

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Vorentwurf

Stand: 27.11.2024

16. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“
nach § 8 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 5 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese 16. Änderung des Flächennutzungsplans.

in der Fassung vom

Gemeinde
Amerang

Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0
info@amerang.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	4
A.3	Innenentwicklung	7
A.4	Lage und Größe des Änderungsbereichs	7
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	8
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	12
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	13
A.6.3	Brandbekämpfung	14
A.6.4	Boden	14
A.6.5	Denkmalschutz	15
A.6.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	15
A.6.7	Geschützte Arten	16
A.6.8	Wald	17
A.6.9	Oberflächengewässer und Niederschläge	17
A.6.10	Erholung	18
A.6.11	Vorbelastungen	18
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	20
B.1	Ziele der Planung	20
B.2	Planungskonzept	20
B.2.1	Städtebauliches Konzept	20
B.2.2	Erschließungskonzept	20
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	21
B.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	21
B.5	Wasser	22
B.6	Immissionsschutz	22
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	23
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
C	Umweltbericht	25
C.1	Einleitung	25
C.1.1	Wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	25
C.1.2	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	25
C.1.3	Lage und Größe des Änderungsbereichs	25
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Auswirkungen	27
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt / Artenschutz	28
C.2.2	Schutzgut Fläche	29
C.2.3	Schutzgut Boden	29
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	31
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	32
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	33
C.2.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	33
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	34
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	35
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
C.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	35

Gemeinde Amerang

C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen	35
C.6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	35
C.6.3	Artenschutzrechtliche Belange	35
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
C.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	36
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	36
C.10	Datengrundlage	36
C.11	Zusammenfassung	36
C.12	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	37
D	Zusammenfassende Erklärung	38
E	Ausfertigung	38

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

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

Projektnummer 1349

Landschaftsplanung / Umweltprüfung

Schelle Heyse Behr

Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB

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

Anlage

Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen

Baugrundinstitut KDGeo | Czeslik Hofmeier + Partner, Industriegesellschaft für Geotechnik mbH, München, Projekt Nr. 259-23L,
11.10.2023, 52 Seiten

Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Planungsbüro ONUBE GmbH, Bruckmühl, 31.10.2023, 46 Seiten

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, 19.01.2022, 17 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Für den hier gegenständlichen Änderungsbereich besteht aktuell kein flächendeckend gültiger Flächennutzungsplan.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“ soll im südlichen Teil des hier gegenständlichen Geltungsbereichs auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Schaffung von neuem Wohnraum mit umgebenden Grünflächen ermöglicht werden.

Heute sind in der Gemeinde Amerang nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Jedoch besteht für die Zukunft weiterhin ein erhöhter Wohnraumbedarf, weshalb eine gewisse Wohnbauflächenentwicklung auf heute unbebauten Flächen notwendig ist.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Amerang Schlossfeld Süd“ zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Amerang am die Durchführung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 16. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“ durchgeführt.

Im Rahmen dieser, hier gegenständlichen 16. Änderung des Flächennutzungsplans soll darüber hinaus auch die Darstellung im Flächennutzungsplan des nördlichen, heute bereits bebauten Bereichs des Schloßfeldes inkl. der angrenzenden Grünflächen an das tatsächlich umgesetzte bauliche Konzept angepasst werden. So wird der Gesamtbereich abschließend und in sich stimmig geregelt.

A.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

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

Um den Bedarf hinreichend zu begründen, wurde in einer separaten Untersuchung aus den Strukturdaten sowie den Planungszielen für die Gemeinde Amerang eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen und sich auch für den gegenständlichen Planungsumgriff ableiten (Ausgangsjahr 2022, Ansetzung Prognosejahr 2036):

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demografiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik (BayLStat 2021) zeigt bis zum Jahr 2036 eine Bevölkerungszunahme von 223 Einwohnern (jährlich +0,4 %) für die Gemeinde Amerang. 2036 werden der Vorausberechnung zufolge dann 3.856 Einwohner im Gemeindegebiet leben (Flächenmanagement-Datenmanagement, LfU).

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

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

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

Die prognostizierte, prozentuale Bevölkerungsentwicklung entspricht in etwa dem des gesamten Landkreises Rosenheim und gewährleistet die Aufrechterhaltung einer angemessenen, demografischen Mischung. Die Gemeinde selbst strebt weiterhin ein organisches und nachhaltiges Wachstum an. Dabei sollen insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage berücksichtigt werden. Dem folgend sollen auch kleinere Wohneinheiten entwickelt werden. Auch im Hinblick auf die deutliche Zunahme der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in den letzten zehn Jahren erscheint eine Entwicklung leicht über den Prognosen der Bevölkerungsvorausberechnung angemessen.

Für das gemeindliche Zielszenario (jährlich +0,4% Bevölkerungssteigerung) ergibt sich somit ein zusätzlicher Bedarf von ca. 113 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht bei einer angenommenen höheren Dichte (17 WE je ha) einem Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 6,7 ha. Gemäß den Daten der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 5,9 ha.

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

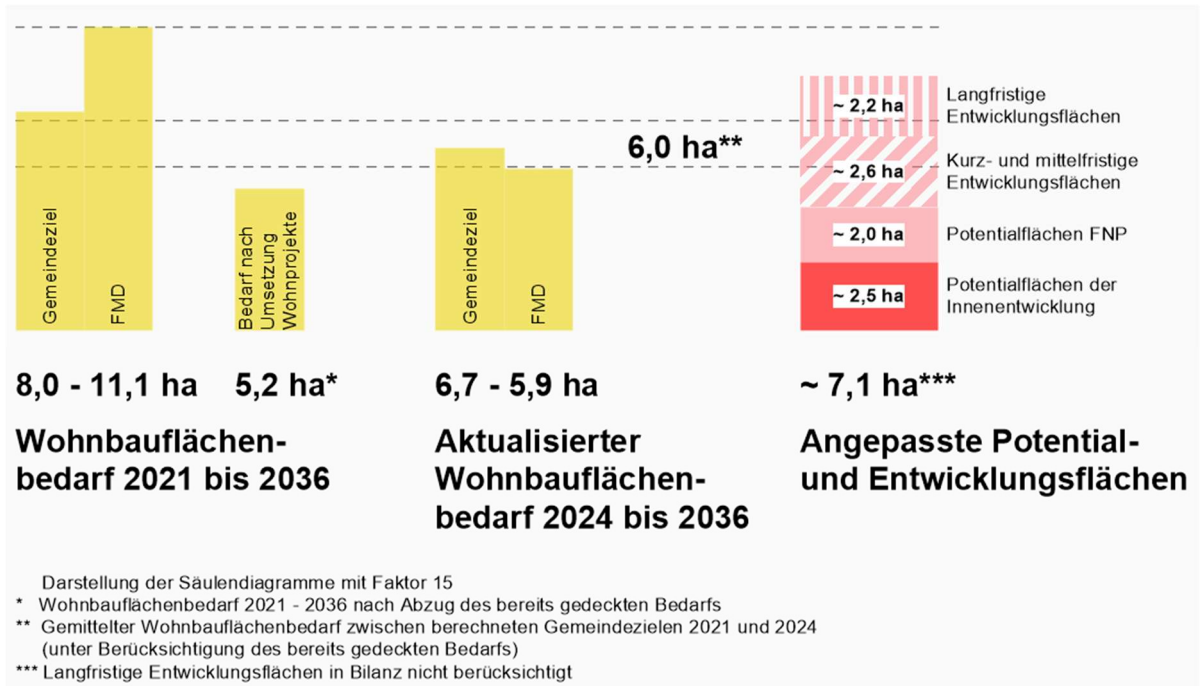
In den Jahren 2023 und 2024 wurden weitere Planungen in der Gemeinde mit neuen Wohnbauflächen abgeschlossen. Diese Planungen (u.a. im Ortsteil Kammer und die Flächen südlich des Sportplatzes) waren bisher in der bestehenden Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse als kurz- bis mittelfristige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

Vorab können zusammenfassend bereits nachfolgende überschlägige Ergebnisse aufgezeigt werden:

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

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

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



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

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

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

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Im Rahmen der Ausführungen unter A.2 wurde festgestellt, dass in Amerang aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale bestehen. Es sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden, jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen. Außerdem eignen sich diese Flächen aufgrund ihrer Lage und Größe nur sehr bedingt für die gewünschte Entwicklung und reichen zudem für den ermittelten Bedarf nicht aus.

Dem folgend ist eine Entwicklung auf heute unbebauten Flächen erforderlich und unter Abwägung mit dem Vorrang der Innenentwicklung angemessen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Die gegenständliche Planung berührt Waldflächen nicht.

Der Änderungsbereich ist so gewählt, dass die verbleibenden Agrarflächen nach Größe und Zuschnitt auch weiterhin gut landwirtschaftlich nutzbar sind. Im Rahmen einer möglichst kompakten und dichten Bebauung (in Abwägung mit der ländlichen Umgebung) wird die Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert.

A.4 Lage und Größe des Änderungsbereichs

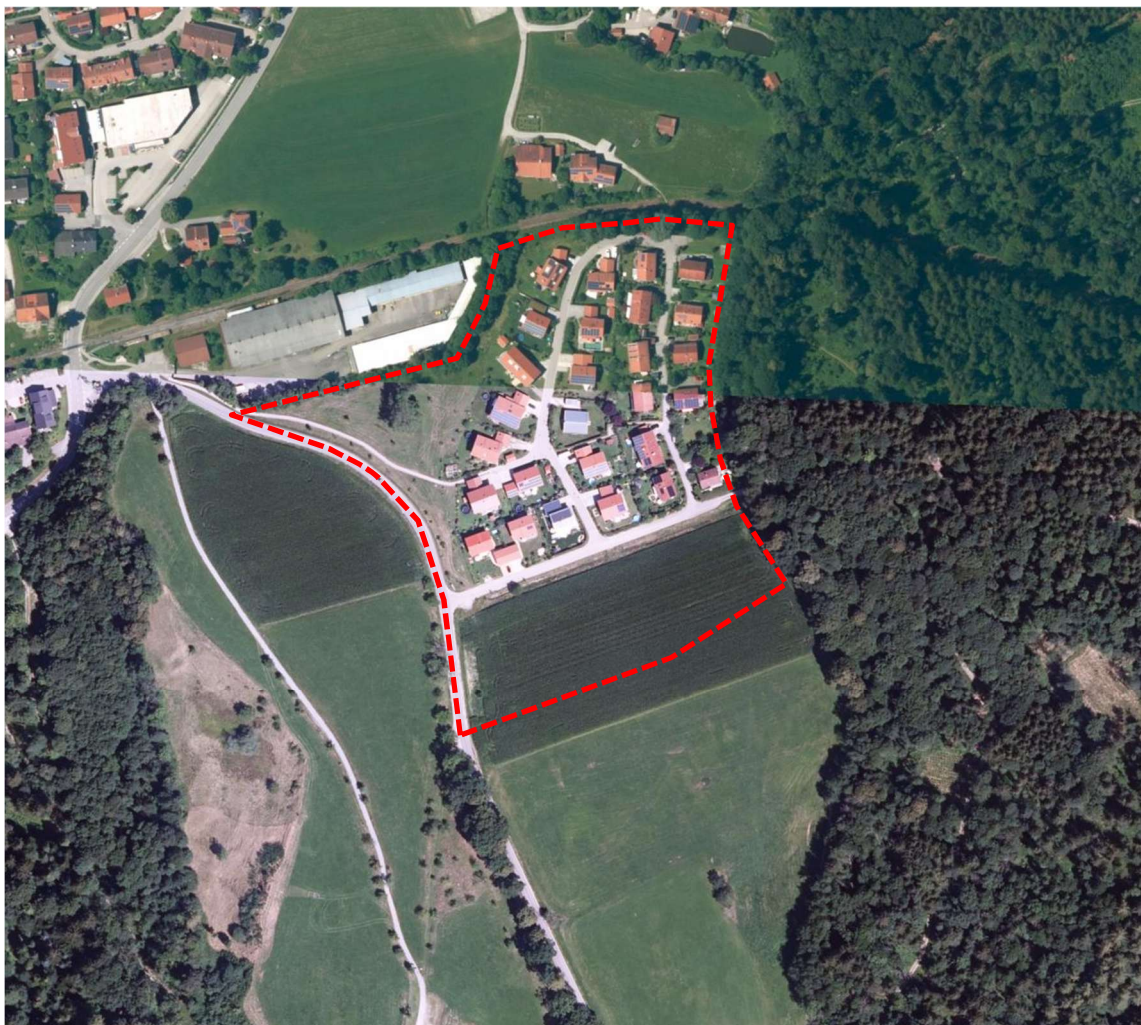


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Amerang auf dem Gebiet Schlossfeld, im Umfeld des nordwestlich gelegenen Bahnhofs und dem südwestlich liegenden Schloss Amerang. Der Änderungsbereich umfasst etwa die Flurstücke Nr. 221/3 bis 221/9, 221/12 bis 221/17, 221/21 bis 221/37, Teilflächen der Flurstücke Nr. 21, 29, 30, 32, 33/7, 221 221/10, 221/11, 221/19 und 221/20. Diese liegen in der Gemarkung Amerang.

Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die Bahnlinie Bad Endorf – Obing der Chiemgauer Lokalbahn sowie an das Gewerbegebiet am Ameranger Bahnhof. Westlich befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating, im Osten schließt unmittelbar die Waldfläche „Hofholz“ an. Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist von landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Ackerland geprägt, die auch darüber hinaus vorzufinden sind.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,50 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd Richtung ca. 230 m und in Ost-West-Richtung ca. 190 m.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Amerang als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

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

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

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
-> Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum entsprechend der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> Entwicklung an bestehender Erschließung
- 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, (...)
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
-> Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
-> *Potenziale der Innenentwicklung stehen in Amerang nicht zur Verfügung*
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
-> *Anbindung an bestehende Siedlungsflächen, Abrundung des Siedlungskörpers*
- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
-> *es verbleiben ausreichend große Agrarflächen für eine angemessene Bewirtschaftung*
- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
-> *Entwicklung einer Ortsrandeingrünung*
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
-> *Aufwertung der Flächen und Schaffung neuer Lebensräume*

Regionalplan 18 (RP 18)

Laut dem gültigen Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern) liegt die Gemeinde Amerang im allgemeinen ländlichen Raum im Nahbereich des Mittelzentrums Wasserburg am Inn.

Die westliche, nördliche und östliche Umgebung ist ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft, im Süden ist die Gemeinde Höslwang als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) dargestellt.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv 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,
 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
 - das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (...)
- > *Schaffung von Wohnraum unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes*
- A I 2.1 (G) (...) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
-> *Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen*
- B I 2.1 (G) (..) Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender

Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

-> *Darstellung von Flächen zur Ortsrandeingrünung*

- 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.

-> *Entwicklung an bestehender Erschließung*

- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.

-> *Moderate Siedlungserweiterung in Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur*

Flächennutzungsplan

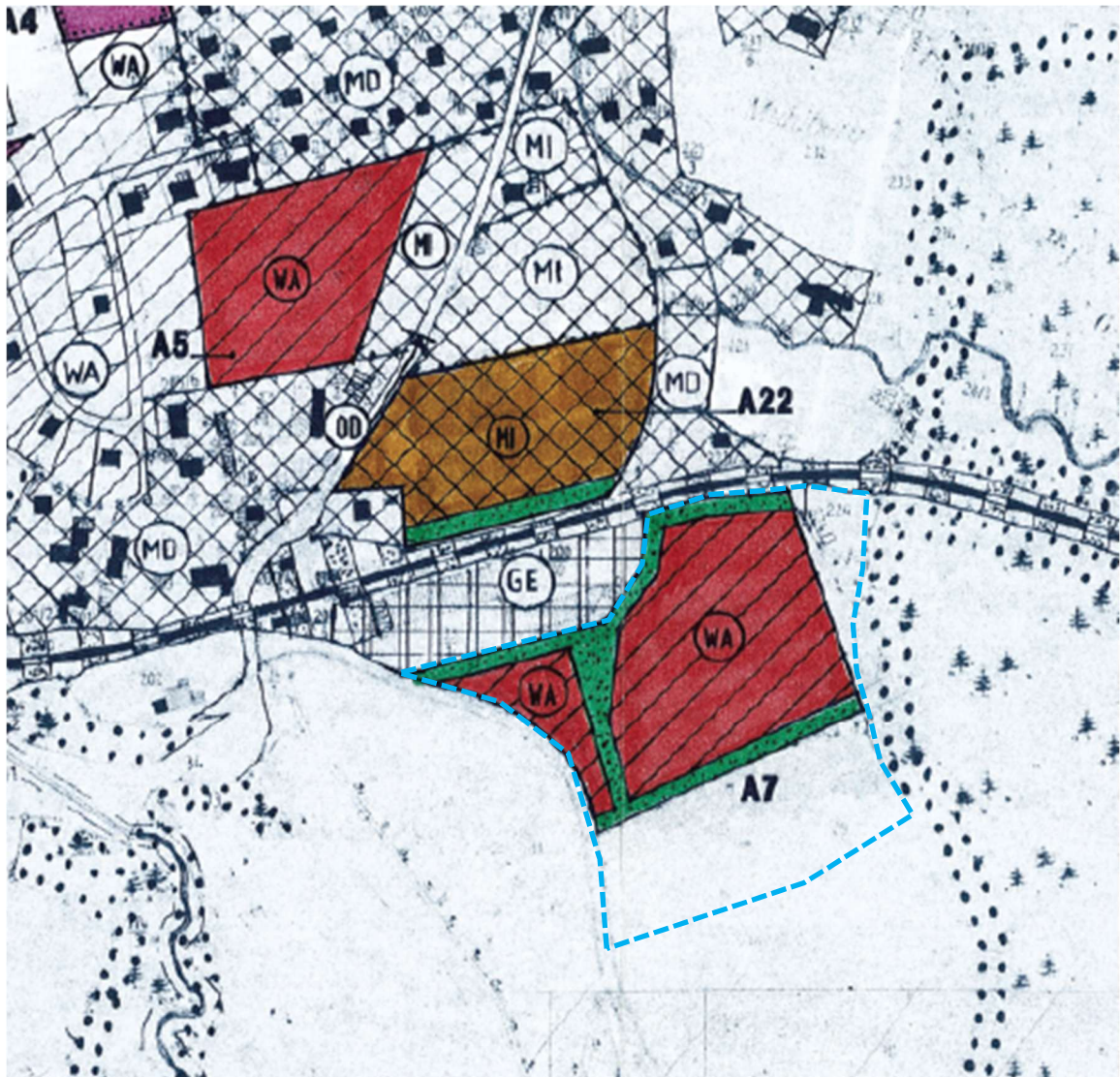


Abbildung 2: Ausschnitt der 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(Änderungsbereich **blau**) - ohne Maßstab

Die Gemeinde Amerang verfügt über einen Flächennutzungsplan, der aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft. So auch für den südlichen Bereich des hier gegenständlichen Änderungsbereichs (Geltungsbereich parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan „Amerang Schlossfeld Süd“).

Ein Teil des Geltungsbereichs der gegenständlichen 16. Änderung enthält bereits in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1997 erfasste Flächen, die als zwei Allgemeine Wohngebiete mit Pflanzstreifen als Schall- und Sichtschutz dargestellt sind. Diese Darstellung entspricht jedoch nicht gänzlich der tatsächlich umgesetzten Situation.

Im Nordwesten grenzt eine Gewerbebegebietsfläche an. Darüber hinaus sind nördlich Flächen für die Bahnanlagen sowie Flächen als Mischgebiet, Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Osten sind Flächen für Wald gekennzeichnet.

Die heute unbebauten Flächen im südlichen Teil des Änderungsbereichs sind gemäß deren heutiger Nutzung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen als

„Flächen für die Landwirtschaft“ zu bewerten. Eine entsprechende Darstellung enthält der Flächennutzungsplan jedoch nicht.

Bestehendes Baurecht

Im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs der 16. Änderung des Flächennutzungsplans besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan „Am Schlossfeld“. Hier ist im östlichen Bereich Allgemeines Wohngebiet umgeben von Eingrünungsflächen festgesetzt.

Im Nordwesten ergibt sich innerhalb des Änderungsbereichs der 16. Änderung des Flächennutzungsplans ein Bereich bis zur Straße welcher nicht durch diesen Bebauungsplan überplant ist. Hier sind evtl. Bauvorhaben nach §35 BauGB zu bewerten. In diesem Bereich kommen jedoch heute Ausgleichsflächen unter.

Südlich des Bebauungsplans „Am Schlossfeld“, südlich der Jörg-von-Laiming-Straße, besteht heute kein Bebauungsplan. Der Bereich ist als planungsrechtlicher Außenbereich nach §35 BauGB einzustufen.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Der Großteil des Änderungsbereichs ist bereits durch die Flächen aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans überbaut bzw. genutzt und dadurch von Wohnbebauung mit privaten Grünflächen, öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen geprägt. Zudem bestehen im westlichen Bereich des Geltungsbereichs an der Gemeindeverbindungsstraße mehrere Ausgleichs- und Ersatzflächen des Ökoflächenkatasters. Hier bestehen hauptsächlich Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen.

Der südliche Bereich des Geltungsbereichs ist neben den Straßenverkehrsflächen der Jörg-von-Laiming-Straße überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Ackerlandflächen strukturiert. Die Flure sind weitestgehend ausgeräumt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden, lediglich mehrere kleinere Einzelbäume, einer an der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating und mehrere entlang der Jörg-von-Laiming-Straße, sind vorhanden. Südlich der Jörg-von-Laiming-Straße und der landwirtschaftlichen Fläche liegt ein Entwässerungsgraben.

Am westlichen Rand des Planungsgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Gemeindeverbindungsstraße Amerang – Oberrating als örtliche Anbindung zu den Ortsteilen im Süden und nach Norden in die Ortsmitte. Im Norden ist ein straßenparalleler Fuß- und Radweg vorhanden.

Der Änderungsbereich weist eine bewegte Topografie auf und fällt über den gesamten Geltungsbereich von Süden nach Norden von ca. 568,0 ü. NHN auf ca. 547,0 ü. NHN (DHHN 2016) ab. Dabei besteht in dem Bereich des Wohngebiets ein kontinuierlich fallendes Gelände nach Norden, das dann im Verlauf der Grünflächen stärker abfällt.

Umgebung

Im Nordwesten des Änderungsbereichs liegt ein Gewerbegebiet im Bereich des Bahnhofes Amerang. Die weiteren, direkt angrenzenden nördlichen Bereiche sind Flächen der Bahnanlagen. Jenseits davon befinden sich einzelne Baugrundstücke sowie landwirtschaftlich

genutzte Grünlandflächen, die sich bis zur Staatsstraße St 2360, dem Ameranger Dorfbach und der Ortsmitte von Amerang weiterziehen.

Im Osten schließt unmittelbar die Waldfläche „Hofholz“ an, bestehend aus einem Waldsaum und einem darauffolgenden Laub-Mischwald mit einem kleinen Bachlauf, der weiter nördlich in den Ameranger Dorfbach mündet.

Die angrenzenden Flächen im Süden sind ebenso wie der südliche Teil des Änderungsbereich von landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Grün- und Ackerlandflächen geprägt, die im weiteren Verlauf zu den Hofanlagen auf dem Schlossfeld führen.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating. Jenseits dieser liegen weitere landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände liegt insgesamt auf einem weiter nach Süden ansteigenden Hang.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich grenzt im Westen an die Gemeindeverbindungsstraße Amerang – Oberrating an. Diese führt im Nordwesten im Bereich des Bahnhofs in ca. 120 m Entfernung weiter auf die Staatsstraße St 2360, welche nach Norden in die Ortsmitte von Amerang und nach Süden über die Ortsteile Unterrating, Thalham und Rosengarten in die Gemeinde Halfing leitet. In Richtung Süden sind über die Straße das Schloss Amerang mit den Anwesen auf dem Schloßplatz und dem Schlossfeld, sowie die Ortsteile Oberrating und Meilham angebunden. Anschließend führt die Gemeindeverbindungsstraße in die Gemeinde Höslwang und auf die Kreisstraße RO 4.

Über die Gemeindeverbindungsstraße sowie den Anschluss an die St 2360 und die RO 4 ist das Planungsgebiet insgesamt angemessen an das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich am südlichen Rand der bestehenden Bebauung ein Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße. Von hier führt eine Erschließungsschleife durch die bestehende Bebauung.

ÖPNV

In ca. 120 m Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich der Bahnhof Amerang mit einer Haltestelle der Chiemgauer Lokalbahn, die zwischen Bad Endorf und Obing verkehrt. Diese bietet allerdings nur im Zeitraum vom 1. Mai bis Ende Oktober Fahrten mit einem historischen Dieseltriebwagen an Sonn- und Feiertagen an. Somit ist hier nicht mit einer Nutzung im Sinne des ÖPNV auszugehen.

Des Weiteren bestehen mehrere Busverbindungen über Regionalbusse des RVO und MVV sowie Bürgerbusse in die umliegenden Gemeinden, wodurch Amerang vor dem Hintergrund der insgesamt ländlichen Lage gut an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Amerang Bahnhof“ befindet sich ca. 350 m entfernt vom Planungsgebiet nördlich des Bahnhofs.

Sonstige Infrastruktur

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist der Änderungsbereich über die Jörg-von-Laiming-Straße mit einem Anschluss an die Kanalisation und Wasserversorgung versorgt. Durch die bestehende Bebauung des Wohngebiets im Norden ist davon auszugehen, dass ein

entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation mittels Glasfasernetz etc., mit vertretbarem Aufwand auch auf den weiteren Wohnbauflächen möglich ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht zudem ein Regenwassersystem, das von den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und entlang der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Norden in das weitere Kanalsystem bzw. die Entwässerungsgräben verläuft.

Die nächsten Angebote der sozialen Infrastruktur sind ab der Ortsmitte in ca. 500 m Entfernung verfügbar. Dort sind ausreichend Kapazitäten vorhanden, um die Bedarfe des Planungsgebiets abzubilden.

A.6.3 Brandbekämpfung

Die Anfahrt für Feuerwehrrettungseinsätze im Änderungsbereich erfolgt grundsätzlich über die Gemeindeverbindungsstraße. Die Entfernung des nächstgelegenen Feuerwehrgerätehauses in Amerang von ca. 2,0 km gewährleistet, dass die gesetzliche Hilfsfrist eingehalten werden kann.

Aufgrund der Nähe zur bereits vorhandenen Bebauungsstruktur, kann die erforderliche Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten an der Jörg-von-Laiming-Straße sichergestellt werden. Für die neuen Wohngebietsflächen sind neue Leitungen und Hydranten vorzusehen, welche an das vorhandene Netz mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden können.

A.6.4 Boden

Bodenaufbau

Laut Digitaler Geologischer Karte 1:25.000 (Online-Abfrage: www.umweltatlas.bayern.de, Stand November 2024) lässt sich der Untergrund in die geologische Einheit der würmzeitlichen Moräne (Till) einordnen und das Gestein als Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) beschrieben.

Der Baugrund ist nach der Digitalen Ingenieurgeologische Karte 1:25.000 von Bayern (Online-Abfrage: www.geoportal.bayern.de, Stand November 2024) als bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen typisiert. Weiter wird dieser beschrieben als oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich und z. T. eingeschränkt befahrbar.

Im nördlichen Bereich ist bereits Bebauung vorhanden. Somit kann hier von einer angemessenen Bebaubarkeit der Böden ausgegangen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“ wurde für den südlichen Teil des Änderungsbereichs durch das Baugrundinstitut KDGeo | Czeslik Hofmeier + Partner, Industriegesellschaft für Geotechnik mbH, München (KDGeo) eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes und eine Baufachliche Stellungnahme (Projekt-Nr. 259-23L vom 11.10.2023) verfasst.

Insgesamt kommen die Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die heterogenen Bodenverhältnisse insgesamt eine Bebauung, wenn auch mit speziellen Gründungsmaßnahmen oder Bodenverbesserungen verbunden, mit angemessenem Aufwand ermöglichen.

Sickerfähigkeit

Im bereits bebauten Bereich erfolgt heute eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken.

Im südlichen, heute unbebauten Bereich ist ausweislich des oben aufgeführten Gutachtens mit folgender Situation zu rechnen:

Grundsätzlich ist nur in den besser durchlässigen, kiesigen Moränenböden mit geringen Feinkornanteilen eine planmäßige Versickerung möglich, wenn diese eine horizontbeständige Schichtung aufweisen. Jedoch muss im Planungsgebiet von linsenförmigen, nicht horizontbeständigen, geringmächtigen Ablagerungen ausgegangen werden, deren Kapazität zur Aufnahme von Versickerungswässern auf Grundlage der Untersuchungen als gering abgeschätzt wird.

Grund- und Schichtwasser

Im Zuge der Bodenerkundungsarbeiten im südlichen Bereich (baufachliche Stellungnahme im Anhang) konnte bei Bohrungen mit einer Tiefe von 4,0 bis 4,8 m u. GOK erwartungsgemäß mit den Kleinrammbohrungen der sehr tief liegende, durchgängige Grundwasserleiter nicht erkundet werden und ist auch erst in größerer Tiefe zu erwarten. Darüber hinaus liegen keine langfristigen Grundwasserbeobachtungen und Einzelheiten über die hydrologischen Verhältnisse im Umfeld Planungsgebiets vor.

Im Planungsgebiet ist auf unterschiedlichen Horizonten mit Schichtwasser zu rechnen. So wurden bei den Bohrsondierungen in Bereichen von Schichten mit geringeren Feinkornanteilen teilweise Vernässungen festgestellt, die auf Schichtwasserzutritte zurückzuführen sind.

Diese für den südlichen Bereich ermittelten Rahmenbedingungen sind auch für den nördlichen bereits bebauten Bereich zu übernehmen.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand November 2024) ist im Geltungsbereich selbst und in der unmittelbaren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind zum einen das ca. 300 m nordwestlich vom Plangebiet entfernte Viadukt auf der Bahnlinie Bad Endorf – Obing am Totenmannsgraben (D-1-87-113-68) als Baudenkmal und zum anderen das Schloss Amerang (D-1-87-113-8), das Wohnhaus, ehem. Hofrichterhaus, am Schlossplatz 2 (D-1-87-113-62) als Baudenkmäler, sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses und des näheren Umfeldes (D-1-8039-0056) als Bodendenkmal in ca. 300 m Entfernung. Aufgrund der Entfernung und fehlenden räumlichen Verbindung sind hier Wechselwirkungen auszuschließen.

A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Änderungsbereich befinden sich weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand November 2024).

Direkt nordöstlich, jedoch durch die Bahnlinie getrennt befindet sich das Biotop 8039-0037 Teilfläche 3 „Mäandrierender Bachlauf mit Gehölzsaum, (...)“.

In einem Abstand von ca. 120 m westlich stellt die Biotopkartierung eine Fläche mit der Nr. 8039-1031-000 als „Extensivweide mit Nasswiese nördlich von Schloß Amerang“ dar, die aus den Biotoptypen Artenreiches Extensivgrünland (55 %), Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (40 %) und sonstige Flächenanteile (5 %) besteht. Des Weiteren ist ein Biotop in ca. 200 m ebenfalls westlich eine Fläche als „Totenmanngraben in Jungmoräne, tief eingeschnittene Bachschlucht mit Seitenschluchten südlich Amerang“ mit der Nr. 8039-0044-001 als mesophiler Laubwald (100 %) kartiert.

Aufgrund der dazwischenliegenden Bestandsbebauung bzw. trennenden Wirkung der Bahnlinie und Entfernungen besteht kein funktioneller Zusammenhang zu den im Planungsgebiet befindlichen Flächen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Halfinger Freimoos“ und liegt ca. 700 m westlich des Geltungsbereichs. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

Ökoflächenkataster

Am Nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs zwischen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schloßfeld“ und der Gemeindeverbindungsstraße befinden sich im Ökoflächenkataster dargestellte Ausgleichs- und Ersatzflächen mit einem Entwicklungsziel aus den Kategorien „Grünland“ und „Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzstrukturen“. Sie werden von einem Fuß- und Radweg in zwei Bereiche getrennt.

Weitere Ökoflächen liegen im Änderungsbereich nicht vor. Südlich ca. 350 m entfernt zwischen Gemeindeverbindungsstraße und Straße „Schlossfeld“ liegen mehrere geschützte Ausgleichs- und Ersatzflächen, sowie Flächen des Ökokontos vor. Auf diesen Flächen kommt es durch die gegenständliche Änderung jedoch zu keinen Beeinträchtigungen.

A.6.7 Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet wurde für den südlichen Bereich im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Amerang Schlossfeld Süd“ in einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Planungsbüro ONUBE für Ökologie, Natur- und Umweltplanung, Bruckmühl, vom 31.10.2023 untersucht.

Ausweislich dieses Gutachtens wurden innerhalb des voraussichtlich von den geplanten Eingriffen betroffenen Untersuchungsbereichs keine saP-relevanten Brutvogelarten festgestellt. Weitere saP-relevante Vogelarten wurden lediglich als Nahrungsgäste, Überflieger oder rastende Durchzügler festgestellt, die gemäß Prüfungsbericht vermutlich in der näheren bis weiteren Umgebung brüten.

Des Weiteren sind unterschiedliche Fledermausarten ermittelt worden, welche das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen, stark frequentierte Flugkorridore oder Quartiere existieren nicht.

Vereinzelt nutzen Haselmäuse den Waldsaum als Nahrungshabitat und für Sommernester.

Weitere saP-relevante Arten aus anderen Gruppen sind aus biogeographischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotop nicht zu erwarten bzw. sind von der Eingriffsplanung nicht betroffen.

Für den nördlichen Bereich des Änderungsbereichs erscheint eine Erhebung geschützter Arten entbehrlich, da hier die Darstellung von Bauflächen zurückgenommen werden. Die Darstellungen werden auf den heutigen Zustand angepasst. Somit werden hier keine Maßnahmen vorbereitet welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bedingen könnten.

A.6.8 Wald

Im Änderungsbereich selbst sind keine Waldflächen vorhanden, im Osten schließt jedoch die Waldfläche „Hofholz“ unmittelbar an. Diese ist durch einen Waldsaum und einen darauffolgenden Laub-Mischwald gegliedert.

A.6.9 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Änderungsbereich selbst ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch ist in der näheren Umgebung östlich im Wald ein kleiner Bachlauf, der weiter nördlich in den Ameranger Dorfbach mündet, vorhanden.

Nach Angaben des Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2024) liegt der Änderungsbereich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (HQextrem) oder in einem wassersensiblen Bereich.

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. Im Änderungsbereich besteht zusätzlich durch die Hanglage und die geringe Sickerfähigkeit der Böden bedingt, eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächen- und Schichtenwasser.

Das Gelände im Änderungsbereich fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab. Auch außerhalb des Planungsgebiet steigt das Gelände kontinuierlich von Nord nach Süd sowie im Bereich des Waldes nach Osten an, wodurch mit einem starken Oberflächenabfluss vor allem über die großen, südlichen Landwirtschaftsflächen zu rechnen ist, die in den Änderungsbereich entwässern. Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2024) befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs ein Teilbereich, welcher als potentieller Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „mäßiger Abfluss“ sowie im Nordwesten der Kategorie „erhöhter Abfluss“ bestimmt ist. Dieser potentielle Fließweg aus Richtung Süden fließt über die Gemeindeverbindungsstraße und im Nordwesten des Änderungsbereichs weiter Richtung Nordwesten ab. Östlich des Änderungsbereichs, jedoch außerhalb von diesem, besteht ein weiterer potentieller Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“, welcher über den kleinen Bachlauf innerhalb der Waldfläche „Hofholz“ von Süden nach Norden zum Ameranger Dorfbach abfließt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind durch diesen jedoch keine Beeinträchtigungen auf das Änderungsbereich zu erwarten. Des Weiteren sind gemäß dem Kartendienst „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2024) außerhalb und nördlich des Änderungsbereichs kleiner Flächen, die als „Geländesenken und Aufstaubereiche“ farblich dargestellt sind.

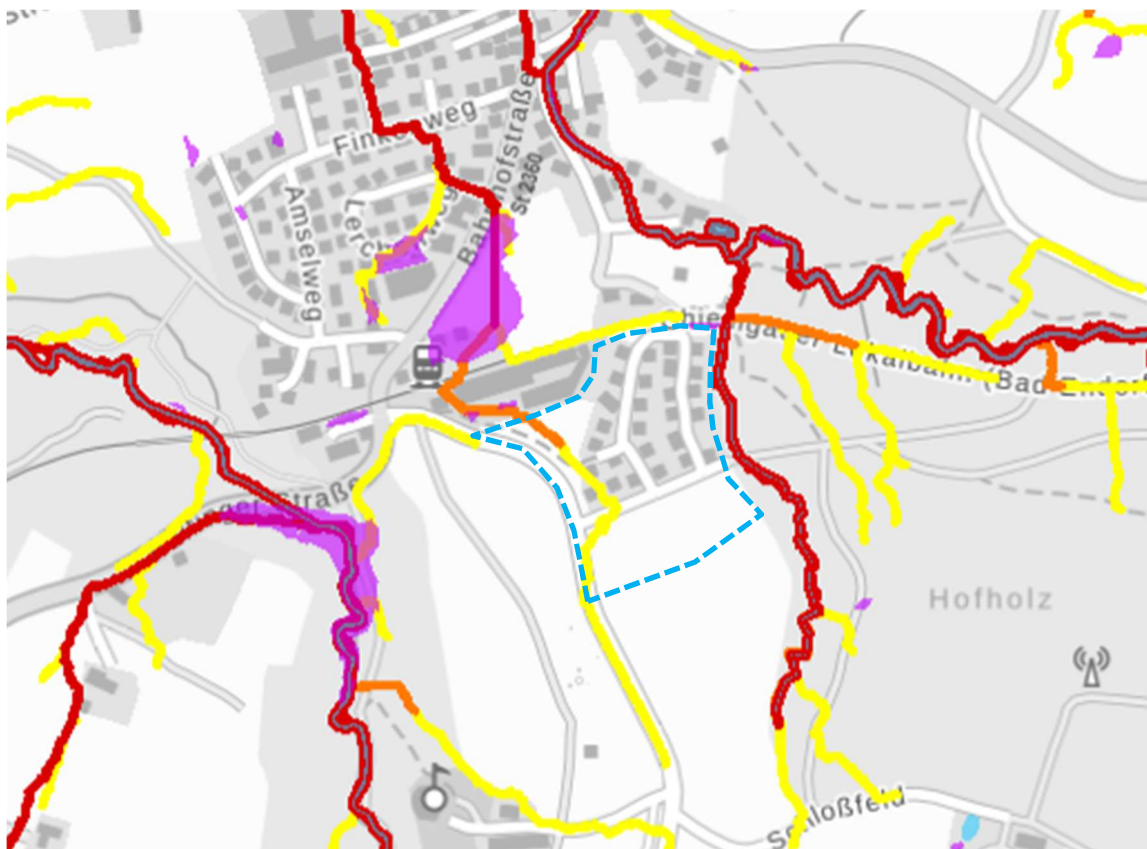


Abbildung 3: Ausschnitt des UmweltAtlas Bayern mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellung „Potentielle Fließwege bei Starkregen: mäßiger Abfluss“ (gelb) und „erhöhter Abfluss“ (orange) im Planungsumgriff (Geltungsbereich blau), sowie „starker Abfluss“ (rot) in der Waldfläche „Hofholz“ und Karteninhalt „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ mit Darstellung „Geländesenken und Aufstaubereiche“ (violett) in der Umgebung – ohne Maßstab

A.6.10 Erholung

Über die Gemeindeverbindungsstraße im westlichen Bereich des Geltungsbereichs führt der „Jakobus Radpilgerweg (Passau-Lindau)“ sowie der Radwanderweg „Benediktweg“ als überregionale Freizeitwege.

Darüber hinaus besteht aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen lediglich geringe Erholungseignung im Bereich des Geltungsbereiches.

A.6.11 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes als landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandfläche bzw. allgemeines Wohngebiet, ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Die Baufachliche Stellungnahme für den südlichen Bereich hat bei der Untersuchung der abfalltechnischen wirksamen Belastungen der Böden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Einer Entwicklung des Planungsgebiets für Wohnzwecke stehen insoweit keine Belange entgegen.

Immissionen

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen lässt Lärm- und Staubbelastungen, auch an Wochenenden und in den Abendstunden erwarten. Soweit diese die gesetzlichen Rahmenbedingungen einhalten, ist nicht mit rechtlich relevanten Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu rechnen. Im näheren Umfeld des Planungsgebiets bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen. Somit treten keine relevanten Geruchsbeeinträchtigungen durch Tierhaltung auf.

Anlagenlärm

Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich das Gewerbegebiet "Am Bahnhof". Hier ist mit entsprechenden Emissionen zu rechnen. Durch die im nördlichen Bereich der Änderung bestehende Wohnbaunutzung sind diese jedoch bereits heute eingeschränkt.

Verkehrslärm

Im Einwirkungsbereich des Änderungsbereichs befindet sich westlich die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating. Dort kommt es im Südwesten des Änderungsbereichs durch das dort befindliche Ortsschild zu einer Reduktion der Geschwindigkeit von Süden kommend nach Norden von 100 km/h auf 50 km/h. Der Verkehrslärm ist allerdings als nicht relevant einzustufen, da die Gemeindeverbindungsstraße im Gegensatz zur Staatsstraße St 2360 als untergeordnet zu betrachten ist und kein erhöhtes Verkehrsaufkommen vorliegt. Im Rahmen vorliegender Verkehrszahlen wurden in der Spitzenstunde 123 Fahrtbewegungen gezählt. Wobei im Nachtzeitraum von 22 – 6 Uhr insgesamt lediglich 65 Fahrbewegungen stattfanden.

Weitere Immissionen sind durch die nördlich verlaufende Bahnlinie für den nördlichen, bereits bebauten Bereich des Änderungsbereichs zu erwarten.

Emissionen

Es bestehen heute keine negativen Auswirkungen durch Verkehrs- oder Anlagenlärm auf die Nachbarschaft. Durch die bestehenden Wohnnutzungen ist mit keinen relevanten Emissionen auf die Nachbarschaft, mit den nächsten Immissionsorten mit höherer Schutzbedürftigkeit, zu rechnen. Auch hinsichtlich der Größe der Erweiterung sind keine relevanten Verkehrslärmemissionen durch die Verkehrszunahme zu befürchten.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“.

Darüber hinaus soll im nördlichen, bereits bebauten Bereich die Darstellung an die tatsächlich entstandene Situation angepasst werden.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Südlich des Hauptortes Amerang sollen angrenzend an die bestehende Ortsstruktur unter Beachtung des vorhandenen Wohnraumbedarfs im moderaten Umfang neue Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die bestehenden Wohnbauflächen um die Jörg-von-Laiming-Straße im Norden des Geltungsbereichs bleiben dabei in ihrer bereits umfänglichen baulichen Struktur erhalten, wodurch keine Auswirkungen auf diese ausgehen. Der Bereich wird insgesamt im Norden, Süden und Westen durch einen Breiten Grüngürtel umgeben. Dieser ist im Norden und Nordwesten bereits vorhanden und soll im Süden und Südwesten neu entwickelt werden.

Die vormals im Nordwesten vorgesehenen Wohnbauflächen sollen perspektivisch nichtmehr entwickelt werden. Dieser Bereich wird langfristig entsprechend seinem heutigen Zustand als Grünfläche weiterentwickelt.

B.2.2 Erschließungskonzept

Der Änderungsbereich wird grundsätzlich über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße aus Richtung Norden und Süden erschlossen. Diese mündet unweit des Änderungsbereichs im Norden an die Staatsstraße St 2360 und im Süden, bereits auf dem Gebiet der Gemeinde Höslwang, auf die Kreisstraße RO 4. Somit wird eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die bestehenden Wohnbaustrukturen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs sind und bleiben infrastrukturell über die umlaufende Jörg-von-Laiming-Straße angeschlossen. Die Erschließung der neuen Flächen kann aufgrund der geringen Flächengröße von dieser Straße über Erschließungstiche nach Norden erschlossen werden.

Durch die vorgesehene Planung ist mit einer Zunahme des Verkehrs auf der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße zu rechnen. Der Hauptverkehr wird jedoch das Planungsgebiet überwiegend in Richtung Norden bzw. zum Hauptort, mit Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz, verlassen. Hier besteht mit der Staatsstraße St 2360 eine ausreichend leistungsfähig ausgebaute Straße, welche den Verkehr aufnehmen kann.

Darüber hinaus ist durch die Anpassung der Flächendarstellungen an den tatsächlichen Bestand im nördlichen Teil des Geltungsbereichs mit keiner Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Notwendige technische Infrastrukturen, wie Leitungen von Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße und der Jörg-von-Laiming-Straße vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Herstellung der

Straßenverkehrsflächen ist ein Anschluss der neuen Wohnbauflächen an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Wohngebiet um die Jörg-von-Laiming-Straße soll dem städtebaulichen Konzept entsprechend nach Süden durch die Wohnbauflächen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“ erweitert und als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt werden. Um diese befinden sich „Flächen als Ortsrandeingrünung“, welche die vormalige Darstellung als „Pflanzstreifen als Schall- und Sichtschutz“ ersetzen und darüber hinaus erweitern.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist bereits bebaut. Die dort befindliche Darstellung des allgemeinen Wohngebiets wird an die heute bebauten Flächen angepasst. Im westlichen Bereich war vormals an der Gemeindeverbindungsstraße ein weiteres Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Diese Darstellung wird nun zurückgenommen, da in diesem Bereich inzwischen Ökokatasterflächen angesiedelt wurden und so eine Realisierung dieser Wohnbauflächen langfristig ausgeschlossen ist. Dies wird insgesamt durch die Anpassung der östlich angrenzenden Wohnbauflächen flächenmäßig kompensiert.

Als nachrichtliche Kennzeichnung werden im Westen zudem bestehende Ausgleichsflächen auf der Fläche zur Ortsrandeingrünung als „Ausgleichsflächen Bestand“ dargestellt.

B.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nur überschlagsmäßig.

Auf Bebauungsplanebene erfolgt die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Der für die dargestellten neuen Wohnbauflächen erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 7.600 Wertpunkten.

Der Ausgleich wird extern im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchgeführt und die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan dem Eingriff zugeordnet.

B.4 Artenschutzrechtliche Belange

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs werden die Darstellungen lediglich an den heutigen Bestand angepasst. Insbesondere werden im Westen Bauflächen zurückgenommen. Somit ergeben sich durch die Änderung in diesem Bereich keine Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange.

Für den südlichen heute noch unbebauten Bereich kann ausweislich der Artenschutzrechtlichen Untersuchung (Planungsbüro ONUBE GmbH – siehe Anhang) auch bei einer Bebauung, unter Einhaltung gewisser Maßnahmen, die Verwirklichung von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Diese Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu sichern. Auf der hier gegenständlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung steht somit der spezielle Artenschutz der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen.

B.5 Wasser

Versickerung

Im heute bereits bebauten Bereich wird das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Baugrundstücken versickert.

Im südlichen heute unbebauten Erweiterungsbereich ist ausweislich der, den Änderungsunterlagen beiliegenden Bodenuntersuchung, aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnissen und -beschaffenheiten eine planmäßige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Konkrete Regelungen sind bei Bedarf auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

Grundwasser

Es ist mit Grundwasserständen weit unter der Geländeoberfläche zu rechnen. Somit ist voraussichtlich nicht mit Eingriffen der Gebäude in das Grundwasser zu rechnen. Jedoch sind Schichtwasserhorizonte vorhanden.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind auf Ebene der konkreten Baudurchführung zu treffen.

Starkregen

Im Rahmen von Starkregenereignissen ist insbesondere von Süden von umfänglicheren Zuflüssen von Oberflächenwasser auszugehen. Dies kann im Rahmen der Ortsrandeingrünung umgeleitet und zurückgehalten werden.

B.6 Immissionsschutz

Lärm

Die durch die Bahnlinie im Norden betroffenen Flächen sind heute bereits mit Wohnbebauung bebaut. Somit ergibt sich durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan keine neue Betroffenheit.

Im Hinblick auf den Anlagenlärm des direkt nördlich angrenzenden Gewerbes wird hier Wohnbaufläche zurückgenommen. Die weiter östlich dargestellte Wohnbaufläche ist bereits bebaut. Somit kommt es durch die hier gegenständliche Änderung nicht zu einem Heranrücken von Wohnbebauung an Gewerbeflächen oder neuen Betroffenheiten durch bestehenden Gewerbelärm.

Die neuen Wohnbauflächen befinden sich weiter südlich. Somit besteht bereits eine Einschränkung durch die zwischen dem Gewerbe und diesen Flächen befindlichen Gewerbeflächen. Es ist somit mit keinen Betroffenheiten der neuen Wohnbauflächen zu rechnen.

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Wie unter A.6.11 beschrieben ist mit keinen relevanten Wechselwirkungen bzw. Beeinträchtigungen zu rechnen.

B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist durch die Darstellung von Flächen als Ortsrandeingrünung eine Entwicklung von Grünbereichen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung der Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen beitragen sollen.

Darüber hinaus kann innerhalb dieser Flächen ein Abfluss des insbesondere bei Starkregenereignissen zu Erwartenden Hangwassers bewerkstelligt werden. Dies gilt auch für den jetzt im Nordwesten vorhandenen Bereich der Eingrünung.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Die Darstellung von Bauland direkt anschließend an bestehende Bauflächen mit einer bestehenden Erschließung führt mittelbar zu einem Verzicht auf Eingriffe in heute großräumig von Bebauung freien Bereichen.

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 den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, 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 die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

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

Auf die Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“, 3 „Gebäude“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Auswirkungen.

Der Bereich befindet sich in engem räumlichen Zusammenhang mit weiteren Siedlungsbereichen von Amerang und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird die Bebauung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Randbereich in moderatem Umfang vorbereitet. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich ausschließlich heute landwirtschaftliche bzw. bereits bebaute Flächen betroffen. Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen als Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

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 wie folgt beschrieben werden:

- In der Gesamtbilanz ergibt sich die Darstellung von ca. 1,1 ha neuer Wohnbaufläche
- Sicherung einer angemessenen Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft
- Vorbereitung des Wegfalls von ca. 1,1 ha landwirtschaftlicher Flächen

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

C.1.1 Wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“.

Darüber hinaus soll im nördlichen, bereits bebauten Bereich die Darstellung an die tatsächlich entstandene Situation angepasst werden.

Für den hier gegenständlichen Änderungsbereich besteht aktuell kein flächendeckend gültiger Flächennutzungsplan.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“ soll im südlichen Teil des hier gegenständlichen Geltungsbereichs auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Schaffung von neuem Wohnraum mit umgebenden Grünflächen ermöglicht werden.

Heute sind in der Gemeinde Amerang nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Jedoch besteht für die Zukunft weiterhin ein erhöhter Wohnraumbedarf, weshalb eine gewisse Wohnbauflächenentwicklung auf heute unbebauten Flächen notwendig ist.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Amerang Schlossfeld Süd“ zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Amerang am die Durchführung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 16. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“ durchgeführt.

Im Rahmen dieser, hier gegenständlichen 16. Änderung des Flächennutzungsplans soll darüber hinaus auch die Darstellung im Flächennutzungsplan des nördlichen, heute bereits bebauten Bereichs des Schloßfeldes inkl. der angrenzenden Grünflächen an das tatsächlich umgesetzte bauliche Konzept angepasst werden. So wird der Gesamtbereich abschließend und in sich stimmig geregelt.

C.1.2 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Die relevanten gesetzlichen Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne werden in der Begründung zur 16. Flächennutzungsplanänderung Kapitel A.5 ausführlich dargelegt.

C.1.3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Amerang auf dem Gebiet Schlossfeld, im Umfeld des nordwestlich gelegenen Bahnhofs und dem südwestlich liegenden Schloss Amerang. Der Änderungsbereich umfasst etwa die Flurstücke Nr. 221/3 bis 221/9, 221/12 bis 221/17, 221/21 bis 221/37, Teilflächen der Flurstücke Nr. 21, 29, 30, 32, 33/7, 221 221/10, 221/11, 221/19 und 221/20. Diese liegen in der Gemarkung Amerang.

Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die Bahnlinie Bad Endorf – Obing der Chiemgauer Lokalbahn sowie an das Gewerbegebiet am Ameranger Bahnhof. Westlich befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating, im Osten schließt unmittelbar die Waldfläche

„Hofholz“ an. Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist von landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Ackerland geprägt, die auch darüber hinaus vorzufinden sind.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,50 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd Richtung ca. 230 m und in Ost-West-Richtung ca. 190 m.

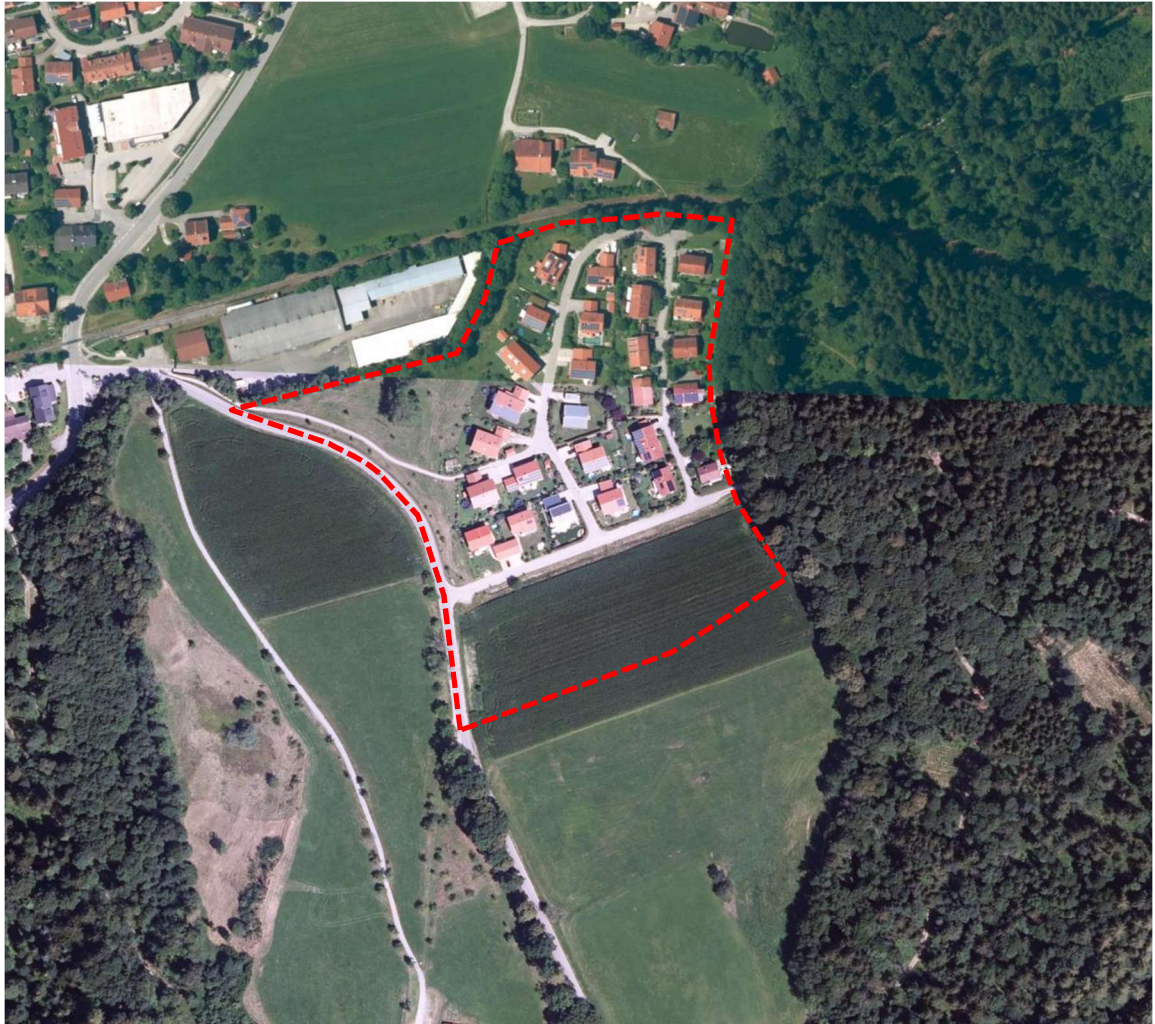





Abbildung U4: Lage des Änderungsbereichs (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Auswirkungen





Maßgeblich ist hier der Vergleich der bisherigen Darstellung gegenüber der neuen Nutzung, nicht der „Urzustand“.

Legende zum gültigen Flächennutzungsplan (1997) innerhalb des Geltungsbereichs

-  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
-  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
-  Pflanzstreifen als Schall- und Sichtschutz



Legende zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb des Geltungsbereichs

-  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
-  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
-  Straßenverkehrsfläche
-  Flächen als Ortsrandeingrünung

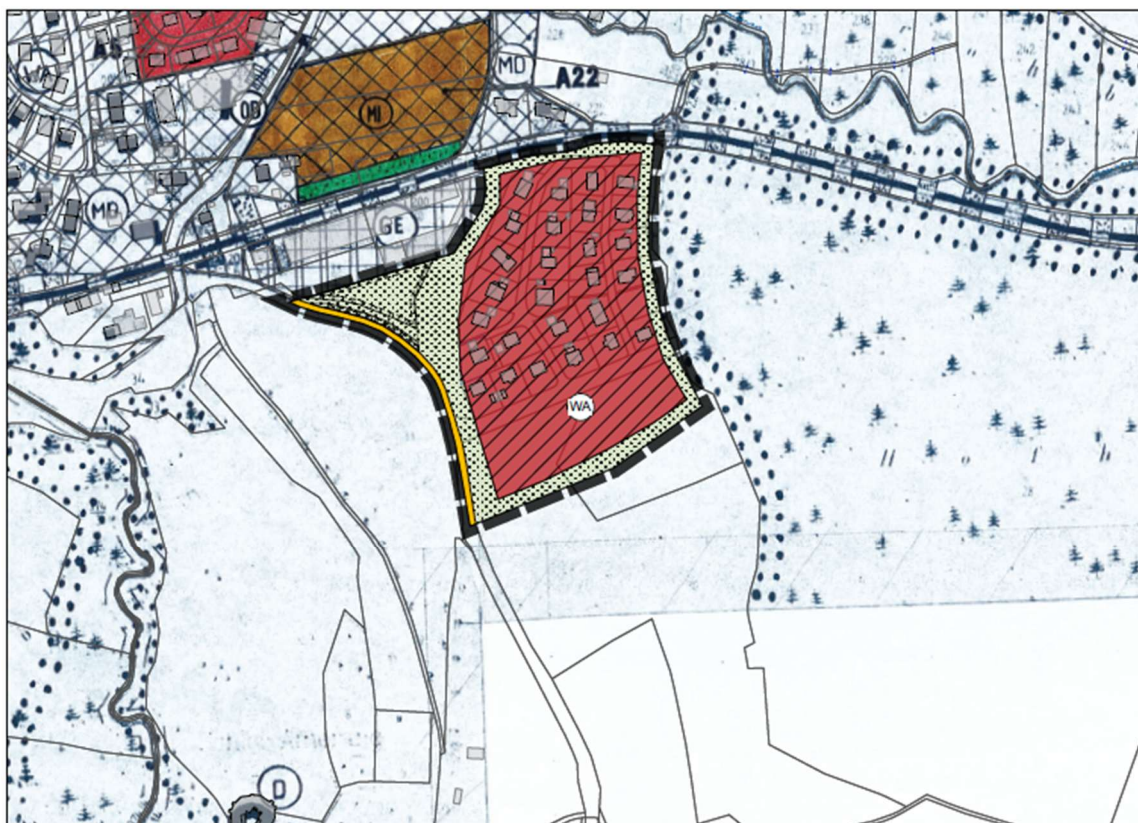


Abbildung U5: Vergleich rechtsgültiger FNP 1997 und 16. Änderung, ohne Maßstab

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

Der Großteil des Änderungsbereichs ist bereits durch die Flächen aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans überbaut bzw. genutzt und dadurch von Wohnbebauung mit privaten Grünflächen, öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen geprägt. Zudem bestehen im westlichen Bereich des Geltungsbereichs an der Gemeindeverbindungsstraße mehrere Ausgleichs- und Ersatzflächen des Ökoflächenkatasters. Hier bestehen hauptsächlich Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen.

Der südliche Bereich des Geltungsbereichs ist neben den Straßenverkehrsflächen der Jörg-von-Laiming-Straße überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Ackerlandflächen strukturiert. Die Flure sind weitestgehend ausgeräumt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden, lediglich mehrere kleinere Einzelbäume, einer an der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating und mehrere entlang der Jörg-von-Laiming-Straße, sind vorhanden. Südlich der Jörg-von-Laiming-Straße und der landwirtschaftlichen Fläche liegt ein Entwässerungsgraben.

Der Bereich hat keine Relevanz für den Biotopsschutz. Es bestehen keine Schutzgebiete im oder im direkten Umfeld des Planungsgebietes.

Etwa 1 ha intensiv genutzte Landwirtschaftliche Flächen mit geringer Wertigkeit entfällt als Lebensraum für Flora und Fauna.

Es sind Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung geplant. Diese Flächen sind als Aufwertung der heute intensiv genutzten Ackerflächen zu sehen.

Gegenüber der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden im Westen des Änderungsbereiches Wohnbauflächen zugunsten von Ortsrandeingrünung zurückgenommen, was eine Aufwertung für das Schutzgut Lebensräume bedeutet.

Artenschutzrechtliche Belange

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs werden die Darstellungen lediglich an den heutigen Bestand angepasst. Insbesondere werden im Westen Bauflächen zurückgenommen. Somit ergeben sich durch die Änderung in diesem Bereich keine Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange.

Für den südlichen heute noch unbebauten Bereich kann ausweislich der Artenschutzrechtlichen Untersuchung (Planungsbüro ONUBE GmbH – siehe Anhang) auch bei einer Bebauung, unter Einhaltung gewisser Maßnahmen, die Verwirklichung von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Diese Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu sichern. Auf der hier gegenständlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung steht somit der spezielle Artenschutz der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,50 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd Richtung ca. 230 m und in Ost-West-Richtung ca. 190 m. Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Änderungsbereich umfasst ca. 1,2 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 70 m und in Ost-West Richtung von ca. 180 m.

Die Flächen des Planungsgebiets sind heute größtenteils intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Für die geplante Bebauung geht ca. 1 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Acker verloren.

Ergebnis

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

C.2.3 Schutzgut Boden

Laut Digitaler Geologischer Karte 1:25.000 (Online-Abfrage: www.umweltatlas.bayern.de, Stand November 2024) lässt sich der Untergrund in die geologische Einheit der würmzeitlichen Moräne (Till) einordnen und das Gestein als Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) beschrieben.

Der Baugrund ist nach der Digitalen Ingenieurgeologische Karte 1:25.000 von Bayern (Online-Abfrage: www.geoportal.bayern.de, Stand November 2024) als bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen typisiert. Weiter wird dieser beschrieben als oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich und z. T. eingeschränkt befahrbar.

Im nördlichen Bereich ist bereits Bebauung vorhanden. Somit kann hier von einer angemessenen Bebaubarkeit der Böden ausgegangen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“ wurde für den südlichen Teil des Änderungsbereichs durch das Baugrundinstitut KDGeo | Czeslik Hofmeier + Partner, Industriegesellschaft für Geotechnik mbH, München (KDGeo) eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes und eine Baufachliche Stellungnahme (Projekt-Nr. 259-23L vom 11.10.2023) verfasst.

Insgesamt kommen die Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die heterogenen Bodenverhältnisse insgesamt eine Bebauung, wenn auch mit speziellen Gründungsmaßnahmen oder Bodenverbesserungen verbunden, mit angemessenem Aufwand ermöglichen.

Sickerfähigkeit

Im bereits bebauten Bereich erfolgt heute eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken.

Im südlichen, heute unbebauten Bereich ist ausweislich des oben aufgeführten Gutachtens mit folgender Situation zu rechnen:

Grundsätzlich ist nur in den besser durchlässigen, kiesigen Moräneböden mit geringen Feinkornanteilen eine planmäßige Versickerung möglich, wenn diese eine horizontbeständige Schichtung aufweisen. Jedoch muss im Planungsgebiet von linsenförmigen, nicht horizontbeständigen, geringmächtigen Ablagerungen ausgegangen werden, deren Kapazität zur Aufnahme von Versickerungswässern auf Grundlage der Untersuchungen als gering abgeschätzt wird.

Denkmäler

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand November 2024) sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind das Bodendenkmal am Schloss Amerang (D-1-8039-0059) und das Baudenkmal Viadukt an der Bahnlinie (D-1- 87-113-68).

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als landwirtschaftlich genutztes Grünland, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten kommen im Planungsbereich nicht vor.

Gründung

Aufgrund des inhomogenen Baugrundes müssen im Rahmen des Bebauungsplanes insbesondere für Bauwerksgründungen erforderliche Maßnahmen sowie vorkommende berücksichtigt werden.

Aufgrund der Entfernung zu den verzeichneten Bau- bzw. Bodendenkmälern sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung geht ca. 1 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

In den dargestellten Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung werden die Funktionen Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser z.T. wiederhergestellt.

Ergebnis

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

C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft im östlich angrenzenden Wald in einer 2 bis 3 m tiefen Geländeeinbuchtung ein kleiner Bach, welcher ca. 250 m nördlich in den Ameranger Dorfbach mündet.

Innerhalb des Geltungsbereiches Entlang der Jörg-von-Laiming-Str. besteht ein Entwässerungsgraben, welcher die Straße entwässert sowie von Süden ankommendes Oberflächenwasser nach Osten ableitet.

Nach Angaben des Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2024) liegt der Änderungsbereich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (HQextrem) oder in einem wassersensiblen Bereich.

Grundwasser

Laut baufachlicher Stellungnahme ist das Grundwasser erst in größerer Tiefe zu erwarten. Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde bei den Bohrungen bis ca. 4,80 m unter GOK bzw. 558,00 m ü. NHN kein Grundwasser erkundet.

Es wurden jedoch Schichtwasseraustritte beobachtet. Diese bilden sich in stärker sandigen oder kiesigen Schichtpaketen, sammeln sich auf weniger durchlässigen Schichten und fließen dem Gefälle des Geländes entsprechend ab. Sie können jahreszeitlich oder witterungsbedingt unterschiedlich stark ausgeprägt sein.

Eine Beeinflussung des Grundwassers ist aufgrund des hohen Flurabstandes nicht zu erwarten.

Sickerfähigkeit

Wie unter Schutzgut Boden beschrieben, ist der Untergrund aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit sowie der wahrscheinlich nicht ausreichend vorhandenen horizontbeständig gelagerten Kiese für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur mäßig bzw. nicht geeignet.

Gegenüber der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan kommt es durch die Darstellung neuer Wohnbaugebiete zu einer höheren Versiegelung von sickerfähigen Flächen und damit zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung.

Im bereits bebauten Bereich erfolgt heute eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken.

Im südlichen, heute unbebauten Bereich ist ausweislich des oben aufgeführten Gutachtens mit folgender Situation zu rechnen: Grundsätzlich ist nur in den besser durchlässigen, kiesigen Moränenböden mit geringen Feinkornanteilen eine planmäßige Versickerung möglich, wenn diese eine horizontbeständige Schichtung aufweisen. Jedoch muss im Planungsgebiet von linsenförmigen, nicht horizontbeständigen, geringmächtigen Ablagerungen ausgegangen werden, deren Kapazität zur Aufnahme von Versickerungswässern auf Grundlage der Untersuchungen als gering abgeschätzt wird.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist dementsprechend ein Versickerungskonzept mit Oberflächenwasserableitung zu berücksichtigen.

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. Im Änderungsbereich besteht zusätzlich durch die Hanglage und die geringe Sickerfähigkeit der Böden bedingt, eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächen- und Schichtenwasser.

Das Gelände im Änderungsbereich fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab. Auch außerhalb des Planungsgebiet steigt das Gelände kontinuierlich von Nord nach Süd sowie im Bereich des Waldes nach Osten an, wodurch mit einem starken Oberflächenabfluss vor allem über die großen, südlichen Landwirtschaftsflächen zu rechnen ist, die in den Änderungsbereich entwässern. Genauere Informationen zum Oberflächenabfluss laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind der Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Kapitel A.6.9 zu entnehmen.

Ergebnis

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

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

In Amerang ist das Klima gemäßigt warm. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8.9°C. Über das Jahr fällt 1151 mm Niederschlag. (Quelle: <https://de.climate-data.org>)

Die unbebauten Flächen in leicht abfallender Lage haben eine Bedeutung für die Entstehung bzw. Ableitung von Frischluft zum Ort.

Gegenüber der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vergrößert sich die Wohnbaufläche und mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen.

Es bleiben im Umfeld Grünlandflächen erhalten. Zudem sind die relevanten Flächen zu gering um einen erheblichen Effekt auf die Umgebung zu bewirken.

Die Hanglage begünstigt weiterhin den Zufluss von Kaltluft aus den südlichen landwirtschaftlichen Flächen.

Durch die Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen.

Ergebnis

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

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortes Amerang und stellt den Ortseingang von Höslwang kommend dar. Der Landschaftsbereich ist durch die Hanglage mit Blick auf den Hauptort geprägt. Im Westen begrenzt die Straße und im Osten der angrenzende Waldbereich den Geltungsbereich.

Die bestehende Siedlung am Schlossfeld wurde Anfang der 2000er Jahre entwickelt und steht nicht im visuellen Zusammenhang mit dem Hauptort Amerang. Die Bahnlinie Obing-Bad Endorf bildet eine Abgrenzung zum Ort Amerang. Aus Nordwesten ist der der Siedlungsbereich sehr gut mit vorgelagerten extensiven Obstwiesen eingegrünt.

Im Südwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m das Schloss Amerang. Zwischen dem Plangebiet und Schloss befinden sich extensiven Wiesen mit Obstbäumen sowie Hecken und Feldgehölzen entlang des Feldweges. Entlang der Schlossstraße, auf der gegenüber dem Geltungsbereich liegenden Straßenseite besteht eine Baumreihe Richtung Schloss. Diese Strukturen grenzen das Schloss klar von der Siedlung ab.

Östlich und westlich wird der Landschaftsraum von Wald umgeben.

Das Planungsgebiet selbst ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Acker) und keinen Baumbestand auf.

Die Erweiterung der Wohnbebauung wird den bestehenden Siedlungsrand weiter hangaufwärts, nach Süden verschieben. Der von landwirtschaftlichen Flächen geprägte Freiraum in der Umgebung des Ameranger Schlosses wird durch die Siedlungserweiterung noch weiter reduziert. Der südliche Ortsrand wird durch die neue Bebauung neu geprägt.

Durch eine großzügige Eingrünung des Planungsgebietes im Süden und Westen kann sich der neue Siedlungsbereich in die Landschaft besser einfügen.

Ergebnis

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

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

Wohnflächenbedarf

In der Gemeinde kann der zu erwartende Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können, soll daher auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche neues Bauland geschaffen werden.

Erholung

Das Planungsgebiet liegt in einer für den Tourismus bedeutenden Region. Der Planungsbereich liegt im Zufahrtsbereich zum Schloss Amerang. Dieses hat eine Bedeutung für die Erholung bzw. einen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung. Örtliche Wanderwege erschließen die Umgebung um das Schloss und auf der Schlossstraße verläuft ein Fernradweg.

Die Flächen des Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“ sind bereits weitestgehend als langfristige Entwicklungsfläche erfasst. Dabei entsprechen die ausgewiesenen Wohnbauflächen und zusätzlichen Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplans mit einem Umfang von ca. 0,76 ha, annähernd der ausgewiesenen Entwicklungsfläche von ca. 0,6 ha.

Die neue Bebauung schafft damit Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und wirkt sich somit positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur aus.

Aufgrund des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärmkonflikte bezüglich des Anlagenlärms entstehen.

Es ist mit einer geringen Zunahme des Anwohnerverkehrs zu rechnen, welcher nicht zu relevanten Steigerungen im Hinblick auf den Verkehrslärm führt. Durch die geringe Verkehrsbelastung der Schlossstraße und auch der naheliegenden Bahnlinie können relevante Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Ggf. ist kurzzeitig mit Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind, so sich diese innerhalb der zulässigen gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen hinzunehmen.

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet auszugehen können.

Es ist davon auszugehen, dass vom Bauvorhaben selbst für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige und übliche Emissionen nicht überschritten werden.

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. Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung zum Schutz bei Starkregenereignissen werden deshalb im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnis

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

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. In 400 m südwestlicher Richtung befindet sich Schloss Amerang, eine im 16. Jahrhundert zum Schloss ausgebaute Burganlage mit Renaissance-Arkadenhof, die 1072 erstmals urkundlich erwähnt wurde.

Das Schloss Amerang befindet sich in einer Entfernung zum Planungsgebiet. Zwischen dem Plangebiet und Schloss befinden sich extensiven Wiesen mit Obstbäumen sowie Hecken und Feldgehölzen entlang des Feldweges. Entlang der Schlossstraße, auf der gegenüber dem Geltungsbereich liegenden Straßenseite besteht eine Baumreihe Richtung Schloss. Diese Strukturen grenzen das Schloss klar von der Siedlung ab. Dementsprechend ist das Schloss von der Planung nicht negativ beeinflusst.

Ergebnis

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

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsbereiches.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Für das Thema Klimaschutz und Klimaadaptation wird auf Kapitel B.7 in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würden für neue Wohngebietsflächen am Schlossfeld keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Darstellung des nördlichen, heute bereits bebauten Bereichs des Schlossfeldes inkl. der angrenzenden Grünflächen würde nicht an das tatsächlich umgesetzte bauliche Konzept angepasst werden.

C.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Darstellung von Flächen zur Ortsrandeingrünung sichert die Eingrünung der geplanten Wohnbaufläche im Südwesten, Süden und Südosten des Änderungsbereiches.

C.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nur überschlagsmäßig.

Auf Bebauungsplanebene erfolgt die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Der für die dargestellten neuen Wohnbauflächen erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 7.600 Wertpunkten.

Der Ausgleich wird extern im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchgeführt und die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan dem Eingriff zugeordnet.

C.6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs werden die Darstellungen lediglich an den heutigen Bestand angepasst. Insbesondere werden im Westen Bauflächen zurückgenommen. Somit ergeben sich durch die Änderung in diesem Bereich keine Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange.

Für den südlichen heute noch unbebauten Bereich kann ausweislich der Artenschutzrechtlichen Untersuchung (Planungsbüro ONUBE GmbH – siehe Anhang) auch bei einer Bebauung, unter Einhaltung gewisser Maßnahmen, die Verwirklichung von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Diese Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu sichern. Auf der hier gegenständlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung steht somit der spezielle Artenschutz der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen.

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und der sehr eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit gibt es in der Gemeinde derzeit keine anderen verfügbaren Flächen zur Schaffung von Bauland, welche direkt an den bestehenden Siedlungskörper anschließen (Anbindegebot).

C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, z.B. Prüfung und Überwachung der Funktion der Entwässerungsgräben und Rückhalteflächen, berücksichtigt.

C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, der Bericht zur faunistischen Kartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, 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.

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.

C.10 Datengrundlage

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

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 31.10.2023 Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl, T +49 8062 701 9753, info@onube.de, planungsbuero.beutler@t-online.de
- Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen von KD GEO Ingenieuresellschaft für Geotechnik MBH, 11.10.2023, INFRA – Ingenieurbüro für Infrastruktur, Schießstattstraße 24, 83024 Rosenheim, Telefon: +49 8031 80669-0, info@infra-ingenieure.de

C.11 Zusammenfassung

Ziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“.

Darüber hinaus soll im nördlichen, bereits bebauten Bereich die Darstellung an die tatsächlich entstandene Situation angepasst werden.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,50 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd Richtung ca. 230 m und in Ost-West-Richtung ca. 190 m.

Die Flächen für die Erweiterung der Wohnbauflächen im Süden des Änderungsbereiches sind heute größtenteils landwirtschaftlich als Acker genutzt. Für das Bauvorhaben werden ca. 1,2 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht.

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 Auswirkungen wurden für alle Schutzgüter mit „gering erheblich“ eingestuft.

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- In der Gesamtbilanz ergibt sich die Darstellung von ca. 1,1 ha neuer Wohnbaufläche
- Sicherung einer angemessenen Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft
- Vorbereitung des Wegfalls von ca. 1,1 ha landwirtschaftlicher Flächen

Da im nördlichen Teil des Änderungsbereichs lediglich Anpassungen der Darstellungen an den heutigen Bestand gemacht werden, ergeben sich durch die Änderung keine Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange. Für den südlichen heute noch unbebauten Bereich kann ausweislich der Artenschutzrechtlichen Untersuchung bei einer Bebauung, unter Einhaltung gewisser Maßnahmen, die Verwirklichung von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu sichern. Auf der hier gegenständlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung steht somit der spezielle Artenschutz der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anwendung. Der für die dargestellten neuen Wohnbauflächen erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 7.600 Wertpunkten. Der Ausgleich wird extern im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchgeführt und die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan dem Eingriff zugeordnet.

C.12 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

- Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 31.10.2023 Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl, T +49 8062 701 9753, info@onube.de, planungsbuero.beutler@t-online.de
- Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen von KD GEO Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MBH, 11.10.2023, INFRA – Ingenieurbüro für Infrastruktur, Schießstattstraße 24, 83024 Rosenheim, Telefon: +49 8031 80669-0, info@infra-ingenieure.de
- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2023)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2022)
- 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

- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Bayernatlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerang, Stand: 4. Änderung, 1997
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 2010

D Zusammenfassende Erklärung

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

E Ausfertigung

Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

Amerang, den



.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister