

**Gemeinde Amerang**  
Landkreis Rosenheim



## **Einbeziehungssatzung „Obinger Straße“**

### **Begründung**

einschl.  
naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sowie artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 18.12.2024

Projekt: 23098

Marienstr. 3  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 - 0

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 Bestand und Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>4.0 Zulässigkeitsbestimmungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung .....</b>	<b>6</b>
6.1 Bestandserfassung und Bewertung .....	7
6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere .....	8
6.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf .....	9
6.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	9
<b>7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung .....</b>	<b>11</b>
<b>8.0 Anlage .....</b>	<b>13</b>



260 darstellen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Wasserleitung. Diese ist auf der nachfolgenden Planungsebene dinglich zu sichern. Im Nordwesten, auf der Flur Nr. 100/4 befindet sich ein Trafohäuschen mit entsprechender Eingrünung.

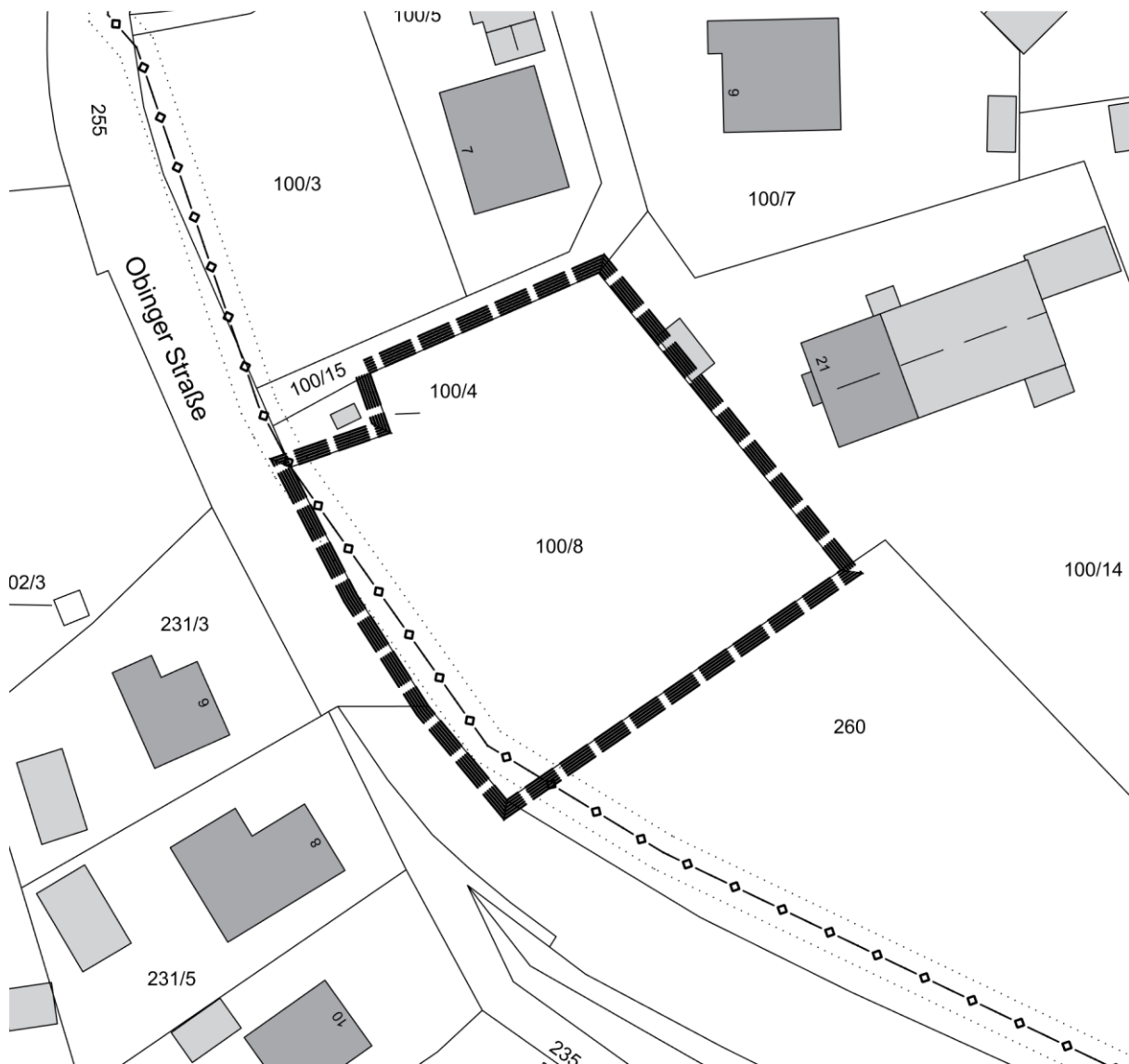


Abb. 2 Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz umrandet)  
Quelle: DFK © 2024 Gemeinde Amerang

### 3.0 Bestand und Planung

#### Darstellung in Bauleitplänen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das überplante Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese erstreckt sich Richtung Süden und Osten. Die Siedlungsbereiche im Norden und Westen sind als Dorfgebiet dargestellt.

Die überplante Fläche der Einbeziehungssatzung ist gem. § 35 als Außenbereich am Ortsrand zu beurteilen.

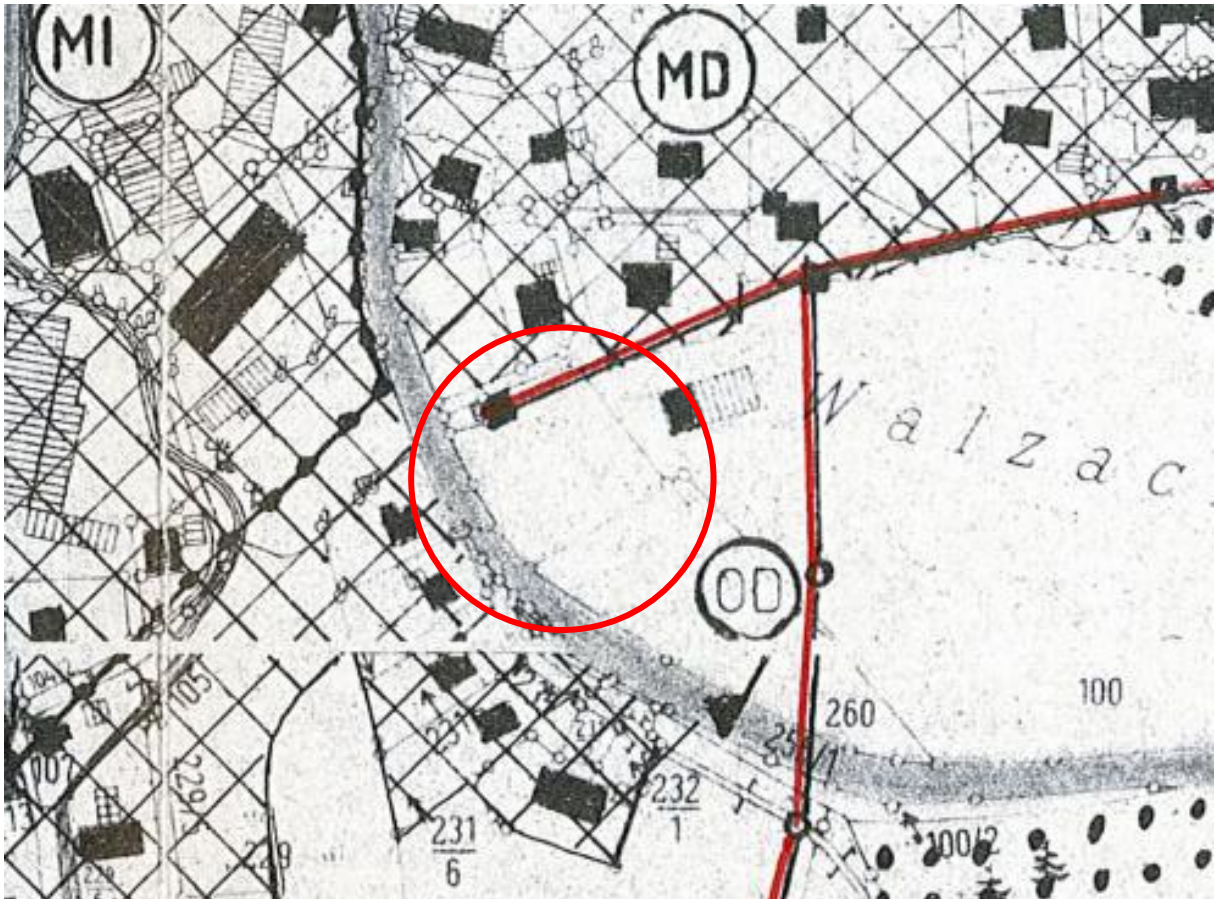


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot umrandet)

Quelle: FNP © Gemeinde Amerang

### Gebietscharakter

Beim überplanten Grundstück handelt es sich um eine Mähwiese mit Baumbestand, die im Südwesten und Nordosten an eine Wohnsiedlung mit lockerer Einfamilienhausbebauung mit leichten Verdichtungsansätzen anschließt. Von der ursprünglich landwirtschaftlichen Prägung zeugt nur mehr eine längst aufgegebene Hofstelle auf dem Nachbargrundstück. Das ursprüngliche Bauernhaus im Nordwesten wurde inzwischen zu einem Hotel umgebaut. Die Parkplätze des Hotels befinden sich auf zwei Freiflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Satzungsgebiet.

Bis auf die ehemalige Hofstelle, dominiert zweigeschossige Wohnbebauung, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Baugestaltung orientiert sich mit betont rechteckigen Grundrissen und Satteldächern an der regionstypischen Bauform. Mit Ausnahme des Hotels, sind in der Umgebung keine Dachgiebel oder Gauben vorhanden. Vereinzelt sind verglaste Loggien, bzw. Wintergärten und größere Fensterfronten zu finden.

Die Freiflächen werden als Hausgärten genutzt und weisen teilweise üppigen Gehölzbestand auf. Als Einfriedungen dienen neben Hecken und Holzzäunen auch Mauern aus Putz.

### Topografie

Der Geltungsbereich steigt von ca. 547,2 m ü.NHN im Nordwesten auf bis zu 553,7 m ü.NHN im Südosten an.



Abb. 4: Darstellung der topografischen Situation  
Quelle: DFK © 2024 Gemeinde Amerang

### Erschließung

Der Satzungsbereich ist über die nördlich angrenzende Gemeindestraße sowie die westlich verlaufende Kreisstraße RO36 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Verbesserung der Erschließungssituation im Bestand wird die Gemeindestraße verbreitert. Zu diesem Zweck soll auch ein 1 m breiter Streifen des überplanten Grundstücks Teil der neuen Verkehrsfläche werden. Die Planung läuft parallel zum Bauleitplanverfahren.

Die technische Erschließung des Planungsgebiets erfolgt ebenfalls über die beiden Gemeindestraße und ist im Rahmen des Bauvorhabens herzustellen.

Die technische und infrastrukturelle Anbindung an die bestehenden Netze können sichergestellt werden.

### Sickerfähigkeit des Bodens

Im Vorfeld der Planung erfolgte für den geplanten Standort eine Untersuchung der Sickerfähigkeit des Bodens durch Crystal Geotechnik GmbH (12.05.2024). Die Durchlässigkeit der maßgebenden Schicht wurde als mittel eingestuft. Der Untergrund gilt als geeignet für die Versickerung. Zur Bemessung wird ein einheitlicher Bemessungs- $k_f$ -Wert von  $3 \times 10^{-4}$  m/s empfohlen. Es gilt als unwahrscheinlich, dass die Leistungsfähigkeit der Sickeranlage bei hohen Grundwasserständen, z.B. bei großflächigen Überschwemmungen und Hochwasserlagen, eingeschränkt wird.

## **4.0 Zulässigkeitsbestimmungen**

Der Geltungsbereich umfasst nahezu das gesamte Grundstück Flur Nr. 100/8. Lediglich der Bereich am westlichen Rand des Grundstücks, am Übergang zur Obinger Straße wird zum Schutz der vorhandenen Wasserleitung kein Bestandteil der Satzung.

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich eindeutigen Prägung der umgebenden Bebauung handelt sich um ein Gebiet mit geringem städtebaulichen Reglungsbedarf i.S.d. § 34 Abs. 4 BauGB. Daher wird auf detaillierte Festsetzung zu Art und Maß der Nutzung verzichtet.

Für das Grundstück liegt ein Planungskonzept vor, das mit der Gemeindeverwaltung und der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt wurde. Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen. Das Gelände soll in den Wohnbereichen mithilfe von Stützmauern angeglichen werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand legt die Gemeinde besonderen Wert auf eine ausgewogene, ruhige und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft und ein einheitliches Erscheinungsbild von Doppelhäusern. Daher werden Baugrenzen sowie eine einheitliche Höhe für die Fußbodenkante im Erdgeschoss festgesetzt. Eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen ist im Sinne es gewissen planerischen Spielraums zulässig. Über die zulässige Höhenentwicklung entscheidet das Landratsamt im Rahmen der Prüfung des Einfügegebots nach § 34 BauGB im Baugenehmigungsverfahren. Darüber hinaus werden aus Gründen des Ortsbilds ein Mindestmaß an gestalterischen Vorhaben zur Dachgestaltung und die profildgleiche Bauweise für Doppelhäuser vorgeschrieben.

Die Zufahrt soll zwingend über die nördlich verlaufende Gemeindestraße erfolgen, um den Verkehrsfluss der Kreisstraße aufrechtzuerhalten. Die Zahl der Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Da die Gemeindestraße aufgrund unzureichender Straßenbreite nur bedingt zur Erschließung des gesamten nordöstlich anschließenden Siedlungsbereichs geeignet ist, erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren der Ausbau der Straße. Die Planung sieht vor, die nördliche Grundstücksgrenze zur Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 1 m nach Süden zu verschieben. In der Satzung wird der geplante Straßenausbau entsprechend berücksichtigt.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge unterstützt die natürliche Bodenfunktion und einen naturnahen Wasserabfluss.

Um eine gute Einbindung in die vorhandene Topografie zu gewährleisten, werden Geländeveränderungen bis zu einem definierten Ausmaß zugelassen. Aus Gründen des Artenschutzes und des Ortsbildes sind Stützmauern aus Naturstein, gespitztem Beton oder begrünt auszubilden und ab einer gewissen Höhe durch einen Versatz zu gliedern. An den Gebäuden ist das Gelände anzufüllen, um freiliegende Kellergeschosse auszuschließen.

Die Eingrünung im Süden ergibt sich in weiten Teilen durch die vorhandenen Strukturen, die durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen ergänzt werden. Durch die Festsetzung einer Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Eingrünung langfristig sichergestellt. [Die bestehenden, zu erhaltenen Bäume sind als Hinweis im Planteil dargestellt.](#)

Kommt es außerhalb dieser Fläche zu Rodungen, sind diese zur Vermeidung von Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

## **5.0 Auswirkungen der Planung**

Die bebauten Bereiche an der Obinger Straße sind als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Schaffung von Wohnraum für junge, ortsansässige Familien werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die bezeichnete Grundstücksflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Durch die Satzung entsteht grundsätzlich ein Eingriff in Grund und Boden sowie das Landschaftsbild. Der Eingriff beschränkt sich dabei auf den nördlichen Teil der Satzung. Im Süden werden die bestehende Gehölzstrukturen weitestgehend durch Festsetzung gesichert. Der Naturhaushalt und das Ortsbild werden nicht nachhaltig beeinträchtigt. Durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einfügen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet.

Die bauliche Nutzung der einbezogenen Grundstücksflächen stellt einen ausgleichsrelevanten Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar. Die geplanten Ausgleichsflächen entsprechen den geltenden Vorschriften des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB und werden auf einer Teilfläche der Flur Nr. 642, Gemarkung Unterratting, Gemeinde Amerang (siehe auch Kap. 6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) nachgewiesen.

Der Satzungsbereich ist über die angrenzende Gemeindestraße erschlossen. Diese wird im parallel zum Bauleitplanverfahren auf das notwendige Maß ausgebaut.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund des Abstands und der dazwischenliegenden Bebauung ausgeschlossen werden.

Bau- oder Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Baudenkmal ist ein Stall mit Wirtschaftsgebäude an der Bahnhofstraße 7. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Es sind keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

**Immissionen, die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, können nicht ausgeschlossen werden und sind in ihrem üblichen Ausmaß zu dulden. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Satzung.**

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem gesicherten oder vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche oder im wassersensiblen Bereich. Wildabfließendes Oberflächenwasser ist nicht bekannt, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass keine Geländeänderungen durchgeführt werden dürfen, die einen negativen Einfluss auf wild abfließendes Wasser haben. Zudem wird empfohlen, Gebäude eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Das Niederschlagswasser kann laut einer Untersuchung zur Sickerfähigkeit des Bodens durch Crystal Geotechnik GmbH am 12.05.2024 auf dem Grundstück versickert werden.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Einbeziehungssatzung können ausgeschlossen werden.

## **6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für die Erweiterung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Diese wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr, 2021) erstellt.

Durch die Einbeziehung und geplante Bebauung einzelner Außenbereichsflächen wird in jedem Fall ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt.

In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen. Es befindet sich jedoch teilweise Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs.



Gravierende negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 1.570 m<sup>2</sup>.

## 6.1 Bestandserfassung und Bewertung

### Gebietskategorie

Der Geltungsbereich der Satzung wird als mehrschüriges Grünland landwirtschaftliche genutzt. Im Süden befindet sich ein Baumbestand aus 4 Obstbäumen. Der Eingriffsbereich ist wie folgt zu bewerten:

#### Mehrschüriges Grünland (G211)

<b>Eingriffsfläche „Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ (G211)</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung für Naturhaushalt</b>	<b>Merkmal</b>
Arten- und Lebensraum	<b>mittel</b>	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland mit Obstbaumbestand (G211)
Boden	<b>mittel</b>	Geringfügig veränderter, naturnaher Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	<b>gering</b>	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, keine Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme zu erwarten
Klima / Luft	<b>gering</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	<b>mittel</b>	Agrarlandschaft in Ortsrandlage mit Baumbestand
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	

Tab. 1 Überblick über die wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter (G211) gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 1 „Bewertung des Ausgangszustands“

#### Gehölzbestand Streuobst (B432)

<b>Eingriffsfläche „Streuobstbestand im Komplex mit intensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausprägung (B432)“</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung für Naturhaushalt</b>	<b>Merkmal</b>
Arten- und Lebensraum	<b>hoch</b>	Intensiv bis mäßig extensiv genutztes Grünland mit Obstbaumbestand > 30 Jahre (B432)
Boden	<b>mittel</b>	Geringfügig veränderter, naturnaher Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	<b>gering</b>	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, keine Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme zu erwarten
Klima / Luft	<b>mittel</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	<b>hoch</b>	Ortsrandlage mit Streuobstbestand

Eingriffsfläche „Streuobstbestand im Komplex mit intensiv genutztem Grünland -mittlere bis alte Ausprägung (B432)“		
Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt	Merkmal
Gesamtbewertung	Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	

Tab. 2 Überblick über die wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter (B432) gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 1 „Bewertung des Ausgangszustands“

### 6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Grundflächenzahl GRZ in Anlehnung an die Umgebungsbebauung beträgt ca. 0,3.

In der Einbeziehungssatzung beträgt die Grundfläche der Gebäude nach § 19 Abs 2 BauNVO beträgt maximal 380 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer GRZ = 0,24.

Die flächenbezogenen Schutzgüter für den Eingriff in das Grünland weisen eine geringe, beziehungsweise mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I). Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt somit 0,3.

Für flächenbezogene Schutzgüter mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Streuobstbestand Kategorie III) wird der Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 zugrunde gelegt.

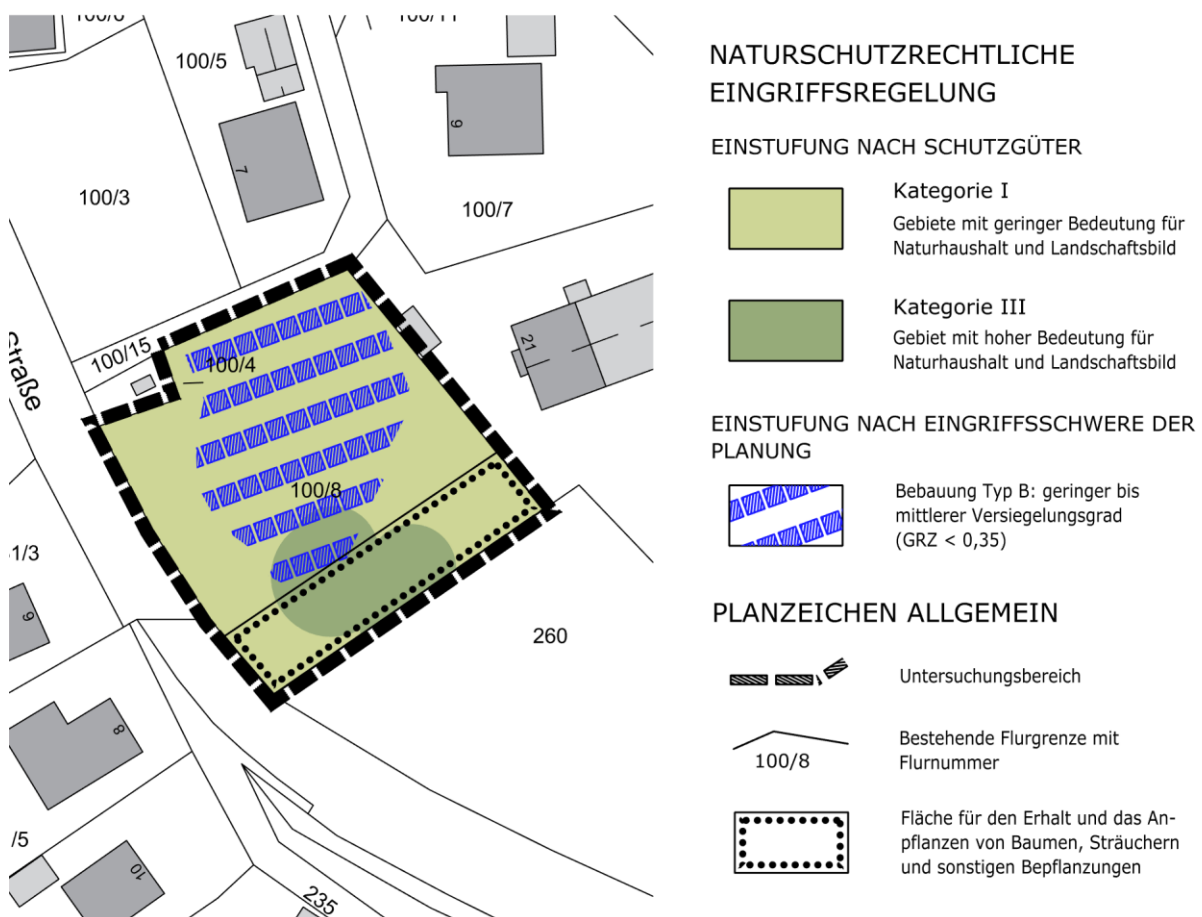


Abb. 5 Karte Einstufung des Planungsgebiets  
Kartengrundlage: DFK © 2024 Gemeinde Amerang

M 1 : 1.000

### 6.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.

Das Ausgleichserfordernis wird entsprechend der Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dez. 2021, Abb. 8) rechnerisch nach folgendem Schema ermittelt.

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT/}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

In der Satzung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Vermeidungsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

#### Bilanzierung der Eingriffsfläche

Geltungsbereich: 1.800 m<sup>2</sup>

Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern usw.: 430 m<sup>2</sup>

Da der Erhalt schutzwürdiger Gehölze und Einzelbäume dazu führt, dass ein Eingriff vermieden wird, wird die Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht als Bestandteil der Eingriffsfläche gewertet.

Folgende Tabelle beinhaltet die vergleichende Gegenüberstellung beziehungsweise die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume				
Bezeichnung mit Angabe des Biotopnutzungstyps (BNT)	Fläche [m <sup>2</sup> ] ca.-Werte nach digitalem Abgriff	Bewertung [Wertpunkte WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [Wertpunkte]
Grünland, intensiv genutzt (G211)	ca. 1.270	3	0,3	1.143
Streuobstbestand im Komplex mit intensiv genutztem Grünland – mittlere bis alte Ausprägung (B432)	ca. 100	10	1,0	1.000
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>2.143</b>

Tab. 3 Ermittlung Ausgleichsbedarf gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 3 Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung“

Ein Planungsfaktor wird nicht in Ansatz gebracht.

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens besteht ein Ausgleichbedarf von 2.143 Wertpunkten.

### 6.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet

stehen keine potenziellen Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden daher vom Ökokonto der Gemeinde Amerang abgebucht.

Die Flächen des Ökokontos nach BauGB befinden sich im Bereich der Flur Nr. 642, Gemarkung Unterratting, Gemeinde Amerang. Abgebucht werden 2.143 Wertpunkte, dies entspricht in vorliegendem Fall einer Fläche von ca. 576 m<sup>2</sup>. Im Lageplan ist die zugeordnete Ökokontofläche mit A8 bezeichnet.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Ausgleichsfläche.

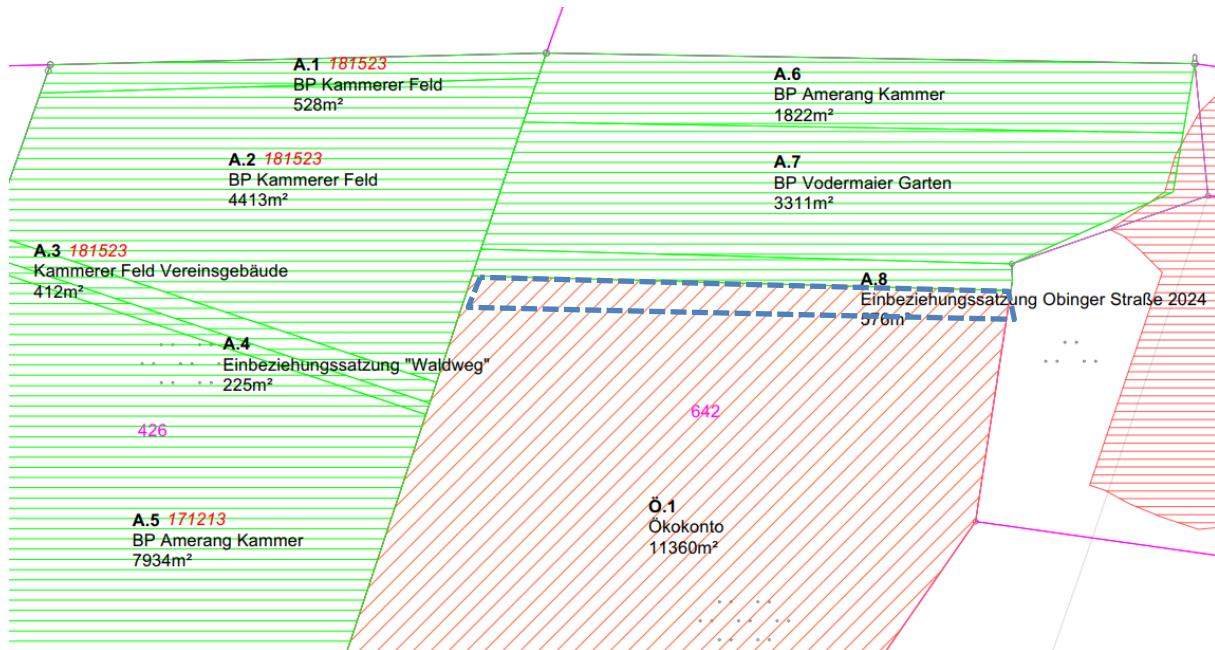


Abb. 6 Auszug aus dem Lageplan „Maßnahmenplanung Ausgleichsflächen“ der Ökokontofläche der Gemeinde Amerang Fl.-Nr. 426 und 642 Gemarkung Unterratting – Kennzeichnung der abgebuchten Fläche Nr. A.8 (blau)- Ohne Maßstab  
Kartengrundlage: Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbH, Bad Endorf (2024)

Bei der abgebuchten Fläche handelte es sich um Intensivgrünland (G11), das 2016 In extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) umgewandelt wurde. Die Maßnahmen sind im Folgenden angeführt. Durch die Umsetzung der Maßnahme erfolgte eine Aufwertung von 3 Wertpunkten.

Details zum Ausgangszustand, den umgesetzten Maßnahmen und der abgebuchten Fläche können in der Anlage 2 eingesehen werden.

Entsprechend der Unterlagen des Büro Schelle Heyse Behr, 83093 Bad Endorf, wird die Entwicklung des Vegetationsmosaiks wie folgt beschrieben:

#### Pflege bzw. Herstellungsmaßnahmen:

„zur Ausmagerung für 5 Jahre bzw. bis das Ausmagerungsziel erreicht ist: Zweimal jährlich Mahd ab dem 1.7. mit Abfuhr des Mähgutes.

Nach der Aushagerungsphase: einmal jährlich ab dem 15.08. mit Abfuhr des Mähgutes.

Jährlich 10 % auf jährlich wechselnden Stellen als Brache belassen.

Mahd des Hochstaudensaumes entlang des nördlich verlaufenden Grabens einmal jährlich mit Abfuhr des Mähgutes, Herbstmahd.

Verschluss der Grabenausleitungen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gräben (versuchsweise, nur wenn Vernässung für Entwicklungsziel nicht ausreicht).

Sukzession eines 3 bis 6m breiten artenreichen Hochstaudensaumes zwischen Feldweg und Bach Uferstreifen: Mahd in zweijährigem Turnus, Mahd ab 15.08. mit Abfuhr des Mähgutes.

*Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden, keine Ausbringung von Gülle auf der gesamten Fläche."*

## **7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der überwiegenden intensiven Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Im südlichen Teil der Satzung ist ein Baumbestand vorhanden. Dieser und der angrenzende, zum Teil orts- und landschaftsbildprägende Baumbestand besteht aus heimischen Laub- und Obstgehölzen. Im Geltungsbereich selbst befinden sich drei Kirsch- und ein Apfelbaum.

Durch die festgesetzte Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird der Gehölzbestand weitestgehend gesichert. Lediglich ein Kirschbaum liegt außerhalb dieser Fläche. Bei einer Ortseinsicht konnten keine Spalten oder Höhlen angetroffen werden. Im Falle einer Rodung dieses Baumes können Lebensräume von potenziell vorkommenden saP-relevanten Freibrüterarten verloren gehen. Allerdings befinden sich im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Die Satzung sieht zudem weitere Gehölzpflanzungen vor. Die festgesetzten Rodungszeiträume außerhalb der Brutzeit beugen Schädigungen und Störungen saP-relevanter Arten vor.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren gehen. Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulation ist nicht zu erwarten.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Gemeinde Amerang, den .....

.....

Werner Fröwis

Zweiter Bürgermeister

## **8.0 Anlage**

- PRÜFBERICHT UNTERGRUNDERKUNDUNG - VERSICKERUNG  
Crystal Geotechnik GmbH, 86919 Utting am Ammersee, am 10.05.2024
- [MAßNAHMENPLANUNG AUSGLEICHSFLÄCHEN FLUR NR. 426 UND 642, GEMARKUNG UNTERRATTING](#)  
[Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB, 83093 Bad Endorf, 03.12.2024](#)

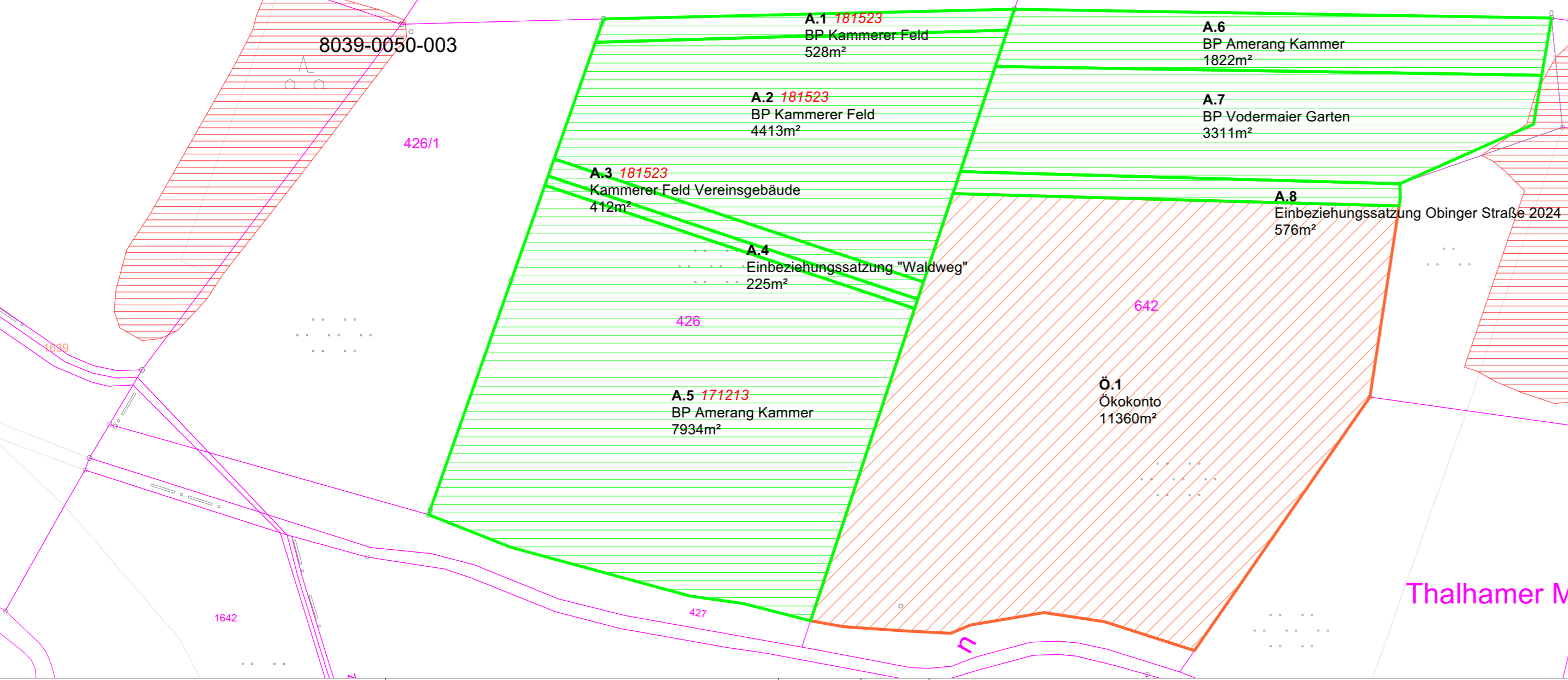
P:\23098\_EBS Obinger Str Amerang\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\23098 Begründung EBS Obinger Straße.docx

**Fl.Nr. 426**  
**Bestand bzw. Ausgangszustand / Nutzung:**  
 Intensiv genutztes Grünland  
 Die Fläche wird durch einen Graben an der nördlichen Grundstücksgrenze entwässert.  
 Weiterhin quert ein kleiner Entwässerungsgraben die Fläche in Nord-Süd Richtung, welcher in den südlich verlaufenden begrädigten Bach eingeleitet wird.  
 Parallel zum Bach verläuft ein Feldweg. Zwischen Feldweg und Bach befindet sich ein 3 bis 10 Meter breiter gemähter Uferstreifen.  
 Flächengröße: Wiese 13.512 qm, Uferstreifen, 1.187 qm

**Entwicklungsziel**  
 Artenreiches Extensivgrünland (Feuchtgrünland), ggf. Vernässung durch Verschluss der Grabenausleitung  
 Artenreicher Hochstaudensaum (zweijährig) entlang des begrädigten Baches.  
 Artenreicher Hochstaudensaum (einjährig), 5 m breit, entlang des nördlich verlaufenden Entwässerungsgrabens.  
**Pflege bzw. Herstellungsmaßnahmen:**  
 Zur Ausmagerung für 5 Jahre bzw. bis das Ausmagerungsziel erreicht ist: Zweimal Jährlich Mahd ab 1.7. mit Abfuhr des Mahdgutes  
 Nach der Aushagerungsphase: einmal jährlich Mahd ab dem 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes.  
 Jährlich 10 % auf jährlich wechselnden Stellen als Brache belassen.  
 Mahd des Hochstaudensaumes entlang des nördlich verlaufenden Grabens einmal jährlich mit Abfuhr des Mahdgutes, Herbstmahd.  
 Verschluss der Grabenausleitung des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens (versuchsweise, nur wenn Vernässung für Entwicklungsziel nicht ausreicht).  
 Sukzession eines 3 bis 10 m breiten artenreichen Hochstaudensaumes zwischen Feldweg und Bach Uferstreifen: Mahd in zweijährigem Turnus, Mahd ab 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes, Turnus im Wechsel mit Fl.Nr. 642.  
 Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden, keine Aufbringung von Gülle auf gesamter Fläche.

**Fl.Nr. 642**  
**Bestand bzw. Ausgangszustand / Nutzung:**  
 Intensiv genutztes Grünland  
 Die Fläche wird durch einen Graben an der nördlichen Grundstücksgrenze entwässert.  
 Weiterhin queren drei kleine Entwässerungsgräben die Fläche in Nord-Süd Richtung, welche in den südlich verlaufenden begrädigten Bach eingeleitet werden.  
 Parallel zum Bach verläuft ein Feldweg. Zwischen Feldweg und Bach befindet sich ein 3 bis 6 Meter breiter gemähter Uferstreifen. Flächengröße: Wiese 17.070 qm, Uferstreifen 356qm

**Entwicklungsziel**  
 Artenreiches Extensivgrünland (Feuchtgrünland), ggf. Vernässung durch Verschluss der Grabenausleitungen  
 Artenreicher Hochstaudensaum (zweijährig) entlang des begrädigten Baches.  
 Artenreicher Hochstaudensaum (einjährig), 5 m breit, entlang des nördlich verlaufenden Entwässerungsgrabens.  
**Pflege bzw. Herstellungsmaßnahmen:**  
 Zur Ausmagerung für 5 Jahre bzw. bis das Ausmagerungsziel erreicht ist: Zweimal Jährlich Mahd ab 1.7. mit Abfuhr des Mahdgutes  
 Nach der Aushagerungsphase: einmal jährlich Mahd ab dem 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes.  
 Jährlich 10 % auf jährlich wechselnden Stellen als Brache belassen.  
 Mahd des Hochstaudensaumes entlang des nördlich verlaufenden Grabens einmal jährlich mit Abfuhr des Mahdgutes, Herbstmahd.  
 Verschluss der Grabenausleitungen der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Gräben (versuchsweise, nur wenn Vernässung für Entwicklungsziel nicht ausreicht).  
 Sukzession eines 3 bis 6 m breiten artenreichen Hochstaudensaumes zwischen Feldweg und Bach Uferstreifen: Mahd in zweijährigem Turnus, Mahd ab 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes, Turnus im Wechsel mit Fl.Nr. 426.  
 Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden, keine Aufbringung von Gülle auf der gesamten Fläche.



Schelle Heyse Behr **Landschaftsarchitektur**  
 Partnerschaft mbB  
 Hirnsberg 34  
 83093 Bad Endorf  
 Fon +49 8053 518  
 Fax +49 8053 1047  
 la@schelle-heyse.de

**Ökokonto Amerang**  
 Gemeinde Amerang  
 Bahnhofstr. 3  
 83123 Amerang

Freigabeindex: Freigabedatum: Änderung:  
 Index  
 Index  
 Index  
 Index  
 Alle Masse auf diesem Plan sind von der ausführenden Firma nachzuprüfen und gegebenenfalls am Bau zu nehmen. Die Ausführung der Konstruktionen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Eventuelle Unstimmigkeiten in den Plänen sowie gegenüber dem Leistungsverzeichnis sind vor der Ausführung mit dem Landschaftsarchitekten zu klären.

Flurnummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp (Prognosezustand)	Jahr Herstellung	WP (Ausgangszustand)	WP Zu-/Abschlag	WP (Entwicklungsziel)	WP (Aufwertung)	Faktor	Fläche	Kompensationsumfang (Wertpunkte)	anrechenbare Ausgleichsfläche	
642	A.6	G11 Intensivgrünland	G211 extensiv genutztes artenarmes Grünland	2016	3	0	6	3	0,5	1.822	5.466	911	
642	A.7	G11 Intensivgrünland	G211 extensiv genutztes artenarmes Grünland	2016	3	0	6	3	0,5	3.311	9.934	1.656	
642	A.8	G11 Intensivgrünland	G211 extensiv genutztes artenarmes Grünland	2016	3	0	6	3	0,5	576	1.728	288	
642	Ö.1	G11 Intensivgrünland	G211 extensiv genutztes artenarmes Grünland	2016	3	0	6	3	0,5	11.360	34.081	5.680	
<b>Summe</b>										<b>17.070</b>	<b>51.209</b>	<b>8.535</b>	
Abbuchung	ID	Verwendung (Bauvorhaben)	Jahr Abbuchung	Jahr Herstellung	WP (Ausgangszustand)	WP Zu-/Abschlag	WP (Entwicklungsziel)	WP (Aufwertung)	Faktor	Abgebuchte Teilfläche	Faktor Verzinsung 3%/Jahr	Wertpunkte	abgebuchte Ausgleichsfläche
642	A.6	BP Amerang Kammer	2022	2016	3	0	6	3	0,5	1.822	1,18	6.450	1.075
642	A.7	BP Vodermaier Garten	2023	2016	3	0	6	3	0,5	3.311	1,21	12.021	2.003
642	A.8	Einbeziehungssatzung Obinger Straße 2024	2024	2016	3	0	6	3	0,5	576	1,24	2.143	
<b>Abbuchung Kompensationsbedarf</b>										<b>5.710</b>		<b>20.613</b>	<b>3.436</b>
Ökokonto	ID	Verwendung (Bauvorhaben)	Jahr Abbuchung	Jahr Herstellung	WP (Ausgangszustand)	WP Zu-/Abschlag	WP (Entwicklungsziel)	WP (Aufwertung)	Faktor	Abgebuchte Teilfläche	Faktor Verzinsung 3%/Jahr	Wertpunkte	abgebuchte Ausgleichsfläche
642	Ö.1	Ökokonto	2024	2016	3	0	6	3	0,5	11.360	1,24	42.260	7.043
<b>anrechenbarer Restwert Ökokonto (inkl. aktuelle Verzinsung, Stand 02.09.2024)</b>												<b>42.260</b>	<b>7.043</b>

Flurnummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp (Prognosezustand)	Jahr Herstellung	Faktor	Fläche	anrechenbare Ausgleichsfläche
426	A.1	Entwässerungsgraben mit G11 Intensivgrünland	Hochstaudensaum	2016	0,5	528	264
426	--	G11 Intensivgrünland	Artenreiches Extensivgrünland (Feuchtgrünland)	2016	0,5	12.984	6.492
<b>Summe</b>						<b>13.512</b>	<b>6.756</b>

Abbuchung	ID	Verwendung (Bauvorhaben)	Jahr Abbuchung	Jahr Herstellung	Faktor	Abgebuchte Teilfläche	Faktor Verzinsung 3%/Jahr	abgebuchte Ausgleichsfläche
426	A.1	BP Kammerer Feld	2016	2016	0,5	528	1,00	264
426	A.2	BP Kammerer Feld	2016	2016	0,5	4.413	1,00	2.206
426	A.3	Kammerer Feld Vereinsgebäude	2016	2016	0,5	412	1,00	206
426	A.4	Einbeziehungssatzung "Waldweg"	2021	2016	0,5	225	1,15	129
426	A.5	BP Amerang Kammer	2022	2016	0,5	7.934	1,18	4.681
<b>anrechenbare Restfläche Ökokonto (inkl. aktuelle Verzinsung)</b>								

**LEGENDE**

201897, BP Nr. XXX Bauvorhaben, 3.000m²  
 ID Ökoflächenkataster, Verwendung Bauvorhaben / Ökokonto, Fläche in m2

- Ökofläche Kontingent\_Datenbankverknüpfung
- AE-Fläche Gemeinde\_Datenbankverknüpfung
- AE-Fläche Privat\_Datenbankverknüpfung
- Ankauffläche Gemeinde\_Datenbankverknüpfung
- Prüffläche Gemeinde\_Datenbankverknüpfung

**ÖFK - ÖKOFLÄCHENKATASTER**

- kartiertes Biotop

**AM-OEK-M- 426-642 -01**  
 Planinhalt: Lageplan  
**Maßnahmenplanung Ausgleichsflächen**  
**Fl.Nr. 426 und 642, Gemarkung Unterratting**  
 Format **DIN A2**  
 M **1:1000**  
 Zeichnungsdatum: 03.12.2024  
 Freigabedatum: