlossen werden, da in den Bereichen um die Teiche sowie des Ameranger Dorfbachs mit seinem dichten Uferbegleitgehölz nur Eingriffe im moderaten Umfang zu erwarten sind.

Im Eingriffsbereich werden möglicherweise Gehölze entfernt, die allerdings keine Höhlen oder anderweitig von halbhöhlen- oder höhlenbrütenden Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignet sind. Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen gehen zwar mit der Gehölzentnahme im Bereich der zukünftigen Gewerbebebietsflächen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren, im räumlichen Zusammenhang stellen die möglichen Gehölzentnahmen keinen essentiellen Lebensraumverlust dar, da im Umgriff weitere Gehölzbestände in gleicher Qualität als Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorhanden sind. Das Gewässer bleibt als Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten. In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste stellt der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungshabitat dar.

Die Planung betrifft Lebensstätten der Zauneidechse. Diese wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit II“ als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ als „Habitatflächen für Zauneidechsen“ als CEF und FCS-Maßnahmen festgesetzt und entsprechend gesichert. Der heute bestehende Lebensraum der Zauneidechsen, mit angelegten und neu gestalteten Habitatsflächen, kann durch die Erweiterung der Gewerbebebietsflächen und der weiteren intensiven Nutzung nicht erhalten werden. Somit müssen die Zauneidechsen umgesetzt und an anderer geeigneter Stelle ein neuer Lebensraum geschaffen werden. Mit Umsetzung der parallel aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit II“ werden Verbotstatbestände nach dem Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Für die Umsetzung der Maßnahme und die Umsiedelung der Zauneidechsen ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL erforderlich. Die Antragstellung erfolgt im Rahmen der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“.

Unter Einhaltung gewisser Bedingungen bzw. konfliktvermeidender Maßnahmen, welche im Rahmen des konkreten Bebauungsplans festgeschrieben und berücksichtigt werden können bzw. durch das BNatSchG allgemein vorgeschrieben sind, können Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## B.5 Biotopschutz

Wie unter A.6.5 im Detail ausgeführt, sind im Planungsbereich mehrere Biotope vorhanden.

### Kartiertes Biotop Nr. 7939-0258-001 „Gehölzsaum am „Franzosengraben“, SW-Kammer“

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend der Kartierung auch weiterhin verzeichnet. Zusätzlich ist hier ein Vorfeld zur gewerblichen Nutzung dargestellt. Eine Umsetzung der Planung steht somit vor dem Hintergrund der begrenzten Planungsschärfe des Flächennutzungsplans einem Erhalt des Biotops nicht entgegen. Auf den nachfolgenden Planungsebenen - konkrete Bauleitplanung, Objektplanung bzw. Umsetzung - sind ggf. detailliertere Betrachtungen erforderlich und Maßnahmen zu entwickeln.

### Nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen

Entlang des Baches befindet sich ein faktisch nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, welches jedoch nicht in der Biotopkartierung enthalten ist. Die neue Darstellung des Flächennutzungsplans legt eine Verlegung des Baches nahe. Die konkrete, auch planungsrechtliche Verlegung des Baches erfolgt jedoch erst auf Ebene der nachfolgenden Planungsebenen (konkrete Bauleitplanung und Objektplanung bzw. Ausführung). Grundsätzlich erscheint ein Ausgleich der Biotopflächen entlang des Baches entweder im Bereich des möglichen neuen Verlaufes des Bachs oder anderer Stelle im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs möglich. Konkrete Maßnahmen sind erst auf den nachfolgenden Planungsebenen zu definieren.

Weiter sind Teile der nun als Gewerbegebiete dargestellten Grünlandflächen als Biotop nach § 30 BNatSchG zu werten. Auch hier kann ein Ersatz durch Aufwertung anderer Grünlandflächen, voraussichtlich außerhalb des Änderungsbereichs in der Umgebung erfolgen. Konkrete Maßnahmen sind auch hier erst auf den nachfolgenden Planungsebenen zu definieren.

Für die Überbauung der Biotopflächen und deren Ersatz an anderer Stelle ist eine Ausnahme von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG erforderlich. Diese ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (konkrete Bauleitplanung) abzustimmen und im Vorfeld der Bauleitplanung zu beantragen. Eine Ausnahme kann nur erfolgen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dies ist, wie oben beschrieben, grundsätzlich möglich.

Grundsätzlich erscheint die Planung, auch vor dem Hintergrund der voraussichtlich notwendigen Eingriffe in die Biotope, angemessen, da es sich um die Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche für einen konkreten Betrieb handelt. Somit stehen, insbesondere auch durch die übrigen angrenzenden Strukturen keine räumlichen Alternativen zur Verfügung, welche einen Erhalt der Biotope ermöglichen würden. Eine Alternative wäre lediglich die komplette Umsiedlung des Betriebs, was zu wesentlich umfangreicheren Eingriffen in den Naturhaushalt führen würde und insgesamt nicht zweckmäßig oder angemessen erscheint.

## B.6 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. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Bay. StWBV 2021). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung mit Aussagen zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt in der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 14. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung, durch die Darstellung von Flächen als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft sowie Misch- und Gewerbegebietsflächen (kleinere Teilflächen aus vormaligen Änderungen). Für diese Flächenänderungen wird der überschlägige notwendige Ausgleichsbedarf ermittelt.

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.

**Bestandserfassung/-bewertung**

Abbildung 4: Darstellung Bestand – erstellt Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab

Ein großer Teil im Westen wird als G212 mäßig extensives artenreiches Grünland genutzt. In Teilflächen ist das Grünland als G214 Artenreiches Extensivgrünland zu bewerten. Im östlichen Bereich befinden sich zwei kleinere Teiche (S131) und ein größerer Teich (S132). Zudem wurde hier im Rahmen der 2. Änderung BP Am Kroit II das Ersatzhabitat für Zauneidechsen angelegt. Die Eidechsen-Habitatflächen (CEF-Flächen) werden als mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K123) mit Anteil an Aufschüttungsbereichen mit naturnaher Entwicklung (O622) bezeichnet. Im Bereich der Teiche befinden sich zudem Gehölzgruppen (B112 mesophiles Gebüsch sowie B213 Feldgehölz). Die Böschung wird zum Teil von K11 artenarmen Säumen eingenommen. Der zum Teil biotopkartierte Gehölzsaum entlang des Franzosengrabens wird als L63 standortgerechter Laubwald bezeichnet. Der Bereich zwischen Straße und Ameranger Dorfbach wird zu einem großen Teil als Parkplatz von der ortsansässigen Firma Auer genutzt. Vormalig war dieser Bereich als Grünland bzw. als Garten eines Einzelanwesens genutzt. Hier befindet sich auch ein Feldgehölz, ein Feldweg sowie mäßig extensives artenreiches Grünland.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen wird jedoch vom Zustand des Planungsgebietes vor 2018 ausgegangen, da die Errichtung der Parkplätze nicht genehmigt wurde. Hier befand sich ein Einzelanwesen mit mehreren Kleingebäuden (X132) sowie strukturreichem Privatgarten (P22). Entlang des Ameranger Dorfbaches besteht eine wasserdurchlässige, befestigte Zufahrt (V12). Die Uferbereiche sind mit K123 Uferflur, mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren bestanden. Eine Böschung ist mit B313 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten, alte Ausprägung bestanden. Die östliche Wiese wird als G212 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland eingeschätzt.

Entlang der Zufahrt der Firma Auer bestehen aufgrund der Überlagerung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zudem Festsetzungen als Grünflächen, welche in V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen eingestuft werden.

Die Benennung der Biotop- und Nutzungstypen wurde gemäß BayKompV vorgenommen. Die Bestandsbewertung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Der Biotopwert hoch, mittel bzw. gering wird je nach Wertpunkten des Bestandes laut Biotopwertliste angegeben.

### Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der dargestellten baulichen Nutzung abgeleitet. Diese wird bei einem Gewerbegebiet mit einer GRZ = 0,80 angenommen.

### Planungsfaktor

Vermeidungsmaßnahmen, welche die Berücksichtigung eines Planungsfaktors rechtfertigen, werden erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Ein Abschlag vom ermittelten Ausgleichsbedarf wird deshalb nicht vorgenommen.

### Eingriffsermittlung

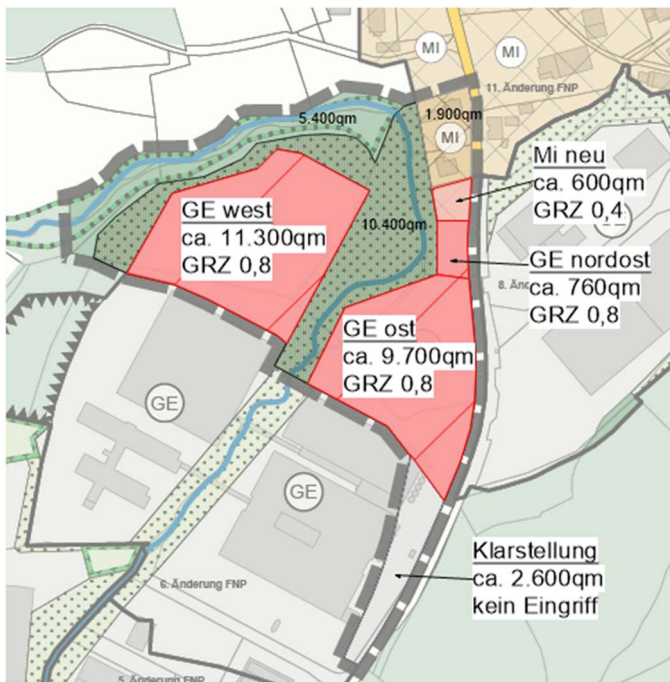


Abbildung 5: Eingriffsermittlung 14. Flächennutzungsplanänderung, erstellt Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur – ohne Maßstab

Im Bereich GE west ist der Bestand hauptsächlich G212 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland und somit mit durchschnittlich 8 WP bilanziert. Dies gilt auch für die Bereiche GE nordost und MI neu (Mischgebiet).

Bei der Eingriffsermittlung wird vom Urzustand des Planungsgebietes vor 2018 ausgegangen, da die Errichtung der Parkplätze bisher nicht genehmigt wurde. Somit muss der Wegfall des Grünlandes, der Gebäude, des strukturreichen Gartens, des Feldweges und des Feldgehölzes in der Eingriffsermittlung mit bilanziert werden. Im Durchschnitt wird der Bereich GE ost mit 7 WP bilanziert.

Flächen für Wald sowie Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen, insbesondere der Bereich Bachverlegung werden nicht als eingriffsrelevant betrachtet und daher in der Eingriffsermittlung nicht mit bilanziert. Der Biotopersatz für die Bachverlegung wird genauer unter C.6.5 erläutert.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Bestand WP im Durchschnitt</b>	<b>Voraussichtl. GRZ</b>	<b>voraussichtl. Kompensationserfordernis</b>
GE west	11.300 qm	8 WP	0,8	72.320 WP
GE ost	9.700 qm	7 WP	0,8	54.320 WP
GE nordost	760 qm	8 WP	0,8	4.864 WP
Mi neu	600 qm	8 WP	0,4	1.920 WP
Klarstellung	2.600 qm	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>22.360 qm</b>			<b>133.424 WP</b>

Es wurde insgesamt ein Kompensationsumfang von voraussichtlich 133.424 WP ermittelt.

Die genauen Beurteilungen, Berechnungen sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen für die Flächen des gegenständlichen Änderungsbereichs werden konkret auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt.

Es ist zudem nach § 30 BNatSchG ein gleichartiger und flächengleicher Ausgleich entfallender Biotoptypen erforderlich. Dies wird genauer unter C.6.3 erläutert.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird voraussichtlich im Rahmen der parallel aufgestellten gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Amerang erbracht werden. Ebenso wird auf Teilflächen der naturschutzrechtliche Ausgleich der nach § 30 BNatSchG geschützten G214 GU651E artenreiches Extensivgrünland-Flächen sowie für die Umsetzung von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse (Gehölzgruppen als Nahrungshabitat) und FCS-Maßnahmen (Zauneidechsenhabitat) erbracht.

## **B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation**

### **Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen**

Durch den Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen im zentralen und nördlichen Bereich, ist mit der Entwicklung von umfänglichen Gehölzstrukturen zu rechnen. Dies kann zu einer Klimadämpfenden Wirkung durch Verschattung Verdunstung etc. führen.

Weitere Maßnahmen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht getroffen.

### **Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken**

Durch die Entwicklung der Fläche als Lückenschluss an bestehender Erschließung sowie der Erweiterung bestehender Gewerbegebietsflächen sind gute Rahmenbedingungen für eine flächeneffiziente Entwicklung gegeben.

### **Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz**

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. Aufgrund des vergleichsweise kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG als marginal zu betrachten. Auch ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung selbst bei qualitativen Aussagen eine sehr geringe Prognosegenauigkeit zu unterstellen.

Durch den Neubau von Gebäuden, Verkehrs- und Betriebsflächen sowie den zukünftigen Nutzungen im Rahmen einer Gewerbenutzung kann es zu zusätzlichen Emissionen kommen. Aufgrund der Größe und des Umfangs der Planung ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren und deren Ziele zu rechnen. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

## **B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung des eigentlichen Änderungsbereiches wie folgt beschrieben werden:

- Gültige Darstellungen im Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft von ca. 3,20 ha, Gewerbegebiet von ca. 0,17 ha, Mischgebiet von ca. 0,18 ha, Flächen als Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen von ca. 0,07 ha
- Darstellungen im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans: Gewerbegebiet von ca. 2,18 ha, Mischgebiet von ca. 0,25 ha, Flächen als Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen von ca. 1,19 ha

Die Auswirkung der Anpassungen der Flächendarstellungen im Rahmen des Klarstellungsbereichs lässt sich wie folgt beschreiben:

- Darstellung von ca. 0,26 ha Gewerbegebiet auf vormalig ca. 0,26 ha Flächen als Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen

## C Umweltbericht

---

### C.1.1 Einleitung

Im Gewerbegebiet „Am Kroit“ beabsichtigt die ansässige Firma Auer ihre bestehenden Betriebsflächen durch weitere Gebäude aufgrund geänderter Auftrags- und Absatzverhältnisse zu erweitern. Die im und um das Gewerbegebiet gelegenen Flächen sind bereits ausgeschöpft. Somit ist eine notwendige Betriebserweiterung auf den heute unbebauten, nördlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Flächen erforderlich, um dem Betreib am Standort weitere angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

In der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung wird für die Baugrundstücke Gewerbegebiet festgesetzt werden. Somit ist die Gebietskategorie für die heute unbebauten Grundstücke zu ändern. Darüber hinaus sind die Flächen entlang der Gemeindestraße entsprechend der zukünftigen und bestehenden Nutzungen darzustellen. Somit erfolgt ebenfalls ein Zusammenschluss der einzelnen Flächendarstellungen des Ortsteils Kammer sowie des Gewerbegebietes.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ zu schaffen, hat der Gemeinderat Amerang am 28.02.2024 die Durchführung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 14. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ durchgeführt.

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.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

#### Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im Voralpinen Hügel- und Moorland im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland. Es liegt im Norden des Ortes Amerang, westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Kammer, anschließend an das bestehende Gewerbegebiet "Am Kroit".

Die Flächen selbst werden bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im östlichen Bereich befinden sich ein größerer und zwei kleinere Teiche. Zudem wurde hier im Rahmen der 2. Änderung des BP Am Kroit II das Ersatzhabitat für Zauneidechsen angelegt.

Durch das Planungsgebiet fließt der Ameranger Dorfbach. Der Bereich zwischen Straße und Ameranger Dorfbach wird zu einem großen Teil als Lager- und Abstellflächen genutzt. Vormalig war dieser Bereich als Grünland bzw. als Garten eines Einzelanwesens genutzt. Hier befindet sich auch ein Feldgehölz, ein Feldweg sowie Restflächen der Grünlandnutzung. Im Süden grenzen die Betriebsflächen der Firma Auer an.

Nördlich und westlich grenzt der biotopkartierte Gehölzsaum am Ameranger Dorfbach an („Franzosengraben“).

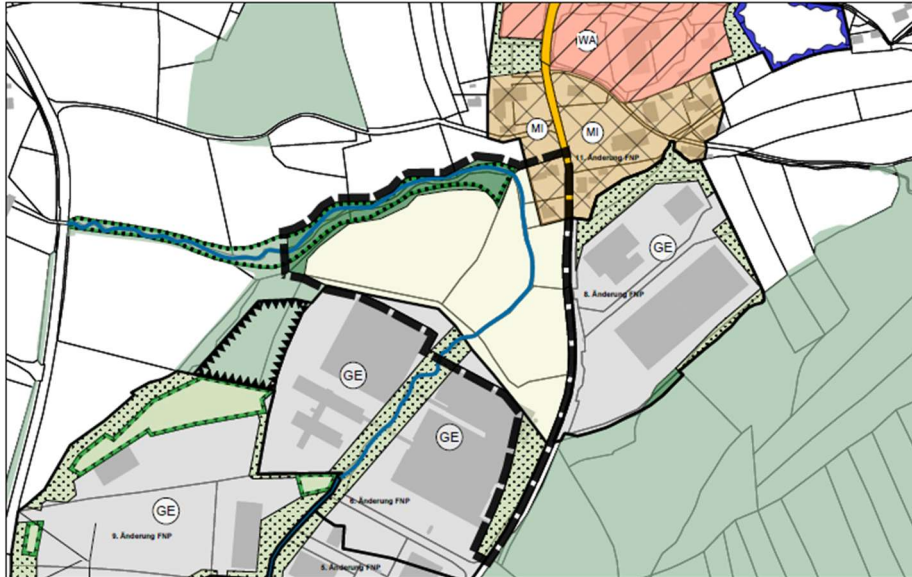
Im Nordosten befinden sich einige Wohnbebauungen des Ortsteils Kammer.

Im Osten schließen die Gemeindeverbindungsstraße, weitere Gewerbenutzungen und ein Waldstück an.

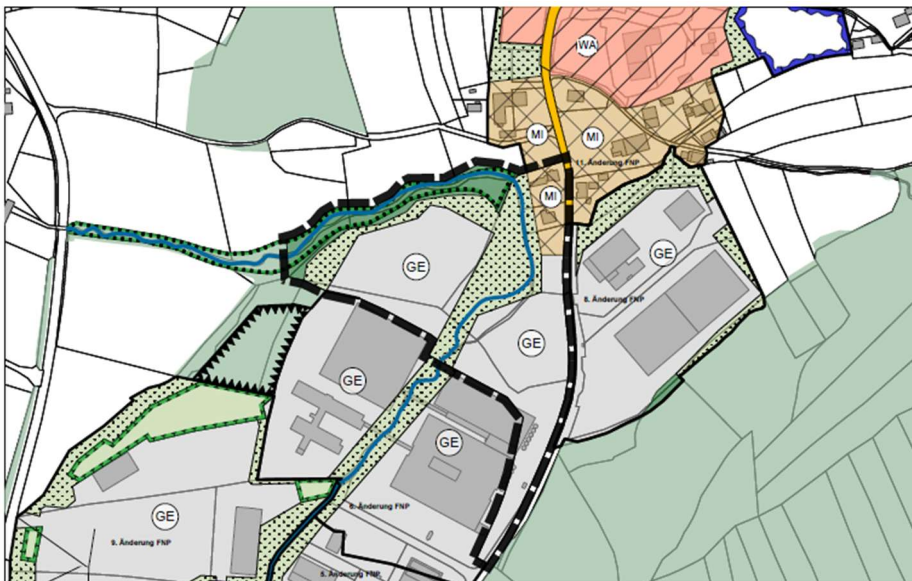
Aus der 2. Änderung des BP Am Kroit bestehen Festsetzungen für den Bereich nördlich der Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet als Eingrünungsfläche sowie ein Teil als CEF-Fläche.

Das Gelände fällt nach Norden hin von ca. 524 müNN bis zum Bach auf 519 müNN ab.

Gültiger Flächennutzungsplan









14. Änderung



Legende





Darstellungen innerhalb des Änderungsbereichs

-  Geltungsbereich der Änderung
-  Mischgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
-  Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen
-  Flächen für Wald

Nachrichtliche Übernahme

-  Kartierte Biotopfläche (Flachland) Nr. 7939-0258-001

Darstellungen außerhalb des Änderungsbereichs

-  Allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
-  Ausgleichsflächen
-  Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
-  Darstellung der Flächen für Wald als Hinweis


 Wasserlauf Ameranger Dorfbach

Abbildung 1: Ausschnitt gültiger FNP und 14. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 11.02.2026

### **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“. Für die heute als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen ist zukünftig eine Überplanung im Rahmen von Gewerbegebietsflächen nach § 1 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Auf den zukünftig dargestellten Flächen als Gewerbegebiet ist eine Erweiterung der Betriebsflächen des ansässigen Betriebes vorgesehen. Die bestehenden Betriebsflächen (südlich und östlich des Änderungsbereichs) sind bereits ausgeschöpft, weitere unbebaute Gewerbegebietsflächen in der Umgebung sind nicht vorhanden. Somit hat die notwendige Betriebserweiterung auf den nördlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden unbebauten Grundstücken zu erfolgen, um den Standort eines wichtigen Wirtschaftsbetriebes der Gemeinde sicherzustellen.

Bei der Erweiterung der Flächen als Gewerbegebiet sind vor allem die sensible Lage hinsichtlich der nördlich angrenzenden Wald- und Biotopflächen sowie der Bestand von Bachlauf des Ameranger Dorfbach, Teichen, artenreichen Grünlandflächen sowie Gehölzbeständen zu berücksichtigen. Zum Schutz der wertvollen Grünstrukturen sind Flächen für eine qualitätvolle und naturnahe, landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen vorgesehen.

Darüber hinaus erfolgt in Zuge der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung bzw. Klarstellung einzelner Flächendarstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan im Bereich des Gewerbegebietes. Aufgrund der heutigen tatsächlichen gewerblichen Nutzung sind die Flächendarstellungen im südöstlichen Bereich entsprechend anzupassen.

### **Planungskonzept**

Im Zuge der beabsichtigten Änderung werden die bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Am Kroit“ in Richtung Norden erweitert und abschließend zum Bestand neue Gewerbeflächen etabliert. Mit der Entwicklung neuer Gewerbeflächen wird wie eingangs bereits erwähnt einem ortsansässigen Unternehmen die Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen am Standort ermöglicht. Eine Erweiterung ist lediglich auf den bestehenden Flächen möglich, da direkt angrenzend bereits bestehende Produktionshallen und ein Hochregallager bestehen, woran die neuen zukünftigen Gebäudekomplexe angebaut bzw. angebunden werden. Zudem sind die bestehenden Betriebsflächen, angrenzend im Süden sowie im Osten (Teilflächen östlich der Gemeindestraße), ausgeschöpft und lassen keinerlei Betriebserweiterung zu. Um das Unternehmen und des Betriebs- und Produktionsflächen am aktuellen Standort auch langfristig sicherzustellen, ist die geplante Erweiterung notwendig.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Norden erfolgt eine abschließende Entwicklung des Gewerbegebietes im Norden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, dem Wasserlauf des Ameranger Dorfbachs, verschiedener Grünstrukturen und Schutzgebiete sowie der bestehenden Baustrukturen des Ortsteil Kammer ist eine weitere bauliche Entwicklung weiter nördlich nicht möglich. Zudem erfolgt durch die beabsichtigte Nutzungsänderung der heutigen Landwirtschaftsflächen ein Lückenschluss zwischen den Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Am Kroit“ im Süden und den nördlich gelegenen Mischgebiets- und Wohnbauflächen des Ortsteils Kammer.

Um ein Einfügen der neuen Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild im Norden, hinsichtlich der vorhandenen Wohnbebauung und der bestehenden Grünstrukturen sicherzustellen, sind im Norden und entlang des Bachlaufs die Entwicklung qualitativer Grünflächen als Ortsrandeingrünung und für ökologische Maßnahmen vorgesehen.

Somit werden vor allem die sensiblen Flächen mit Bachlauf, Teichen, artenreichen Grünlandflächen und Gehölzbeständen geschützt und erhalten sowie wird ein naturnaher, natürlicher Übergang und Puffer zu den bestehenden Wald- und Biotopflächen geschaffen.

Im Zuge der beabsichtigten Klarstellung für den südöstlichen Teilbereich ist die derzeitige Flächendarstellungen entsprechend der heutigen Nutzung anzupassen. Die Flächen werden heute weitestgehend intensiv baulich im Rahmen der Betriebsflächen durch eine Produktionshalle mit vorgelagerten Silos sowie Zufahrtsbereichen genutzt. Zur Straße hin besteht als Abgrenzung ein Grünstreifen mit kleineren Einzelbaumpflanzungen. Somit werden die Flächendarstellungen entsprechend der heute überwiegenden gewerblichen Nutzung geändert.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

- Schaffung einer strukturreichen Eingrünung im Norden und Nordwesten mit Funktion eines Puffers zum bestehenden Waldrand sowie als Fledermausflugkorridor
- Erhalt des durchgängigen Waldrandes am Franzosengraben (kartiertes Biotop)
- Eingrünung der neuen Gewerbehallen aus östlicher und nordöstlicher Richtung zur Wahrung des Ortsbildes
- Erhalt und Wiederherstellung des Ameranger Dorfbaches als strukturreiches Fließgewässer mit Funktion als Lebensraum sowie verbindender Grünstruktur im Rahmen der Bachverlegung
- Erhalt und Entwicklung von bestehenden Grünflächen einschließlich naturnaher Gewässerstrukturen (Ameranger Dorfbach)
- Erhalt bestehender Stillgewässer
- Schaffung von Ausgleichsflächen für den Eingriff durch das geplante Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökokontoflächen der Gemeinde Amerang.
- Sicherung von Nahrungshabitaten der Artengruppe Fledermäuse durch Pflanzung von Gehölzen (CEF-Maßnahme)
- Sicherung des Lebensraumes der Zauneidechse durch Anlage eines Zauneidechsenhabitats auf Ökokontoflächen der Gemeinde Amerang als FCS-Maßnahme

### **C.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Die Ausdehnung des Änderungsbereichs beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 135 m und in Ost-West Richtung ca. 220 m und umfasst ca. 4,27 ha.

Es werden Flächennutzungen in folgendem Umfang dargestellt:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
GE west	1,13 ha
GE ost	0,97 ha
GE nordost	0,08 ha
Mi neu	0,06 ha
Mi Bestand	0,19 ha
Bereich Klarstellung (GE)	0,26 ha
Wald	0,54 ha
Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen (einschl. Ameranger Dorfbach und Stillgewässer) und Flächen für Wald	1,04 ha
<b>Summe</b>	<b>4,27 ha</b>

## C.1.4 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.

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

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.  
*-> Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*
- 1.1.1 (G) Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen] 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 örtlicher Arbeitsplätze sowie und Bereitstellung Entwicklungsflächen für ortsansässigen bedeutenden Betrieb*
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.  
*-> Neuausweisung von Gewerbeflächen in Anbindung an den bestehenden Gewerbestandort, anderweitige Flächen stehen nicht zur Verfügung*
- 1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.  
*-> Stärkung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts, Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässigen Betrieb*
- 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, (...)
  - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und (...).*-> Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb*
- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.  
*-> Erweiterung bestehender Gewerbeflächen an bestehender Erschließung, unter Beachtung der Bestandsbebauung*
- 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.  
*-> größere, für eine Gewerbeentwicklung geeignete Flächen/Brachen im Sinne der Innenentwicklung sind nicht vorhanden. Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung*

- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.  
*-> Stärkung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts, Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässigen Betrieb*
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.  
*-> Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes unter Beachtung von Natur- und Artenschutz.*

### **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 des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- A I 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 (...).  
*-> Sicherung des Arbeitsmarktes im ländlichen Raum durch Schaffung von Erweiterungsflächen eines ansässigen Gewerbebetriebes*
- 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.  
*-> Erweiterung von Gewerbeflächen in Anbindung an den bestehenden Gewerbestandort, unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes*
- A I 2.4 (G) Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. (...)  
*-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehendem Gewerbe und Erschließung, Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ansässiges Gewerbe*
- A II 1.1 (G) Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. (...)  
*-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehendem Gewerbe und Erschließung, Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ansässiges Gewerbe*
- 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.

-> *Erweiterung Gewerbeflächen an bestehendem Gewerbegebiet und bestehender Erschließung, in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang*

- B V 1 (G) Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. (...) Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen.
- > *Stärkung und Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur durch Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten eines ortsansässigen Gewerbebetriebes*

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerang wurde im Bereich des Gewerbegebietes und der Ausweisung von Gewerbeflächen mehrmals geändert, ebenfalls fand eine Änderung und Klarstellung der bestehenden Baustrukturen im Ortsteil Kammer im Rahmen der Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplans statt.

Für die hier gegenständlichen Flächen des Änderungsbereichs stellt der gültige Flächennutzungsplan zum Großteil Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Süden sind kleinere Teilflächen aus einer vorangegangenen Änderung als Gewerbegebietsfläche sowie Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen dargestellt. Im Nordosten sind die Flächen mit bereits bestehender Bebauung des Ortsteils Kammer als Mischgebietsflächen dargestellt.

Im Norden und Westen sind weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, neben den Darstellungen des Ameranger Dorfbachs und den begleitenden schmalen Waldflächen. Angrenzend im Nordosten sind die Siedlungsflächen des Ortsteil Kammer als Mischgebietsflächen und weiter nördlich als Wohnbauflächen dargestellt. Im Osten befinden sich angrenzend Gewerbeflächen und im Südosten größere zusammenhängende Darstellungen von Flächen für Wald. Im Süden grenzen die entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung des Gewerbegebietes dargestellten Gewerbegebietsflächen an. Die Flächen des Ameranger Dorfbachs sind umgeben von Fläche für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen.

Im Rahmen der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Somit weichen die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes gegenüber der nun beabsichtigten Art der Nutzung der Bebauungsplanänderung ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ durchgeführt.

### **Bestehendes Baurecht**

Entlang des südlichen Geltungsbereichs des Planungsumgriffs kommt es zu Überschneidungen der gegenständlichen Änderung und Erweiterung mit den Geltungsbereichen des Ur-Bebauungsplans „Am Kroit II“ sowie dessen 2. Änderung. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Ur-Bebauungsplan sowie dessen 2. Änderung vollumfänglich.

Für die Wiesenflächen im Norden, links und rechts des Ameranger Dorfbachs besteht dagegen aktuell kein Bebauungsplan. Die Bereiche sind als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

Im Überschneidungsbereich sind vor allem die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als „Habitatflächen für Zauneidechsen“ (CEF-Maßnahme), der Ameranger Dorfbach sowie private Grünflächen als „Eingrünung“ mit Einzelbaum- und Strauchpflanzungen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsflächen“ betroffen.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderungen sind in den Planungsunterlagen zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ genauer dargestellt.

### **Schutzgebiete**

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) festgesetzt.

Das Biotop 7939-0258-001 „Franzosengraben“ befindet sich entlang des Ameranger Dorfbaches zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches (bachbegleitender Gehölzsaum mit Linde, Hainbuche, Esche und Bergahorn). Nach dem Fachinformationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Biotop folgendermaßen beschrieben (Stand Februar 2026): „Gehölzsaum entlang des Baches von Ost nach West; im Osten breiter Saum am Südufer, 20 bis 30 m, dort relativ steile Uferböschung, bis 5 m hoch, mit Linden, Hainbuchen, Esche, Bergahorn. In der Krautschicht Waldarten wie Giersch, Goldnessel; in der Strauchschicht Haselnuss und Rote Heckenkirsche. Am Ufer dominiert Esche. Am Nordufer nur lückiger Saum, meist Brennesselfluren; Ufer abschnittsweise mit Holzfaschinen verbaut. Im Süden z.T. Fichtengruppen. Bach ist bis 5 m breit, wasserführend, Bett steinig-kiesig bis sandig. Randlich Schaumkraut, Bachbunge. Im Süden grenzt abschnittsweise Fichtenforst an, danach dominieren Schwarzerlen und Traubenkirschen beidseitig. Nach Westen zu am Südufer ca. 1 m hoher Damm, gemäht, mit Pappel-Hybriden; an den Uferböschungen Weiden, Traubenkirsche, Holunder und junge Eschen. Angrenzend im Westen fließt Bach unter Straße. Danach fehlender Gehölzsaum.“

Der Abstand der dargestellten Gewerbefläche vom Waldrand beträgt 10 m und mehr.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich Flächen mit Biotopschutz nach § 30 BNatSchG, welche nicht in der Biotopkartierung erfasst sind. Es handelt sich um einen zentral gelegenen und einen an der Straße gelegenen Bereich mit artenreichem Grünland G214, GU651E. Weiterhin ist der Ameranger Dorfbach als mäßig verändertes Fließgewässer F14, FW00BK eingestuft. Die Einstufung in die Biotoptypen wurde im Rahmen der Vegetationskartierung von Markus Höper vorgenommen.

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

Der Planungsumgriff befindet sich im Voralpinen Hügel- und Moorland im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

### **Ökoflächenkataster**

Innerhalb des Planungsumgriff befinden sich drei gewidmete Flächen des Ökoflächenkatasters, welche als Ausgleichs- und Ersatzflächen typisiert sind. Diese sind im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanänderungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als „Habitatflächen für Zauneidechsen“ als CEF-Maßnahme festgesetzt und entsprechend gesichert. Die Maßnahmen sind heute umgesetzt. (siehe C.6.4.3) Es handelt sich dabei um die Ökokatasterflächen mit den Nummern: 184412, 184419, 184420.

## C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt / Artenschutz

#### Bestand



Abbildung 2: Darstellung Bestand, ohne Maßstab

Ein großer Teil im Westen wird als G212 mäßig extensives artenreiches Grünland genutzt. In Teilflächen ist das Grünland als G214 Artenreiches Extensivgrünland zu bewerten.

Im östlichen Bereich befinden sich zwei kleinere Teiche (S131) und ein größerer Teich (S132). Zudem wurde hier im Rahmen der 2. Änderung BP Am Kroit II das Ersatzhabitat für Zauneidechsen angelegt. Die Eidechsen-Habitatflächen (CEF-Flächen) werden als mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K123) mit Anteil an Aufschüttungsbereichen mit naturnaher Entwicklung (O622) bezeichnet.

Im Bereich der Teiche befinden sich zudem Gehölzgruppen (B112 mesophiles Gebüsch sowie B213 Feldgehölz). Die Böschung wird zum Teil von K11 artenarmen Säumen eingenommen. Der zum Teil biotopkartierte Gehölzsaum entlang des Franzosengrabens wird als L63 standortgerechter Laubwald bezeichnet.

Der Bereich zwischen Straße und Ameranger Dorfbach wird zu einem großen Teil als Parkplatz von der Fa. Auer genutzt. Vormalig war dieser Bereich als Grünland bzw. als Garten eines Einzelanwesens genutzt. Hier befindet sich auch ein Feldgehölz, ein Feldweg sowie mäßig extensives artenreiches Grünland.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen wird jedoch vom Zustand des Planungsgebietes vor 2018 ausgegangen, da die Errichtung der Parkplätze nicht genehmigt wurde. Hier befand sich ein Einzelanwesen mit mehreren Kleingebäuden (X132) sowie strukturreichem Privatgarten (P22). Entlang des Ameranger Dorfbaches besteht eine wasserdurchlässig befestigte Zufahrt (V12).

Die Uferbereiche sind mit K123 Uferflur, mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren bestanden. Eine Böschung ist mit B313 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten, alte Ausprägung bestanden. Die östliche Wiese wird als G212 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland eingeschätzt.

Entlang der Zufahrt der Fa. Auer bestehen aufgrund der Überlagerung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zudem Festsetzungen als Grünflächen, welche in V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen eingestuft werden.

Die Benennung der Biotop- und Nutzungstypen wurde gemäß BayKompV vorgenommen.

Neben eigenen Bestandsaufnahmen wurde im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung zur genauen Definition der Vegetation eine Vegetationskartierung durch Markus Höper am 21.05.2024 durchgeführt.

Für den südöstlichen Bereich wurde die Bestandssituation von vor 2018 dokumentiert, da die bisherigen Veränderungen der Nutzung ohne Genehmigung vorgenommen wurden.

### Umgebung

Im Osten wird der Änderungsbereich durch die Gemeindeverbindungsstraße „Am Kroit“ begrenzt. Jenseits dieser befinden sich im Südosten Waldflächen. Im Nordosten grenzen Gewerbeflächen an. Hier besteht auch bereits eine Lagerhalle der Firma Auer. Weiter befinden sich im Nordosten Wohnbebauungen (vorwiegend Einfamilienhäuser) des Ortsteil Kammer.

Südlich grenzen die Betriebsflächen der Firma Auer an. Dabei befinden sich östlich des Baches drei größere Hallenbauten.

Im Westen und Norden wird der Änderungsbereich durch teilweise biotopkartierte Waldflächen begrenzt, welche sich in einer Hanglage befinden. Das Gelände fällt hier um ca. 5,0 m ab. An der Böschungsunterkante verläuft der Ameranger Dorfbach, welcher eingesäumt ist durch Sträucher und Baumbestände. An die Waldflächen im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen an.

### Flächen mit Biotopschutz nach § 30 BNatSchG

Im Planungsbereich befinden sich Flächen, welche nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Es handelt sich um einen zentral gelegenen und einen an der Straße gelegenen Bereich mit artenreichem Grünland G214, GU651E. Weiterhin ist der Ameranger Dorfbach als mäßig verändertes Fließgewässer F14, FW00BK eingestuft. Die Bewertung der Lebensraumtypen mit Einschätzung, ob ein Schutz nach § 30 BNatSchG vorliegt, wurde im Rahmen der Vegetationsaufnahme vorgenommen.

Der als Biotop kartierte, baumgesäumte Bachlauf des Ameranger Dorfbaches begrenzt den Geltungsbereich. Es handelt sich um das Biotop Nr. 7939-0258-001 Gehölzsaum "Franzosengraben", SW-Kammer, welches nach Art. 13d BayNatSchG geschützt ist. Es handelt sich um einen bachbegleitenden Gehölzsaum mit Linde, Hainbuche, Esche und Bergahorn. Der Abstand von der geplanten Gebäudekante zum Biotop beträgt 13-35 m.

Das Gelände fällt nach Norden hin von ca. 524 m ü. NN bis zum Bach auf 519 m ü. NN ab.

Es bestehen keine weiteren Schutzgebiete wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (SPA, special protectet Aerea).

Die Potentielle Natürliche Vegetation wäre ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald.

### Artenschutzrechtliche Belange

Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Punkt C.6.4 Artenschutzrechtliche Belange / FCS- und CEF-Maßnahmen dargestellt.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen am Waldrand (Wurzelbereich und Kronen) durch Bautätigkeiten oder Aushub der Baugrube sind nicht zu erwarten, da ein ausreichender Abstand des Baufensters zum Waldrand besteht (9,6 m an der engsten Stelle). Zudem sind Vorkehrungen zum Schutz des Baumbestandes in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten: Lärmentwicklungen v.a. durch Transportbewegungen, Erschütterungen v.a. durch Transportbewegungen z.B. durch das Befahren des Geländes mit schweren Transportfahrzeugen, optische Störungen durch Transportfahrzeuge (Stör- und Scheueffekte). Diese Störungen kommen i.d.R. nur tagsüber zum Tragen. Weiterhin kommt es zu zeitlich und räumlich begrenzten diffusen Staubemissionen und ggf. Einträge z.B. durch Erdarbeiten und An- bzw. Abfuhr von Bodenmaterial, Abgase durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge, temporäre Störung von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Nahrungssuchgebieten oder Verbundhabitaten für störungssensible Tierarten v.a. der Saumstandorte und der Waldränder. Zudem könnte es zu baubedingten Tötungen/Verletzungen von Individuen bzw. Entwicklungsformen z.B. im Rahmen der Gehölzentnahme, Baufeldräumung bzw. Stockrodung. Die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, FSC- und CEF-Maßnahmen wirken diesen Auswirkungen entgegen.

Die bestehenden drei Teiche liegen nicht im Bereich der baulichen Eingriffe und sind demnach nicht unmittelbar von dem Bauvorhaben betroffen.

Der größere Teich liegt nahe an der Gründungssohle des nördlichen Baufensters, so dass der Erhalt des Gewässers durch geeignete Schutzmaßnahmen sichergestellt werden muss. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Erhalt der bestehenden Teiche festgesetzt.

Während der Bauzeit sind dementsprechend Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Wasserstandes erforderlich.

Für die Flächen für Baustelleneinrichtung außerhalb des Baugebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Sie liegen innerhalb des Gewerbegebietes Grünhofer Feld und sind innerhalb kurzer Zeit wiederherstellbar.

Eine Bewertung des Bestandes ist dem Kapitel C.6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dargestellt.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Flächen bzw. Lebensräume werden mit Betriebshallen sowie Verkehrsflächen überbaut und versiegelt. Es kommt zu einer Flächenumwandlung durch Überbauung von Grünland sowie zu einem Wegfall von Gehölzbeständen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum Wegfall des mäßig extensiven artenreichen Grünlandes im westlichen sowie im östlichen Planungsgebiet sowie zu dauerhaftem Verlust bzw. Funktionsminderung von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Nahrungssuchgebieten oder Verbundhabitaten für Tierarten.

Die mäßig artenreichen Säume und Staudenfluren bzw. Zauneidechsenhabitate werden entfallen. Entweder werden diese Flächen direkt durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut oder sie werden zumindest als Grünflächen in den Außenanlagen in anderer Form hergestellt.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen wird vom Urzustand des Planungsgebietes ausgegangen, da die Errichtung der Parkplätze nicht genehmigt wurde. Somit muss der Wegfall des Grünlandes, der Gebäude, des strukturreichen Gartens, des Feldweges und des Feldgehölzes als Auswirkung betrachtet werden.

Da der bestehende Bach im Bereich der neu geplanten Produktionshalle liegt, wird dieser auf einer Länge von etwa 110 m um ca. 20 m nach Norden zwischen die zwei neuen Gebäude verlegt.

Zusammengefasst sind folgende fachspezifische Genehmigungsunterlagen zu erstellen und zur Genehmigung einzureichen:

- Ausnahme von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG (siehe Kapitel C.6.3.)
- Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL für die Zauneidechse (siehe Kapitel C.6.4.3.).
- Die Bachverlegung stellt einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG dar und ist nach § 68 WHG genehmigungspflichtig (siehe Kapitel C.6.5.).
- Wasserrechtliche Genehmigung gem. Art. 20 BayWG für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf, unabhängig eines Genehmigungsverfahren (siehe Kapitel C.2.4).

Um Beeinträchtigungen des nördlich angrenzenden Biotopfläche zu vermeiden, werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ Festsetzungen zu deren Schutz getroffen. Innerhalb des als Biotop kartierten Gehölzsaumes ist bei notwendigen Baumfällungen das stehende Stammholz mit einer Mindesthöhe von 10 m innerhalb der Fläche zu belassen. Hinsichtlich des Erhalts der Gehölzstrukturen von Wald- und Gehölzflächen sowie der Vermeidung baulicher Eingriffe in die kartierten Biotopflächen, werden im Norden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Waldsaum" festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist die Entwicklung eines Waldsaums aus Laubgehölzen und Strauchgruppen vorgesehen. Die Fläche dient neben der Pufferbildung zu den wertvollen Gehölzstrukturen auch dem Erhalt wichtiger Leitstrukturen für waldbewohnenden Vogel- und Fledermausarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit erhöhter optischer und akustischer Belastung unmittelbar angrenzender Waldbereiche und Gewässer durch den allgemeinen Firmenbetrieb wie Transportbewegungen, Beleuchtung usw. zu rechnen.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz sind insgesamt aufgrund der Größe und der ökologischen Wertigkeit des Bestandes Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

## C.2.2 Schutzgut Fläche

### Bestand

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfasst ca. 4,03 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 150 m und in Ost-West Richtung ca. 225 m.

Die bisherige Nutzung der Flächen ist unter C.2.1 Schutzgut Lebensräume /Arten beschrieben.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Außerhalb des Baugebietes ist voraussichtlich eine zusätzliche Fläche für Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) mit etwa 1.340 m<sup>2</sup> erforderlich. Sie liegt gegenüber der Straße im Bereich des Gewerbegebietes Grünhofer Feld.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

In der Flächennutzungsplanänderung werden folgende Flächennutzungen dargestellt.:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
GE west	1,13 ha
GE ost	0,97 ha
GE nordost	0,08 ha
Mi neu	0,06 ha
Mi Bestand	0,19 ha
Bereich Klarstellung (GE)	0,26 ha
Wald	0,54 ha
Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen (einschl. Ameranger Dorfbach und Stillgewässer) und Flächen für Wald	1,04 ha
<b>Summe</b>	<b>4,27 ha</b>

Es werden 2,18 ha Gewerbeflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad überbaut. Im Mischgebiet ist ein Teilbereich als Bestand (0,19 ha) gemäß der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und ein Teilbereich von 0,06 ha als neu überbaubare Fläche dargestellt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

### Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der umfangreichen Flächeninanspruchnahme und des hohen Versiegelungsgrades insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

## C.2.3 Schutzgut Boden

### Bestand

Im Rahmen der Überplanung der südlich direkt angrenzenden Betriebsflächen wurde im Jahr 2015 ein Bodengutachten erstellt und mittels Bohrungen die vorliegenden Bodenschichten erkundet.

Die Bodenerkundungen ergaben, dass eine sehr heterogene Zusammensetzung aus kiesigen und sandigen Schluffen bis hin zu schluffigen Kiesen besteht. In der Nähe zum Bachlauf ist zudem mit feinkörnigen und z.T. organischen Auenablagerungen zu rechnen.

Während die Auenablagerungen und die obersten Schichten der Moränenböden stärker zusammendrückbar sind, ist mit zunehmender Tiefe von einem günstigeren Tragverhalten auszugehen. Westlich und östlich des Bachlaufes konnten unterschiedliche Baugrundverhältnisse erkundet werden.

So wurden westseitig unter dem Mutterboden zunächst äußerst heterogene Baugrundverhältnisse angetroffen, wobei hier schichtweise wechselnd bis in sehr unterschiedliche Tiefen Schluffe und Sande, untergeordnet auch Kiese, vorgefunden wurden. Hinsichtlich deren Charakteristik wurden die Böden als bedingt Tragfähigkeit beurteilt. Auf der Ostseite wurden hingegen unter der Mutterbodenschicht durchgängig Kiese erbohrt, die sandig und schwach schluffig oder schluffig waren. Ab größeren Tiefen ist auch mit Sanden zu rechnen. Der Boden wurde als nur wenig zusammendrückbar und gut tragfähig beurteilt.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung im Planungsgebiet gut möglich ist.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Durch die relativ junge bestehende Nutzung als Gewerbegebiet und die Vornutzung als landwirtschaftliche Fläche ist mit keiner besonderen Wahrscheinlichkeit von Kontamination auszugehen. Treten während der Bauphase abweichende Bodenauffälligkeiten auf, welche auf mögliche Altlasten hinweisen, sind diese dem Landratsamt Rosenheim mitzuteilen.

Angaben zu Grund- und Schichtwasser sowie Sickerfähigkeit sind dem Kapitel C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu entnehmen.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Die Beurteilungen aus der Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2015 können für den gegenständlichen Planungsumgriff zur Orientierung herangezogen werden, da sich die gegenständlichen Flächen in unmittelbarer Nähe zu den untersuchten Bereichen im Süden befinden. Es bedarf hier nochmals genauerer Untersuchungen entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Bebauung.

Für Gründungen größerer Tragwerkslasten empfehlen sich die sandigen und schwach schluffigen oder schluffigen Kiese. Diese wurden jedoch in äußerst unterschiedlichen Tiefen angetroffen. Während diese im nordwestlichen Bereich bereits örtlich ab Kote 519 m ü. NN anstehen, fällt die Kiesoberfläche in Bachnähe bis teilweise 514 m ü. NN ab.

Unter Beachtung der topographischen Verhältnisse ist mit einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand zu rechnen, ggf. durch Bodenaustausch, Bodenverbesserungen oder anderweitige bauliche Maßnahmen (Gründungen).

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 2 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage bzw. verloren.

Der nördliche Bereich mit den Teichen ist nicht von den Baumaßnahmen bzw. Bodenveränderungen betroffen.

Die Funktionen Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser werden z.T. auf neu geplanten Grünflächen wiederhergestellt bzw. in als zu erhalten festgesetzten Grünflächen weiterhin bestehen bleiben.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Potenziell bodengefährdende Nutzungen sind durch die geplante Art der Nutzung nicht vorzusehen.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund des umfangreichen Aushubes insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

### **C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

#### Bestand

Der Änderungsbereich wird von Süden nach Norden vom Ameranger Dorfbach durchflossen. Es handelt es sich um einen in diesem Teil offenen, etwa 1,0 bis 1,5 m breiten Bachlauf. Der Wasserlauf liegt nur leicht tiefer gegenüber den angrenzenden Fluren im Westen. Im Osten besteht eine kleinere Böschung, an der das Gelände um ca. 2,0 m ansteigt. Die Ufervegetation ist innerhalb des Planungsumgriffs lückig mit Einzelsträuchern bewachsen. In Richtung Norden ist die Ufervegetation üppiger mit Einzelbäumen und Gebüschgruppen bewachsen.

Der Ameranger Dorfbach ist ein Gewässer dritter Ordnung. Es ist gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Wildbach (Nr. 413048) verzeichnet (Stand April 2024).

Im nördlichen Planungsgebiet befinden sich zwei kleinere Teiche und ein größerer Teich.

Im Bestandsplan (siehe C.2.1) sind die bestehenden Gewässer dargestellt.

Der Bereich ist nicht als Überschwemmungsgebiet HQ100 festgesetzt oder als Überschwemmungsgebiet HQextrem (geoportal.bayern.de, Bayerisches Landesamt für Umwelt) kartiert. Die Zone beidseits des Baches ist als Wassersensibler Bereich dargestellt. Hier ist mit besonderem Einfluss des Wassers zu rechnen. Es kann lokal zu Überschwemmungen, besonders in Zusammenhang mit Starkregenereignissen kommen. Hier sollten besondere bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden berücksichtigt werden (siehe Starkregenereignisse).

Im Rahmen der Bohrungen zur Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2015 wurde im zentralen Bereich, westlich des Bachlaufs, der Grundwasserspiegel bei ca. 518,0 m ü. NN angetroffen. Somit ist in den flacheren Bereichen von hohen Grundwasserständen auszugehen, die im Extremfall bis an die Geländeoberfläche heranreichen können.

Bei Bohrungen an der Westseite, deren Ansatzpunkt bei ca. 525 m ü. NN lag, wurde bis in 10 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen. Zudem liegen südwestlich in einer Entfernung von ca. 220 m mehrere Kiesgruben. Auf Grund dessen besteht die Vermutung, dass die Grundwasseroberfläche entsprechend der Höhenentwicklung in der weiteren Umgebung nach Westen hin abfällt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des angetroffenen Bodenaufbaus können lokale Schichtwasserhorizonte oder aufgestautes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Schichtwasser ist unmittelbar durch lokale Niederschlagsereignisse beeinflusst und kann jahreszeitlich bedingt unterschiedlich stark ausgebildet sein.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Der bestehende Bach wird auf einer Länge von etwa 110 m um ca. 20 m nach Norden zwischen die zwei neuen Gebäude verlegt. Dies stellt einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG dar und ist nach § 68 WHG genehmigungspflichtig. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages ist auch ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen. Dabei ist die gewässerökologische Funktion des Ameranger Dorfbaches zu erhalten bzw. zu entwickeln. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird parallel zum Bauleitplanverfahren erarbeitet.

Entsprechende Festsetzungen als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "struktureiches Fließgewässer in naturnaher Ausbildung mit artenreichen Uferböschungen" werden im vorliegenden parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

Dem Art. 20 BayWG folgend ist für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf, unabhängig eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens, eine isolierte wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim erforderlich.

Die Bachverlegung stellt einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG dar und ist nach § 68 WHG genehmigungspflichtig (siehe Kapitel C.6.5.).

Durch die Bachverlegung werden Verbotstatbestände nach dem Artenschutzrecht (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) erfüllt. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG erforderlich (siehe Kapitel C.6.4.1.).

Zudem ist die Ausnahme von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG erforderlich (siehe Kapitel C.6.3.)

Durch die überbauten Flächen kommt es zur Versiegelung von sickerfähigen Flächen und damit zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung im Planungsbereich.

Die bestehenden Teiche liegen nicht im Bereich der baulichen Eingriffe und sind demnach nicht unmittelbar von dem Bauvorhaben betroffen.

Der größere Teich liegt nahe an der Gründungssohle des nördlichen Baufensters, so dass der Erhalt des Gewässers durch geeignete Schutzmaßnahmen sichergestellt werden muss. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Erhalt der bestehenden Teiche festgesetzt.

Während der Bauzeit sind dementsprechend Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Wasserstandes erforderlich.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

#### **Sickerfähigkeit**

Die Untersuchungen des Baugrundgutachtens stellen klar, dass die erkundeten oberen Bodenschichten überwiegend als schwach bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen sind. Eine funktionale, dauerhafte Versickerung über den Oberboden ist somit nicht möglich, auch aufgrund des teilweise hochanstehenden Grundwassers. Für eine Versickerung eignen sich ggf. die angetroffenen Kiese östlich des Bachlaufes. Für eine genauere Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes wird empfohlen, gezielte Sickerversuche durchzuführen.

### Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Zusätzlich kann es bei Starkregenereignissen zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen, was zu Überflutungen des Änderungsbereiches führen kann. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden (Hinweise siehe Satzungstext). Da der Planungsbereich entlang des Ameranger Dorfbaches auch im Abflussbereich umliegender Flächen (z.B. Kroitholz) liegt und sehr große versiegelte Flächen bzw. Gebäude bestehen werden die Gefahren hier noch verstärkt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (erhöhte Lage) in den Bereichen im Westen und Osten ist mit keinen besonderen Gefahren durch länger anhaltende Überschwemmungen zu rechnen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung als Gewerbe mit Kunststoffverarbeitung ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) nicht auszuschließen. Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen nach den anerkannten Regeln der Technik bei Planung und Betrieb des Bauvorhabens eingehalten werden und somit hier negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden können.

### Ergebnis

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

## C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestand

In Amerang ist das Klima gemäßigt warm. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8.9°C. Über das Jahr fällt 1.151 mm Niederschlag. (Quelle: <https://de.climate-data.org>)

Die Grünlandflächen im Geltungsbereich fungieren als Frischluftproduktionsflächen. Jedoch ist die Leistungsfähigkeit des Gebietes durch das bestehende Gewerbegebiet mit versiegelten Flächen und Gebäuden bereits eingeschränkt.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

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

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Gebäude und versiegelten Flächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen. Weiter ist durch die Überbauung von freien Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Verringerung der kleinklimatischen Frischluftentstehung zu rechnen. Die festgesetzte Durchgrünung und Eingrünung durch Grünflächen und Baumpflanzungen tragen zur Abkühlung bei und verbessert das Mikroklima.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die intensivere Nutzung des Gewerbegebietes ist mit einer Zunahme von Emissionen durch den Lieferverkehr zu rechnen.

#### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

### **C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

#### **Bestand**

Durch das südlich bestehende Gewerbegebiet ist eine Vorbelastung des Landschaftsbildes vorhanden. Aufgrund der umgebenden Wald- und Gehölzflächen ist die Einsehbarkeit aus der Ferne relativ gut geschützt. Jedoch sind die bestehenden Gewerbehallen aufgrund ihrer Höhe v.a. aus nördlicher Richtung wahrnehmbar.

#### **Auswirkungen**

##### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist durch Baukräne, Baubetrieb etc. temporär mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen

Eine einschlägige Fernwirkung entsteht durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht. Jedoch werden die großen Dimensionen der Produktionshallen und zugehörigen Erschließungen das Planungsgebiet nachhaltig prägen. Vornehmlich aus nördlicher Richtung werden die zusätzlichen Gewerbehallen das Ortsbild prägen. Die bereits durchgeführten Gehölzentnahmen am Franzosengraben reduzieren die Wirksamkeit der Eingrünung aus nördlicher Richtung. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Gehölzrandes wird dem entgegengewirkt. Vor allem im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung wird eine Eingrünung zur Wahrung des Ortsbildes durch die dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einschließlich festgesetzter Gehölzpflanzungen gesichert.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

keine

#### **Ergebnis**

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

## C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

### **Bestand**

Erholung: Das Planungsgebiet liegt zwar in einer für den Tourismus bedeutenden Region, jedoch hat der Geltungsbereich an sich keine Bedeutung für die Erholung bzw. keinen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung. Auf der Gemeindeverbindungsstraße verläuft ein Radweg.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ wurde für einen Großteil des gegenständlichen Änderungsbereichs eine schalltechnische Voruntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) (Bericht Nr. 224001 / 2 vom 16.12.2024 und Bericht Nr. 224001/3 vom 17.12.2024) sowie abschließend eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Emissionskontingente) (Bericht Nr. 224001 / 4 vom 09.09.2025) durch das Ingenieurbüro Greiner - Beratende Ingenieure PartG mbB erstellt.

Im Rahmen der Untersuchung sollte der Nachweis erbracht werden, dass durch die Geräuschkontingentierung der Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbeflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nördlich gelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten werden können.

Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen können qualitativ auch für die Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden. Die Untersuchungen liegen den Unterlagen als Anlage bei.

Für das bestehende Bebauungsplangebiet „Am Kroit II“ wurden bereits Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt. Diese Geräuschkontingentierung ist für die geplante Erweiterungsfläche fortzuführen.

Bei Gesamtbetrachtung aller bestehenden und geplanten Gewerbeflächen bzw. der angesetzten Emissionskontingente können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den gewählten maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnbebauungen im Norden um mindestens 3 dB (A) unterschritten und somit eingehalten werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist darüber hinaus mittels einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung der Nachweis zu erbringen, dass durch den geplanten Betrieb auf der Erweiterungsfläche GE 3 die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. In diesem Zuge sind dann auch die hierzu erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für den jeweiligen Betrieb festzulegen.

Unter Beachtung der Festsetzungen auf Ebene des konkreten Bebauungsplans ist der geplante Betrieb in Bezug auf die Anforderungen des Bebauungsplanes als verträglich einzustufen.

### **Auswirkungen**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Durch die Bautätigkeit werden zeitlich begrenzt Belastungen durch Lärm, Staub, Baustellenverkehr entstehen.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

keine

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Hinsichtlich Immissionen ist durch die bestehende Gewerbenutzung bereits eine Vorbelastung vorhanden.

Der geplante Betrieb ist in Bezug auf die Anforderungen des Bebauungsplanes als verträglich einzustufen, insofern im Rahmen der geplanten Betriebserweiterung schalltechnische Maßnahmen beachtet werden. Diese werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung entsprechend aufgeführt.

#### Verkehrsgeschäfte

Die Flächen des Änderungsbereichs, vor allem die östlichen Teilbereiche, sind von möglichen Verkehrsgeschäftbelastung durch die angrenzende Gemeindestraße „Am Kroit“ betroffen. Aufgrund deren untergeordneten Charakter und dem bestehenden Verkehrsaufkommen aus dem örtlichen Ortsteil Kammer sowie den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen ist jedoch mit keinen Beeinträchtigungen auf die gegenständlichen Flächen zu rechnen.

#### Gewerbegeschäfte

Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und benachbarten Betrieben ist mit möglichem Anlagenlärm zu rechnen. Diese sind jedoch zu vernachlässigen, da es sich bei der gegenständlichen Änderung um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung handelt. Bereits heute unterliegen die südlich angrenzenden Gewerbeflächen der Einhaltung gewisser Emissionskontingente.

#### 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.

#### Emissionen

Die nächsten schutzbedürftigen Immissionsorte befinden sich direkt nördlich angrenzend im Rahmen von Wohnbebauungen des Ortsteils Kammer. An allen maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes werden die zulässigen Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten (Einhaltung gewisser Schallschutzmaßnahmen bzw. allgemeiner Maßnahmen).

#### Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Durch die Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Weiter befinden sich in der direkten Umgebung keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Anlagen.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) sind unter Beachtung der immissionschutzrechtlichen Vorgaben insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand**

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter sowie laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: April 2024) keine Bau- oder Bodendenkmäler oder geschützte Ensemble verzeichnet.

### **Auswirkungen**

Es bestehen keine baubedingten, anlagenbedingten, betriebsbedingten Auswirkungen.

### **Ergebnis**

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

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

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erheblichen zusätzlichen Belastungen führen werden.

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

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Durch den Verlust des Lebensraumes Grünland und dem Wegfall der Zauneidechsenhabitate gehen Standorte für Pflanzenarten sowie vielfältige Lebensräume für weitere Tierarten verloren.

### **Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen**

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

### **Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima**

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

## **C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel**

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

### **C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel**

Durch die neuen Gebäude und versiegelten Flächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen. Insgesamt ist durch den Verbrauch an Ressourcen für Herstellung und Betrieb der Gebäude sowie der geplanten Nutzung langfristig mit einer Erhöhung von Treibhausgasen in der Atmosphäre zu rechnen.

Im Rahmen der 3. Änderung wird auch weiterhin ein großzügiger Korridor entlang des Baches von Bebauung freigehalten. Somit wird auch bei zunehmend zu erwartenden Starkregenereignissen die Wahrscheinlichkeit von überschwemmungsinduzierten Schäden an Gebäuden reduziert. Umfängliche Baumpflanzungen, vor allem im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den Stellplatzflächen sorgen für eine Verschattung der befestigten Flächen. Dies hat eine klimapuffernde Wirkung im Rahmen von zunehmend zu erwartenden Hitzeereignissen.

#### **C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Es bestehen keine relevanten Anfälligkeiten des Bauvorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels wie z.B. Überschwemmungen, Hochwasser, Stürme, Trockenheit, Hitze usw.

#### **C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes**

Insgesamt kann die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit dies Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nicht quantitativ, sondern nur qualitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

#### **C.5 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 die Gewerbeflächen aufgestellt werden können. Die Flächennutzungen würden in ihrem heutigen Bestand bestehen bleiben. Auch würde es nicht zu einer Umsiedlung von Zauneidechsen kommen.

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

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

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind neben den Gewerbe- und Mischgebietsflächen umfangreiche Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen und Flächen für Wald dargestellt. Diese können als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen angesehen werden.

Weiterhin sind Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen auf Ebene der 3. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet worden, welche hier nochmals dargestellt sind.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz**

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder bei deren Errichtung noch deren späteren Bestand oder Betrieb den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen zur Vermeidung:

##### **Entnahme von Gehölzen und Staudenfluren**

Zur Vermeidung von Verlusten von Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind die Gehölze, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens zu roden sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG zu fällen bzw. zu entfernen. Dabei sind Befahren und der Einsatz von schwerem Rucke- und Fällgerät, insbesondere Harvestern, innerhalb der Gehölzflächen, soweit wie möglich, zu minimieren.

### Bachverlegung

Die Bachverlegung ist außerhalb der Schonzeit der vorkommenden Fischarten durchzuführen, d.h. nach dem 30. Mai und vor dem 01. Oktober. Die Bachverlegung ist so durchzuführen, dass der Bach unter keinen Umständen, auch nicht vorübergehend trockenfällt.

### Beleuchtung

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.

Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.

Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Flugrouten und Teiljagdgebieten in Bezug auf lichtmeidende Fledermausarten sind sowohl bei der Produktionshalle als auch der Kommissionierung auf eine nächtliche Beleuchtung ab 21:00 Uhr in den Monaten zwischen Anfang März und Anfang November zu verzichten.

### Sicherung von Flugkorridoren für Fledermäuse

Zur Sicherung des Flugkorridors zwischen dem Gebäude der Kommissionierung und dem westlich gelegenen Biotop Gehölzsaum am „Franzosengraben“ ist ein Abstand von 10 m zwischen Gebäude und Gehölzgürtel sicherzustellen.

### Vorbereitende Maßnahme zur Umsiedelung der Zauneidechsen

Die Umsiedelung der Zauneidechsen mittels Becherfallen erfordert eine Minimierung des Raumwiderstands durch die vorhandene Vegetation, insbesondere um die Reptilienhabitate. Es erfolgt daher rechtzeitig vor Umsiedelung ein Rückschnitt der Vegetation im gesamten Bereich der Reptilienhabitate sowie die Entfernung der obersten Steinschüttung bei den Reptilienburgen.

### Umsiedelung Zauneidechse

Durch das Vorhaben wird der Lebensraum für die Zauneidechsen soweit eingeschränkt, dass eine dauerhafte Population innerhalb des Geltungsbereichs nicht gewährleistet ist. Aus diesem Grund ist eine Umsetzung der Zauneidechsen vorgesehen. Für die Umsetzung ist eine Fangperiode je nach Witterung ab Mitte April/Anfang Mai für die Dauer von 10-14 Tagen vorgesehen, was von der Witterung und der Anzahl vorhandener Zauneidechsen abhängt. Aufgrund des übersichtlichen und abgeschlossenen Geländes kann im Rahmen einer intensiven Fangaktion von einer hohen Erfolgsquote ausgegangen werden.

Zeitraum: Absammeln über zwei Fangperioden

Erste Fangperiode: 3. Aprildekade bis Mitte Mai

Zweite Fangperiode: 3. Augustdekade bis Anfang September

Dauer der Fangperiode: jeweils 14 Tage mittels Handfang und Becherfallen.

Für die Umsiedelung werden 100 bis 120 Becherfallen eingegraben. Bei ungünstiger Witterung während einer Fangperiode werden die Becher ebenfalls verschlossen und bei Wetterbesserung fortgeführt.

Die Becherfallen (0,5 - 1 L, Öffnung ca. 10 - 20cm) werden mit Löchern am Boden versehen, so das Regenwasser ablaufen kann. Die Fallen werden 1mal täglich kontrolliert, bei hohen Temperaturen (>30°C) 2mal täglich. Die gefangenen Eidechsen werden für die Umsiedlung einzeln in Stoffbeuteln aufbewahrt. Die Umsiedlung in die Ausgleichsfläche erfolgt am gleichen Fangtag ohne Zwischenhälterung.

Die Handaufsammlungen erfolgen in den Vormittagsstunden. Die Umsetzung wird dokumentiert (z.B. Alter, Geschlecht, Erfassungsmethode, Fangdatum Fotodokumentation). Nach jeder Fangperiode werden die Ergebnisse der Höheren bzw. Unteren Naturschutzbehörde als schriftliches Protokoll mitgeteilt.

Weiterhin wurden Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Waldsaum" dargestellt, was die Sicherung des Flugkorridores für Fledermäuse und eine Eingrünung aus nordwestlicher Richtung sicherstellt. Zudem bildet diese Grünfläche einen gewissen Puffer zum bestehenden Waldrand.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Waldsaum".

Innerhalb der Fläche nach § 8 (4) mit der Nummer 1 ist ein Waldsaum aus Laubgehölzen und Strauchgruppen zu entwickeln.

#### Herstellungsmaßnahmen

- Pflanzung von mind. 35 Laubbäumen gem. der festgesetzten Mindestqualität nach § 8 (1)
- Pflanzung von 50 Strauchgruppen zu je 3 Sträuchern gem. der festgesetzten Mindestqualität nach § 8 (2)
- Entwicklung der nicht durch Sträucher oder Bäume überstandenen Flächen als offene, extensive Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut (Herkunft: Region 17 südliches Vorarlpenland), alternativ: Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen

### **Schutzgut Fläche, Boden und Wasser, Landschaftsbild**

Die Erhaltung der bestehenden Stillgewässer wird über die Darstellung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

Innerhalb dieser Flächen sind auch bauliche Anlagen sowie weitere Flächenversiegelung nicht zulässig, sodass damit auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche vermindert werden:



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Die bestehenden Bäume, Grünstrukturen und Gewässerstrukturen sind zu erhalten. Innerhalb der Fläche nach § 8 (7) sind die bestehenden Stillgewässer zu erhalten. Die Uferflächen sind als artenreiche Säume und Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen gem. der festgesetzten Mindestqualität nach § 8 (1) zu ersetzen. Ergänzend zum Bestand sind mind. 10 Laubbäume und 10 Strauchgruppen zu je 3 Sträuchern gem. der festgesetzten Mindestqualitäten nach § 8 (1) und (2) zu pflanzen. Festgesetzte Baumpflanzungen nach § 8 (1) können darauf angerechnet werden.

Innerhalb der Flächen nach § 8 (4) bis (7) sind bauliche Anlagen sowie jegliche weitere Arten von Flächenversiegelungen, Einfriedungen und weitere intensive Nutzungen nicht zulässig.

Weiterhin wurden Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "strukturreiches Fließgewässer in naturnaher Ausbildung mit artenreichen Uferböschungen" dargestellt, was die Wiederherstellung des Ameranger Dorfbaches sicherstellt.



Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Strukturreiches Fließgewässer in naturnaher Ausbildung mit artenreichen Uferböschungen".

Innerhalb der Fläche nach § 8 (6) ist eine bandartige, unterschiedlich stark geneigte Gewässerrinne mit permanent fließendem Wasserkörper in naturnaher Ausbildung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

#### Herstellungsmaßnahmen

- Aushub des Bachbettes mit variierenden Wassertiefen und unterschiedlich steilen Uferzonen
- Bachsohle mineralisch abdichten
- Aufbringen des Sohlsubstrates aus dem bestehenden Bachbett
- Aufbringen von heterogen zusammengesetztem, kiesig-sandigem Material sowie Steinen und Totholz im Bereich der Uferzonen
- Ansaat mit autochthonem Saatgut "Ufermischung" mit 50% Gräsern und 50% Kräutern (Herkunft: Region 17 südliches Voralpenland) alternativ: Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- je nach Wüchsigkeit: 3- bis 5-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdguts zur Aushagerung der Fläche für 3 Jahre bzw. bis zum Erreichen des Aushagerungsziels
- Neophytenkontrolle: die Ausdehnung von Neophyten muss durch einen frühen selektiven Schnitt ab Ende Juni / Anfang Juli verhindert werden.

Die Darstellung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegleitende Grünflächen als artenreiches Grünland" sichert die gewässerbegleitenden Grünflächen eine Eingrünung zur Wahrung des Ortsbildes im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegleitende Grünflächen als artenreiches Grünland"

Innerhalb der Fläche nach § 8 (5) mit der Nummer 2 sind offene, extensive Wiesenflächen mit vereinzelt Laubgehölzen und Strauchgruppen zu entwickeln.

#### Herstellungsmaßnahmen

- Flächiger Oberbodenabtrag zur Aushagerung der Fläche
- Auftrag von mind. 20-30 cm sandig-kiesigem Material, über dem anstehenden Untergrund.
- Ansaat mit regionalem, autochthonem Saatgut (Herkunft: Region 17 südliches Voralpenland) alternativ: Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- je nach Wüchsigkeit: 3- bis 5-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdguts zur Aushagerung der Fläche für 3 Jahre bzw. bis zum Erreichen des Aushagerungsziels
- Pflanzung von mind. 10 Laubbäumen gem. der festgesetzten Mindestqualität nach § 8 (1), festgesetzte Baumpflanzungen nach § 8 (1) können darauf angerechnet werden
- Pflanzung von mind. 10 Strauchgruppen zu je 3 Sträuchern gem. der festgesetzten Mindestqualität nach § 8 (2)
- Neophytenkontrolle: die Ausdehnung von Neophyten muss durch einen frühen selektiven Schnitt ab Ende Juni / Anfang Juli verhindert werden.

Es wird auf § 40 BNatSchG hingewiesen. Demnach sind für Pflanzungen und Begrünungen innerhalb der Flächen nach § 8 (4) bis (6) ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölze oder Saaten zu verwenden.

Pflanzenliste für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher nach § 8 (1) bis (7)

\* *Uferbegleitende Gehölze nach § 8 (5)*

#### **Bäume**

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Quercus robur (Stiel-Eiche)*
Salix alba (Silber-Weide)*	Tilia cordata (Winter-Linde)
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)*
Alnus incana (Weiss-Erle)*	Betula pendula (Weiss-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)*	Salix caprea (Sal-Weide)
Salix triandra (Mandel-Weide)*	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)	

#### **Sträucher**

Amelanchier ovalis (Gem. Felsenbirne)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Prunus domestica (Kriecherl)	Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Prunus spinosa (Schlehe)*	Pyrus pyraeaster (Holz-Birne)
Malus sylvestris (Wild-Apfel)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)*
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)*	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*	Rhamnus frangula (Faulbaum)*
Rosa canina (Hunds-Rose)*	Salix aurita (Öhrchen Weide)*
Salix purpurea (Korb-Weide)*	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)*

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Gebäudehöhe und -dimension getroffen sowie Baumpflanzungen zur Eingrünung von Produktions- und Lagerhalle festgesetzt.

### **C.6.2 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 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Aufgrund der geringen Planungstiefe kann im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt in der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit II“. Die Ergebnisse werden hier übernommen.

#### **Bestandserfassung/-bewertung**

Eine Beschreibung des Bestandes ist unter C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume dargelegt.

Die Bestandsbewertung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Der Biotopwert hoch, mittel bzw. gering wird je nach Wertpunkten des Bestandes laut Biotopwertliste angegeben.

### Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der dargestellten baulichen Nutzung abgeleitet. Diese wird bei einem Gewerbegebiet mit einer GRZ = 0,80 angenommen.

### Planungsfaktor

Vermeidungsmaßnahmen, welche die Berücksichtigung eines Planungsfaktors rechtfertigen, werden erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Ein Abschlag vom ermittelten Ausgleichsbedarf wird deshalb nicht vorgenommen.

### Eingriffsermittlung

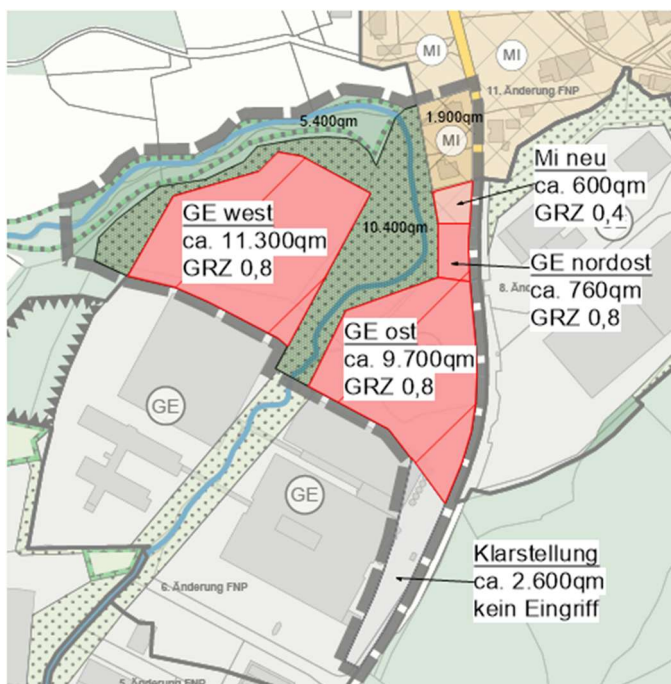


Abbildung 3: Eingriffsermittlung 14. Flächennutzungsplanänderung, erstellt Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur

Im Bereich GE west ist der Bestand hauptsächlich G212 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland und somit mit durchschnittlich 8 WP bilanziert.

Dies gilt auch für die Bereiche GE nordost und Mi neu Mischgebiet, welche Bereiche der Flächennutzungsplanänderung sind, jedoch nicht Teil der parallel durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplans.

Bei der Eingriffsermittlung wird vom Urzustand des Planungsgebietes vor 2018 ausgegangen, da die Errichtung der Parkplätze bisher nicht genehmigt wurde. Somit muss der Wegfall des Grünlandes, der Gebäude, des strukturreichen Gartens, des Feldweges und des Feldgehölzes in der Eingriffsermittlung mit bilanziert werden. Im Durchschnitt wird der Bereich GE ost mit 7 WP bilanziert.

Flächen für Wald sowie Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen, insbesondere der Bereich Bachverlegung werden nicht als eingriffsrelevant betrachtet und daher in der Eingriffsermittlung nicht mit bilanziert. Der Biotopersatz für die Bachverlegung wird genauer unter C.6.5 erläutert.

Nutzung	Fläche	Bestand WP im Durchschnitt	voraussichtl. GRZ	voraussichtl. Komp.-erfordernis
GE west	11.300 qm	8 WP	0,8	72.320 WP
GE ost	9.700 qm	7 WP	0,8	54.320 WP
GE nordost	760 qm	8 WP	0,8	4.864 WP
Mi neu	600 qm	8 WP	0,4	1.920 WP
Klarstellung	2.600 qm	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>22.360 qm</b>			<b>133.424 WP</b>

Es wurde insgesamt ein Kompensationsumfang von voraussichtlich 133.424 WP ermittelt. Davon entfallen 126.640 überschlägig ermittelte Wertpunkte auf entsprechende Gewerbeflächen der 3. Bebauungsplanänderung und 6.784 WP auf noch nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes beplante Bauflächen.

Die genauen Beurteilungen, Berechnungen sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen für die Flächen des gegenständlichen Änderungsbereichs werden konkret auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt.

Es ist zudem nach § 30 BNatSchG ein gleichartiger und flächengleicher Ausgleich entfallender Biotoptypen erforderlich. Dies wird genauer unter C.6.3 erläutert.

### **Kompensationsumfang**

Der ermittelte Kompensationsbedarf gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ soll auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Amerang folgendermaßen erbracht werden:

Fl.Nr. 835 und 835/5 Gem. Amerang, Gmkg. Amerang, Obersur (8.533m<sup>2</sup>, 53.992 WP)

Fl.Nr. 660 Gem. Amerang, Gmkg. Amerang, Obersur, Ullerting (Fläche 10.941m<sup>2</sup>, 73.688 WP)

Die Fl.Nr. 835 und 835/5 Gmkg. Amerang dient neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch dem Ausgleich der nach § 30 BNatSchG geschützten G214 GU651E artenreiches Extensivgrünland Flächen sowie für die Umsetzung von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse (Gehölzgruppen als Nahrungshabitat) und FCS-Maßnahmen (Zauneidechsenhabitat).

Der überschlägig ermittelte Kompensationsbedarf von 6.784 WP für noch nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes beplante Bauflächen, soll voraussichtlich ebenfalls auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Amerang erbracht werden.

### **C.6.3 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG**

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können verboten.

Ein entsprechender Antrag (gemäß § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG) über eine erforderliche

- Ausnahme (gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG, § 30 Abs. 3 BNatSchG)

von den naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird im Laufe der Bauleitplanung gestellt und soll vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes entschieden werden.

Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG ist die Wiederherstellung eines gleichartigen Biotops, d. h. eines Biotops, welches in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten bzw. beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt.

Die Bewertung der Lebensraumtypen mit Einschätzung, ob ein Schutz nach § 30 BNatSchG vorliegt, wurde im Rahmen der Vegetationsaufnahme von Markus Höper vorgenommen.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind folgende Flächen betroffen:

F14 – FW00BK Mäßig veränderte Fließgewässer	siehe C.6.5 Bachverlegung
G214 GU651E Artenreiches Extensivgrünland	siehe C.6.2 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 835 und 835/5 Gmkg. Amerang, Obersur

Fazit: Mit Umsetzung der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ vorgesehenen Maßnahmen können die durch den Eingriff verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope ausgeglichen werden.

#### C.6.4 Artenschutzrechtliche Belange / FCS- und CEF- Maßnahmen

##### Artenschutzrechtliche Belange

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange durch das Erweiterungsvorhaben betroffen sind, wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ eine Begutachtung durch Dr. Christof Manhart Umweltplanung, Faunistik und zoolog. Gutachten, Birkenweg 5, 83410 Laufen beauftragt.

Zusammengefasst sind folgende artenschutzrechtlichen Belange von Bedeutung.

Für die Gruppe der Fledermäuse kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben nicht völlig ausgeschlossen werden. Der Eingriff in das Biotop „Am Franzosengraben“ führt zur Zerschneidung linearer Leitstrukturen. Einschränkungen in Bezug auf wichtige Nahrungshabitate sind auch im Bereich des Tümpels gegeben. Sowie Störungen durch Lichtanlagen für lichtmeidende Arten aus der Gattung Myotis.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen (siehe C.6.4.2 Konfliktvermeidende Maßnahmen).

Im Eingriffsbereich werden Gehölze entfernt, die allerdings keine Höhlen oder anderweitig von halbhöhlen- oder höhlenbrütenden Vogelarten als Fortpflanzung- und Ruhestätten geeignet sind. Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen gehen zwar mit der Gehölzentnahme im Bereich der Produktionshalle Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren, im räumlichen Zusammenhang stellt die Gehölzentnahme keinen essentiellen Lebensraumverlust dar, da im Umgriff Gehölzbestände in gleicher Qualität als Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorhanden sind. Die bestehenden drei Teiche liegen nicht im Bereich der baulichen Eingriffe und werden erhalten. Während der Bauzeit sind dementsprechend Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Wasserstandes erforderlich. In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste stellt der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungshabitat dar. Konfliktvermeidende Maßnahmen müssen nicht umgesetzt werden. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.

In Bezug auf die Reptilien ist ein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen. Da der Lebensraum durch das Vorhaben in seinem jetzigen Umfang nicht zu halten ist, erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Zauneidechsen und Einrichtung neuer Lebensräume ein Antrag für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG (siehe auch Punkt C.6.4.3.).

Amphibienarten von gemeinschaftlichem Interesse wurden nicht nachgewiesen. Der Tümpel als Lebensraum für Amphibien bleibt auch nach dem Eingriff als Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten (s.o.). Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten gibt es kein Vorkommen des Großen Wiesenknopfs, der als Eiablage- und Raupenfutterpflanze für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling essentiell ist. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Standortverhältnisse zu erwarten.

Mit Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen (C.6.4.1 bis C. 7.4.4.) können die durch den Eingriff verursachten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

#### **C.6.4.1 Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG**

Die Umsetzung des Projekts benötigt für die Zauneidechse eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.

Da der Lebensraum durch das Vorhaben in seinem jetzigen Umfang nicht zu halten ist, erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Zauneidechsen und Einrichtung neuer Lebensräume ein Antrag für eine Ausnahmegenehmigung. Dieser ist als eigenständiger Genehmigungsantrag zu stellen.

Weiterhin werden durch die Bachverlegung Verbotstatbestände nach dem Artenschutzrecht (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) erfüllt. Es ist der Biototyp F14 Mäßig veränderte Fließgewässer, FW00BK betroffen.

Der Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist als eigenständiger Genehmigungsantrag bei der Höheren Naturschutzbehörde einzureichen.

#### **C.6.4.2 Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Zur Konfliktvermeidung wurden Vorgaben zu folgenden Punkten in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ festgesetzt: Genaue Erläuterungen zu den Maßnahmen siehe C.6.1.

- Entnahme von Gehölzen und Staudenfluren
- Bachverlegung
- Beleuchtung
- Sicherung von Flugkorridoren für Fledermäuse
- Vorbereitende Maßnahme zur Umsiedelung der Zauneidechsen
- Umsiedelung Zauneidechse

#### **C.6.4.3 FCS-Maßnahmen**

„Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ oder FCS-Maßnahmen, um einen günstigen Erhaltungszustand (Favourable Conservation Status) zu bewahren.

Die in der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzten CEF-Flächen als Ersatzhabitat der Zauneidechse (CEF 01, CEF 02, CEF 05) müssen verlegt werden, da sie im Baubereich der geplanten Gebäude liegen. Es handelt sich dabei um etwa 5.000 m<sup>2</sup> entfallende CEF-Flächen.



Abbildung 4: Ausschnitt 2. Änderung BP Am Kroit, 2019, Festgesetzte CEF-Flächen



Abbildung 5: entfallende CEF-Flächen (rot schraffiert), bestehende CEF-Flächen (grün schraffiert)

In der saP werden dafür folgende FCS-Maßnahmen dargestellt:

**FCS-01: Einrichtung Ersatzlebensraum Zauneidechse, Umsiedlung der Zauneidechse Flur-Nummer 835, 835/5 Gemarkung Unterratting**

Durch Betriebserweiterung erfolgt ein Lebensraumverlust für die Zauneidechse, der in Bezug auf eine dauerhafte Population räumlich auszugleichen ist. Für die Umsiedlung der Zauneidechsen werden auf der Ökokontofläche bei Obersur, die sich ca. 750 m Luftlinie nordwestlich des Eingriffsbereichs befindet, 10 Habitatstrukturen für Reptilien eingerichtet. Dabei handelt es sich um ein bislang extensiv bzw. intensiv genutztes Grünland im Umfang von 8.813 m<sup>2</sup>, die sich im Besitz der Gemeinde Amerang befinden.

### **Einmalige Maßnahme: Einrichtung der Reptilienstruktur**

Jede der 10 Habitatstrukturen umfassen eine Mindestgröße von ca. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche. Eine Mindestbreite von 4,0 m sollte nicht unterschritten werden. Die Steine haben eine Korngröße von maximal 20 cm und kleiner um ein lückiges auch zur Überwinterung geeignetes Habitat sicher zu stellen. Ergänzt durch Holzhaufen (Holzstücke armdick, vereinzelt sind Wurzelteller möglich). Zur Eiablage wird ein 3-4 m<sup>3</sup> großer Sandhaufen in einer Stärke von 50 cm angelegt und flächig ausgestrichen. Zur Gewährleistung einer leichten Beschattung erfolgt pro Reptilienstruktur eine Bepflanzung mit drei niederwüchsigen Sträuchern wie beispielsweise Weißdorn, Schlehe oder Wolliger Schneeball.

### **Wiederkehrende Maßnahme**

Zur dauerhaften Sicherung des Lebensraums sind wiederkehrende Maßnahmen in Form von Gehölzreduktion im zwei- bis dreijährigen Abstand durchzuführen. Zur Erhaltung des Lebensraums ist eine jährliche partielle Mahd im Juli und Spätherbst mittels Balkenmäher bzw. Freischneider notwendig. Die Mahd umfasst auch die angelegten Strukturen, die häufig nach der Anlage von Goldrute und Brombeere oder Brennessel bewachsen sind und die Funktionsfähigkeit in Bezug auf den tatsächlich nutzbaren Raum deutlich einschränken. Die Erhaltungsmaßnahmen sind auf eine Dauer von 25 Jahren durchzuführen.

#### **C.6.4.4 CEF-Maßnahmen**

Als „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ („continuous ecological functionality measures“ - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen bezeichnet, die synonym zu den „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu verstehen sind. Diese Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der betroffenen Art an und dienen dazu, Funktion und Qualität des konkret betroffenen (Teil)-Habitats für die lokale Population der betroffenen Art(en) zu sichern.

#### **CEF-01: Sicherung von Nahrungshabitaten Fledermäuse**

Die Erweiterung des Firmengeländes führt zu einer Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten insbesondere in Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse. Zum Ausgleich für beeinträchtigt Jagdhabitate im Bereich des Tümpels, des Ameranger Dorfbachs sowie dem Gehölzgürtel östlich des Dorfbachs werden in der Ausgleichsfläche bei Obersur (Flur Nr. 835 und 835/5, Gemarkung Unterratting) Gehölzgruppen angelegt. Die Pflanzung umfasst Eichen und Feldahorn mit umgebenden Sträuchern die mittel bis langfristig als Nahrungshabitat von Fledermäusen genutzt werden können.

#### **C.6.5 Bachverlegung (F14 Mäßig veränderte Fließgewässer, FW00BK)**

Um die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes sinnvoll umsetzen zu können, ist die Verlegung des Ameranger Dorfbaches erforderlich. Es ist die Herstellung eines naturnahen Bachlaufes, ca. 10 bis 25 m nordwestlich des bisherigen Bachlaufes vorgesehen.

Die Bachverlegung stellt einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG dar und ist nach § 68 WHG genehmigungspflichtig. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages ist auch ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen. (siehe Kapitel C.2.4.).

Durch die Bachverlegung werden Verbotstatbestände nach dem Artenschutzrecht (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) erfüllt. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG erforderlich (siehe Kapitel C.6.4.1.).

Zudem ist die Ausnahme oder Befreiung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG erforderlich (siehe Kapitel C.6.3.)

Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotopes F14 Mäßig veränderte Fließgewässer, FW00BK werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ festgesetzt.

### **C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Am Kroit II“ sowie „Grünhofer Feld“ (östlich der Ortsstraße „Am Kroit“) gelegenen Betriebsflächen sind bereits ausgeschöpft. Somit soll die notwendige Betriebserweiterung auf den nördlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden unbebauten Grundstücken realisiert werden. Da die gegenständlichen unbebauten Flächen hauptsächlich der Betriebserweiterung der Firma Auer am betriebeigenen Standort dienen, kann eine entsprechende Erweiterung nur auf den heute noch nicht baulich genutzten Wiesenflächen umgesetzt werden. Die angrenzenden Gewerbeflächen werden bereits vollumfänglich genutzt.

### **C.8 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 der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ zu berücksichtigen.

### **C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren Luftbilder, die Artenschutzkartierung, Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

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.

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

Das zu kartierten bereitgestellte Datenpaket gibt immer den jeweiligen Stand der Kartierung wieder. Demzufolge lassen die verfügbaren Daten des LfU keine sicheren Aussagen bzgl. der nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotop zu. Insbesondere bei lang zurückliegenden Kartierungen muss der aktuelle Schutzstatus des Biotops im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Gelände überprüft werden.

### **C.10 Datengrundlage**

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

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit II“, 02.02.2025, Dr. Christof Manhart Umweltplanung, Faunistik und zoolog. Gutachten, Birkenweg 5, 83410 Laufen
- Gutachten 15528G-ps vom 03.08.2015, Schubert und Bauer GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Hauptstraße 16 a, 82140 Olching
- Vegetationsaufnahmen vom 21.05.2024 einschließlich Formblatt Artenlisten von Markus Höper, natueri, Markus Höper, Dipl. Biologe, Manholding 19a, 833339 Chieming
- Schalltechnische Voruntersuchungen (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB; Germering; Berichte Nr. 224001 / 2 vom 16.12.2024 und Nr. 224001 / 3 vom 17.12.2024

## C.11 Zusammenfassung

Um die betriebliche Weiterentwicklung eines wichtigen Wirtschaftsbetriebes der Gemeinde sowie der näheren Umgebung zu ermöglichen, sollen die Bebauungsmöglichkeiten des Bebauungsplans „Am Kroit II“ in Richtung Norden erweitert werden.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Sicherung sowie eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen ermöglicht werden. Hierfür schafft das gegenständliche Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans „Am Kroit“ wird nach § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ durchgeführt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 4,27 ha.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung umfassen:

Nutzung	Fläche
GE west	1,13 ha
GE ost	0,97 ha
GE nordost	0,08 ha
Mi neu	0,06 ha
Mi Bestand	0,19 ha
Bereich Klarstellung (GE)	0,26 ha
Wald	0,54 ha
Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen (einschl. Ameranger Dorfbach und Stillgewässer) und Flächen für Wald	1,04 ha
<b>Summe</b>	<b>4,27 ha</b>

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die **Auswirkungen** der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biol. Vielfalt, Artenschutz, Grundwasser und Oberflächenwasser Fläche, Boden, Klima / Luft, Landschafts- und Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch (Gesundheit, Lärm / Erholungseignung) betrachtet. 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.

Die baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingte Auswirkungen sind für die Schutzgüter wie folgt eingestuft worden:

- gering erheblich: Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)
- mittel erheblich: Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft, Schutzgut Landschaftsbild,

- keine Auswirkungen: Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden die Belange des **speziellen Artenschutzes** in einer Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet. Die folgenden Maßnahmen wurden in die verbindliche Bauleitplanung übernommen:

- konfliktvermeidende Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durchzuführen.
  - Vorgaben zur Entnahme von Gehölzen und Staudenfluren, Bachverlegung, Beleuchtung, Sicherung von Flugkorridoren für Fledermäuse, Vorbereitende Maßnahme zur Umsiedelung der Zauneidechsen, Umsiedelung Zauneidechse
- die FCS- Maßnahme ist aufgrund des Lebensraumverlustes für die Zauneidechse durch Betriebserweiterung durchzuführen. Die in der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzten CEF-Flächen als Ersatzhabitat der Zauneidechse (CEF 01, CEF 02, CEF 05) müssen verlegt werden, da sie im Baubereich der geplanten Gebäude liegen:
  - FCS-01: Ersatzlebensraum Zauneidechse, Umsiedelung der Zauneidechse Flur-Nummer 660 und 682, Gemarkung Amerang, Ullerting.
- die CEF- Maßnahme ist zum Ausgleich für beeinträchtigt Jagdhabitats im Bereich des Tümpels, des Ameranger Dorfbachs sowie dem Gehölzgürtel östlich des Dorfbachs durchzuführen:
  - CEF-01: Sicherung von Nahrungshabitats Fledermäuse

Zusammengefasst sind im weiteren Verfahren folgende fachspezifische Genehmigungsunterlagen zu erstellen und zur Genehmigung einzureichen:

- Ausnahme oder Befreiung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG (siehe Kapitel C.6.3.)
- Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL für die Zauneidechse (siehe Kapitel C.6.4.3.)
- Die Bachverlegung stellt einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG dar und ist nach § 68 WHG genehmigungspflichtig. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages ist auch ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen. (siehe Kapitel C.6.5.)
- Wasserrechtliche Genehmigung gemäß Art. 20 BayWG für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf, unabhängig eines Genehmigungsverfahrens (siehe Kapitel C.2.4).

Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Es wurde insgesamt ein Kompensationsumfang von voraussichtlich 133.424 WP ermittelt. Davon entfallen 126.640 überschlägig ermittelte Wertpunkte auf entsprechende Gewerbeflächen der 3. Bebauungsplanänderung und 6.784 WP auf noch nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes geplante Bauflächen.

Für den Eingriff ist zudem nach **§ 30 BNatSchG** ein gleichartiger und flächengleicher Ausgleich folgender entfallender Biotoptypen erforderlich: G214 Artenreiches Extensivgrünland, GU 651E, F14 Mäßig veränderte Fließgewässer, FW00BK.

Ein Antrag gemäß § 30 BNatSchG über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird im Laufe der Bauleitplanung gestellt und soll vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes entschieden werden.

Der ermittelte **Kompensationsbedarf** für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kroit“ soll auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Amerang folgendermaßen erbracht werden: Fl.Nr. 835 und 835/5 Gem. Amerang, Gmkg. Amerang, Obersur sowie Fl.Nr. 660 Gem. Amerang, Gmkg. Amerang, Obersur, Ullerting.

Der überschlägig ermittelte Kompensationsbedarf von 6.784 WP für noch nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes geplante Bauflächen, soll voraussichtlich ebenfalls auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Amerang erbracht werden.

## C.12 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (zuletzt geändert 2023)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2024)
- BayWG, Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2022)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (zuletzt geändert 2024)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 (zuletzt geändert 2023)
- Bay. StMWI (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern, <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> (zuletzt geändert 2023)
- Reg. OB (2024): Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 17. Fortschreibung vom 22.11.2024
- Bay. LfU (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).
- Bay. StWBV (2021): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2007
- BayernAtlas Kartenviewer: <https://www.geoportal.bayern.de>, Online-Abfrage April 2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am KroitII“, 02.02.2025, Dr. Christof Manhart Umweltplanung, Faunistik und zoolog. Gutachten, Birkenweg 5, 83410 Laufen
- Gutachten 15528G-ps vom 03.08.2015, Schubert und Bauer GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Hauptstraße 16 a, 82140 Olching
- Vegetationsaufnahmen vom 21.05.2024 von Markus Höper, natueri, Markus Höper, Dipl. Biologe, Manholding 19a, 833339 Chieming
- Schalltechnische Voruntersuchungen (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB; Germering; Berichte Nr. 224001 / 2 vom 16.12.2024 und Nr. 224001 / 3 vom 17.12.2024

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

### D.2 Lage und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“. Für die derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche ist künftig eine Entwicklung als Gewerbegebiet vorgesehen. Damit wird insbesondere die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes ermöglicht, dessen bestehende Betriebsflächen bereits vollständig ausgeschöpft sind und für den im Umfeld keine alternativen, anderweitigen Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Durch die geplante Erweiterung wird der Betriebsstandort langfristig gesichert.

Im Rahmen des Planungskonzepts wird das bestehende Gewerbegebiet „Am Kroit“ nach Norden hin erweitert und abschließend entwickelt. Die Erweiterung erfolgt in direktem Anschluss an die bestehenden Betriebsflächen, sodass eine funktionale Anbindung an vorhandene Produktionsstrukturen gewährleistet ist. Eine weitergehende bauliche Entwicklung nach Norden ist aufgrund topographischer Gegebenheiten sowie vorhandener Gewässer- und Grünstrukturen nicht vorgesehen. Gleichzeitig wird durch die Überplanung ein Lückenschluss zwischen den bestehenden Gewerbeflächen und den nördlich gelegenen Misch- und Wohnbauflächen des Ortsteils Kammer erreicht.

Dem städtebaulichen Konzept folgend werden die Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet dargestellt. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Schutz sensibler Naturbereiche sind im Norden und entlang des Ameranger Dorfbachs Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen vorgesehen. Diese dienen dem Erhalt und der Entwicklung bestehender Grünstrukturen und schaffen einen naturnahen Übergang zu angrenzenden Wald- und Biotopflächen.

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Amerang, westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Kammer, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am Kroit“. Das Gebiet befindet sich im Naturraum des Inn-Chiemsee-Hügellands und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Innerhalb des Planungsgebiets verläuft der Ameranger Dorfbach; zudem befinden sich im zentralen Bereich mehrere Teiche sowie bestehende Gehölzstrukturen. Zudem werden Teilflächen bereits als Lager- und Abstellflächen genutzt.

Im Süden grenzen bestehende Betriebsflächen an, während im Norden und Westen wertvolle, biotopkartierte Gehölzstrukturen entlang des Ameranger Dorfbachs anschließen. Im Nordosten befinden sich Wohnnutzungen des Ortsteils Kammer. Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden zum Bach hin ab.

### D.3 Verfahrensablauf

Am **28.02.2024** wurde durch den Gemeinderat Amerang der Einleitungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde am **22.05.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **21.05.2025** fand in der Zeit vom **26.05.2025** bis **25.06.2025** statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am **22.05.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **21.05.2025** mit Schreiben vom **22.05.2025** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis einschließlich zum **25.06.2025** aufgefordert.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging **keine** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **sieben** 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; Regierung von Oberbayern - Höhere Naturschutzbehörde; Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Rosenheim – Kreisbauamt, Bauleitplanung; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim; Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe

In seiner Sitzung vom **13.08.2025** 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 **13.08.2025**) 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 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **13.08.2025** fand in der Zeit vom **05.10.2025** bis **06.11.2025** 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 **01.10.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **01.10.2025** Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **13.08.2025** sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen bis einschließlich zum **06.11.2025** gegeben.

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

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde; Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim; Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe

In seiner Sitzung vom **11.02.2026** hat der Gemeinderat Amerang die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat die 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **11.02.2026** unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung festgestellt.

Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Bescheid vom **09.03.2026, AZ 31- 1/2 C 58-017**, die 14. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am **07.05.2026** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

#### D.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für den Änderungsbereich ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist.

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum des Inn-Chiemsee-Hügellands und umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen mit teilweise hoher ökologischer Bedeutung. Innerhalb des Gebiets verlaufen der Ameranger Dorfbach sowie befinden sich mehrere Stillgewässer. Entlang des Bachlaufs befindet sich mit dem biotopkartierten Gehölzsaum „Franzosengraben“ ein geschützter Landschaftsbestandteil. Zudem sind Teilflächen als gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG einzustufen. Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten schützenswerte Tierarten festgestellt werden.

Für das Schutzgut **Arten und Lebensräume / biologische Vielfalt / Artenschutz** sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, teilweise geschützten Flächen sowie der ökologischen Funktion des Gebietes insgesamt Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten. Durch die Planung kommt es insbesondere zu einem Verlust von artenreichem Grünland, Säumen, Gehölzstrukturen sowie von Lebensräumen und potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Tierarten. Auch die Verlegung des Ameranger Dorfbaches stellt einen Eingriff dar. Durch festgesetzte Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Schutzvorkehrungen für angrenzende Biotopflächen können die Beeinträchtigungen jedoch reduziert werden.

Durch die Planung werden bislang überwiegend unversiegelte Flächen in erheblichem Umfang in Gewerbe- und Mischgebietsflächen umgewandelt. Mit einer Versiegelung von über 2,0 ha geht ein deutlicher Flächenverbrauch einher. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen über das Planungsgebiet hinaus sind nicht zu erwarten. Insgesamt sind für das Schutzgut **Fläche** Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut **Boden** ist durch die geplante Bebauung und Versiegelung mit einem Verlust wesentlicher Bodenfunktionen zu rechnen. Insbesondere geht Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage sowie als Lebensraum für Bodenorganismen verloren. Trotz fehlender besonderer Schutzwürdigkeit der Böden führt der Umfang der Eingriffe zu insgesamt Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit.

Durch die geplanten Maßnahmen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut **Grundwasser und Oberflächenwasser**. Die Verlegung des Ameranger Dorfbaches sowie die zusätzliche Versiegelung führen zu Veränderungen im Wasserhaushalt. Die Versickerungsfähigkeit ist aufgrund der Bodenverhältnisse heute bereits eingeschränkt. Zudem kann es im Rahmen von extremen Starkregenereignissen zu Überschwemmungen oder wild abfließenden Oberflächenwasser auf den gegenständlichen Flächen kommen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zum Gewässerschutz, zur naturnahen Entwicklung des Bachlaufes sowie technischer Vorkehrungen sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

Die bestehenden Grünflächen tragen zur Frischluftentstehung bei, deren Funktion durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung eingeschränkt wird. Gleichzeitig kann es durch neue Baukörper und Verkehrsflächen zu einer verstärkten Aufheizung kommen. Die vorgesehenen Begrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen wirken diesen Effekten teilweise entgegen und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Insgesamt sind für das Schutzgut **Klima und Luft** Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes führt zu einer nachhaltigen Veränderung des **Landschafts- und Ortsbildes**, insbesondere durch die großvolumigen Baukörper und die zusätzliche Bebauung. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung sowie der begrenzten Fernwirkung durch umliegende Gehölzstrukturen sind die Auswirkungen jedoch teilweise gemindert. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen wird eine bessere Einbindung in die Umgebung erreicht. Insgesamt sind Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut **Mensch**, insbesondere im Hinblick auf Gesundheit, Lärm und Erholungseignung, sind insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten. Während der Bauphase treten zeitlich begrenzte Belastungen durch Lärm, Staub und Baustellenverkehr auf. Im Betrieb ist unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine explizite Erholungseignung des Gebietes ist heute bereits nicht vorhanden.

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** sind **keine** Auswirkungen zu erwarten, da im Planungsgebiet keine entsprechenden Güter oder Denkmäler vorhanden sind.

## 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.

Es wird auf die Bedeutung einer landschaftsschonenden Einbindung der neuen Betriebsgebäude und einer umgebungsorientierten Baugestaltung hingewiesen.

*Hinsichtlich der Belange des Landschaftsbildes wurden auf Ebene des Flächennutzungsplans im Norden/Nordwesten weiterhin Flächen als Wald dargestellt. Die konkrete Ausführung und Gestaltung der Gebäude, einschließlich Höhenentwicklung und Eingrünung, wird im Rahmen des Bebauungsplans geregelt.*

Aufgrund der bestehenden Population von Zauneidechsen wird auf die mögliche Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im Rahmen baulicher Eingriffe hingewiesen.

*Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan kommt es nicht zu einer Zerstörung von Lebensräumen geschützter Zauneidechsen. Dies erfolgt erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. der Bauausführung. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann unterstellt werden, dass die gewählte Darstellung vor dem Hintergrund der begrenzten Planungsschärfe des Flächennutzungsplans grundsätzlich umgesetzt werden kann. Ggf. sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechende konkrete Maßnahmen oder ggf. auch eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.*

Es wurde auf die Notwendigkeit der Berücksichtigung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG hingewiesen.

*Die kartierten Biotopflächen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt, sowie werden diese in der Begründung aufgeführt. Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan steht vor dem Hintergrund der begrenzten Planungsschärfe des Flächennutzungsplans einem Erhalt nicht entgegen. Ggf. sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. der Ausführung entsprechende konkrete Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz erforderlich.*

Es wird angemerkt, dass eine grundsätzliche Trink- und Brauchwasserversorgung für die geplante Erweiterung möglich ist. Auf eine Prüfung des Brand-/Löschwasserschutzes wird hingewiesen.

*Die konkrete Dimensionierung der benötigten Versorgungsleitungen sowie der Wasserbedarf (u.a. Löschwasser) erfolgt im Rahmen der konkreten Hochbau- und Erschließungsplanung.*

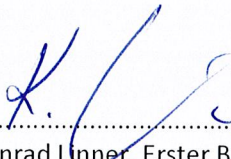
## D.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zur Realisierung der Betriebserweiterung der Firma Auer wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurden alternative Flächen und Standorte innerhalb des Gemeindegebiets sowie angrenzende Gewerbeflächen auf ihre Eignung für das Vorhaben hin untersucht. Die in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Am Kroit II“ und „Grünhofer Feld“ (östlich der Ortsstraße „Am Kroit“) liegenden Betriebsflächen sind bereits vollständig ausgeschöpft, und die angrenzenden Gewerbeflächen werden vollumfänglich genutzt. Da die notwendigen Flächen für die Betriebserweiterung ausschließlich am bestehenden Standort der Firma Auer benötigt werden, kann die Umsetzung nur auf den noch unbebauten Wiesenflächen nördlich des bestehenden Betriebsgeländes erfolgen. Vor diesem Hintergrund stellt die geplante Erweiterung die städtebaulich und betrieblich sinnvollste Lösung dar und gewährleistet eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und Betriebskapazitäten.

## E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom 11.02.2026 wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplans in Fassung vom 11.02.2026 festgestellt.

Amerang, den 06.05.2026

  
.....  
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

