ENTWURF
Stand: 25.08.2025

Gemeinde Amerang

LANDKREIS ROSENHEIM

2. Änderung des Bebauungsplans **„Grünhofer Feld“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“

als Satzung vom ……..

in der Fassung vom …….

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan inklusive aller seiner bisherigen Änderungen vollumfänglich. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans “Grünhofer Feld“ mit all seinen Änderungen unberührt.

Gemeinde
Amerang

Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0
info@amerang.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Begründung**	**3**
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Art des Verfahrens	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Lage und Größe des Änderungsbereichs	4
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
A.7.1	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	8
A.7.2	Erschließung und Infrastruktur	9
A.7.3	Brandbekämpfung	10
A.7.4	Boden	10
A.7.5	Denkmalschutz	10
A.7.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	11
A.7.7	Wasser	11
A.7.8	Vorbelastungen	13
B	**Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**	**14**
B.1	Ziele der Planung	14
B.2	Bebauungsplankonzept / Änderung der Festsetzungen	14
B.2.1	Städtebauliches Konzept	14
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	14
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	15
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	15
B.2.5	Höhenentwicklung	15
B.2.6	Abstandsflächen	17
B.3	Erschließung	17
B.4	Immissionsschutz	18
B.5	Alle übrigen Festsetzungen	19
B.6	Klimaschutz	19
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
C	**Umweltbelange**	**20**
C.1	Umweltbericht	20
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	20
D	**Ausfertigung**	**20**

Planer

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

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

Projektnummer: 1387

Anhang

Schalltechnische Voruntersuchungen (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Emissionskontingente)
Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB; Germering; Bericht Nr. 212024 / 5 vom 12.02.2025

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Ein bereits ansässiger Betrieb im Westen des bestehenden Gewerbegebietes „Grünhofer Feld“ in Amerang beabsichtigt den bestehenden Gebäudekomplex zu erweitern. Dabei ist vorgesehen das in Richtung Süden vorgelagerte zweigeschossige Bürogebäude um ein weiteres Geschoss aufzustocken. Des Weiteren beabsichtigt die Erweiterungsplanung die bestehende, im Norden angegliederte Montagehalle in Richtung Osten um ca. 20 m zu erweitern.

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung kann somit eine im gegenständlichen Änderungsbereich befindliche Gewerbegebietsfläche intensiver genutzt werden. Somit wird vor allem der Betriebsstandort sowie dessen Erweiterungsmöglichkeiten und die Entwicklung entsprechend neuer Nutzungsanforderungen sichergestellt werden.

Im Übrigen wurde im Rahmen einer benachbarten Planung und der damit einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Beurteilung festgestellt, dass die aktuelle Bebauung nicht mehr mit den im Ur-Bebauungsplan „Grünhofer Feld“ aus dem Jahr 2017 festgesetzten Angaben zu den Emissionskontingenten übereinstimmt. Dementsprechend sind die bestehenden Geräuschkontingentierung an die aktuelle Planung (geringfügige Anpassungen in Zuschnitt und Flächengröße, Wegfall der Zusatzkontingente) zu überarbeiten und die Emissionskontingente unter Berücksichtigung der geänderten/bestehenden Umgebung (Immissionsorte sowie Zusatzbelastung der weiteren Gewerbeflächen Am Kroit II usw.) zu überprüfen, sodass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch weiterhin gegeben ist.

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Grünhofer Feld“ und dessen 1. Änderung Baurecht. Die Überprüfung der bestehenden Geräuschkontingentierung betrifft die gesamten Baugrundstücke des Ur-Bebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung, weshalb sich ein Großteil der Flächen innerhalb des gegenständlichen Änderungsumgriffs befindet. Die bauliche Erweiterung des ansässigen Betriebes und die damit einhergehenden Änderungen der Planung beziehen sich lediglich auf das Baugrundstück in Parzelle B im Nordwesten des Ur-Bebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ wurde durch den Gemeinderat Amerang am 28.03.2024 gefasst.

A.2 Art des Verfahrens

Bei der Änderung handelt es sich um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Im Zuge der gegenständlichen Planung kommt es zu u.a. einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten und somit zu einer Nutzungsintensivierung von bereits überplanten und intensiv baulich genutzten Flächen.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt für den gesamten Umgriff bei ca. 17.395 m² (GRZ 0,80) und für das Baugrundstück mit den eigentlichen baulichen Änderungen bei ca. 4.498 m² (GRZ 0,80). Somit liegt die maximal zulässige Überbauung (Grundfläche)unter dem Grenzwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

Weiter bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetzes) zu beachten sind.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld““ im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vollzogen. Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird somit von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe verfügbarer Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP) und dem Regionalplan 18 (RP18) verankert.

Der gegenständliche Änderungsbereich ist heute bereits vollumfänglich bebaut und intensiv genutzt. Im Rahmen der gegenständlichen Änderung wird zum einen die bestehende Geräuschkontingentierung überprüft und an die aktuelle Planung angepasst sowie wird im Zuge einer Überplanung eines Teilbereichs eine intensivere bauliche Nutzung eines bestehenden Gebäudekomplexes vorbereitet.

Wie bereits unter A.2 ausgeführt, handelt es sich der hier gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die Flächen im Rahmen der hier gegenständlichen 2. Änderung sind ausschließlich bereits als Gewerbeflächen und Verkehrsflächen festgesetzt und entsprechend intensiv baulich genutzt. Somit kommt es zu keiner Nutzungsänderung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung sowie die geänderten Festsetzungen verdrängt die hier gegenständliche 2. Änderung den ursprünglichen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grünhofer Feld“ sowie dessen 1. Änderung. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ und dessen Änderung unberührt.

Sollte die gegenständliche Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ sowie der bisherigen 1. Änderungen weiter.

A.5 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Planungsumgriff der gegenständlichen Änderung liegt ca. 1,2 km (Luftlinie) nördlich des Ortszentrums von Amerang am Ortsrand, im Übergang zum Ortsteil Kammer. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 857, 858/8 und 858. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Amerang. Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfasst ca. 2,7 ha.

Die Flächen umfassen die Baugrundstücke des Gewerbegebietes „Grünhofer Feld“, welches im Nordosten an das Gewerbegebiet „Am Kroit“ angrenzt. Die Flächen innerhalb des Änderungsumgriffs werden heute intensiv durch Gewerbebetriebe genutzt.

Im zentralen Bereich verläuft die Erschließungsstraße „Kammerer Feld“ mit Wendebereich. Im Norden und Nordwesten befinden sich einige Wohnbebauungen des Ortsteil Kammer.

Im Westen entlang des Umgriffs verläuft die Straße „Am Kroit“ sowie befinden sich hier unterschiedlich genutzte Grünflächen und eine intensive Gewerbenutzung. Im Süden begrenzen Waldflächen und im Osten Landwirtschaftsflächen den Änderungsbereich.

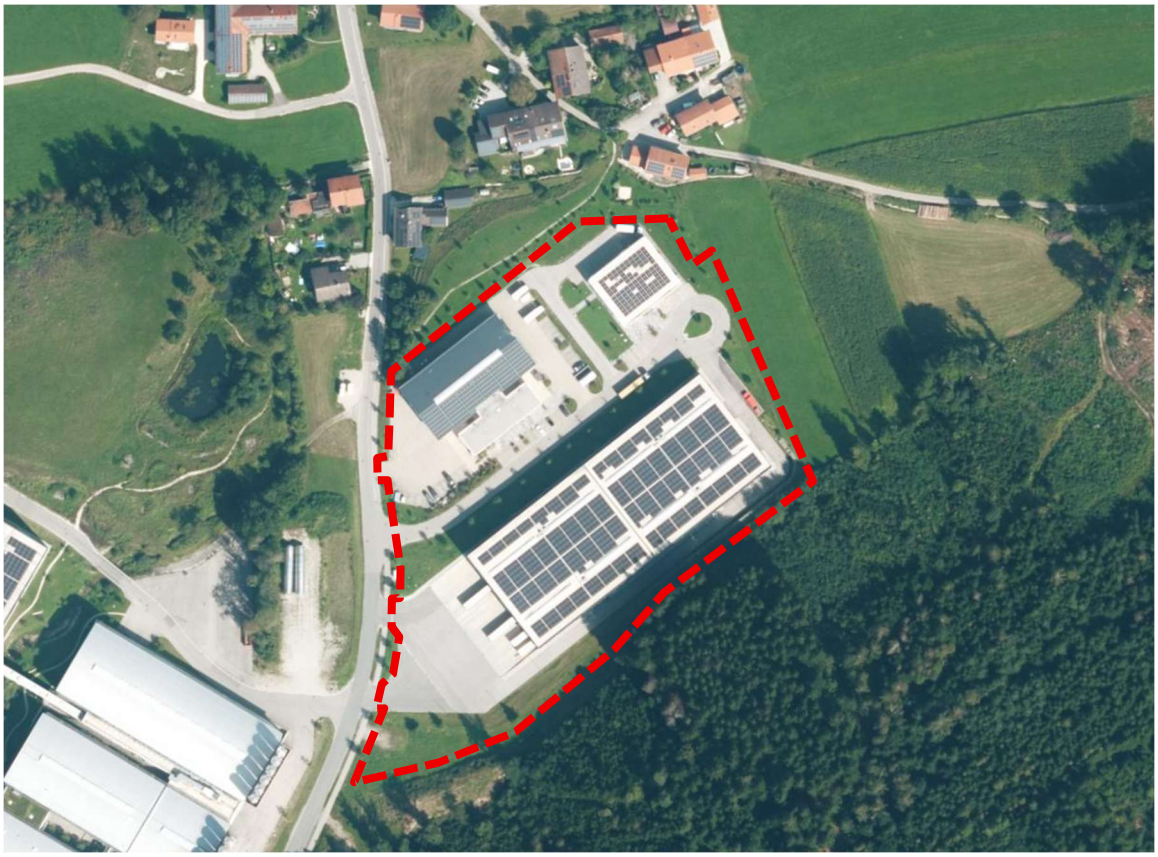

Abbildung 1: Lage der 2. Änderung am Gewerbegebiet Am Kroit (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich sind im gültigen Flächennutzungsplan Flächen als Gewerbegebiet dargestellt, welche im Norden, Osten und Süden umgeben sind von Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen. Die heutigen Flächendarstellungen sind auf die 8. Änderung des Flächennutzungsplans zurückzuführen, im Rahmen der Entwicklung der heutigen Gewerbegebietsflächen.

An den Änderungsumgriff grenzen im Norden von Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen sowie Mischgebietsflächen des Ortsteil Kammer an. Im Osten befinden sich Flächen für die Landwirtschaft und im Süden Waldflächen. Im Westen sind heute ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft sowie weitere Gewerbeflächen dargestellt. Die Flächen im Westen werden derzeit im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans neu dargestellt. Die zukünftigen Darstellungen sehen weitere Gewerbeflächen sowie Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen und kleinere Mischgebietsflächen vor.

Im Rahmen der hier gegenständlichen 2. Änderung wird die Art der Nutzung nicht geändert, die heutige Darstellung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet bleibt erhalten. Somit kann die 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abbildung 2: Darstellungen Flächennutzungsplan im Bereich der 2. Änderung - Änderungsumgriff **blau** - ohne Maßstab

Bestehendes Baurecht

Bebauungsplan „Grünhofer Feld“

Der Ur-Bebauungsplan „Grünhofer Feld“ wurde im Dezember 2015 gesatzt. Dessen Geltungsbereich umfasst den hier gegenständlichen Änderungsbereich sowie die gesamte Straßenverkehrsfläche „Am Kroit“ ist an den Kreuzungsbereich Wasserburger Straße weiter im Süden. Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen Gewerbestandort „Grünhofer Feld“ nordöstlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Kroit“ geschaffen. Dabei wurden zwei größere Baugrundstücke als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, welche durch drei größere Bauräume überplant wurden. Darüber hinaus wurden die neuen Baugrundstücke gegenüber den angrenzenden Nutzungen im Norden durch umfängliche Eingrünungsmaßnahmen abgrenzt. Auch in Richtung Osten und Süden wurden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt als Puffer zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen bzw. Waldflächen. Zudem wurde die Thematik Entwässerung, Versickerung, Starkregen bzw. abfließendes Oberflächenwasser in der Planung berücksichtigt, auch aufgrund der im Süden befindlichen Topografie, mit der Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens und Entwässerungsgrabens.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine Grundflächenzahl „GRZ“ mit 0,8 und einer Geschossflächenzahl „GFZ“ mit 1,6 geregelt. Die Höhenentwicklung wurde durch die Festlegung einer Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Verbindung mit einer maximalen Wand- bzw. Gebäudehöhe definiert. So warne abhängig der Bauparzelle Wandhöhen zwischen 5,0 und 10,8 m möglich.

Weiter wurden Festsetzungen u.a. zu den Thematiken Dach- und Fassadengestaltung, Solaranlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Werbeanlagen, Immissionsschutz, Grünordnung sowie Einfriedungen getroffen.

1. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“

Abbildung 3: Planzeichnung 1. Änderung „Grünhofer Feld“ mit Darstellung der 2. Änderung in **rot** - ohne Maßstab

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ erfolgte im Jahr 2018. Aufgrund neuer Planungsvorgaben der beabsichtigten Hochbauprojekte sowie der erfolgten Vermessungsarbeiten und die daraus abgeleitete Aufteilung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Lage des Wendehammers am Ende der Erschließungsstraße „Kammerer Feld“ waren Anpassungen von Baugrenzen, Wandhöhen und Dachformen notwendig.

Für beide Baugrundstücke wurde nun jeweils ein großer Bauraum definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wurde weiterhin mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Durch die geänderten Festsetzungen zur Höhenentwicklung waren nun maximale Wandhöhen zwischen 7,5 und 12,2 m möglich.

Zudem erfolgten kleinere Änderungen bzgl. Dachformen, Dacheindeckungen und zur Situierung von Nebenanlagen, Garagen etc. sowie der Geländemodellierung. Darüber hinaus blieben die Festsetzungen aus dem Ur-Bebauungsplan unberührt.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindlichen Satzungen relevant. Diese gilt in der jeweils aktuellen Fassung.

- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.7.1 Städtebau, Orts und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Die Flächen des gegenständlichen Änderungsumgriffs befinden sich im Gewerbegebiet „Grünhofer Feld“ und sind entsprechend des bestehenden Baurechts durch verschiedene Gewerbebetriebe überbaut und intensiv genutzt. Dabei bestehen drei größere Baukörper bzw. Gebäudekomplexe auf den Gewerbeflächen. Insgesamt weisen die Gewerbeflächen einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf, im Rahmen von Lager- oder Rangierflächen, Zufahrten, Umfahrungen, Stellplätze oder Lieferbereiche. Erschlossen werden die jeweiligen Baugrundstücke über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Gemeindestraße „Am Kroit“ sowie der inneren Erschließungsstraße „Kammerer Feld“.

Im südlichen Bereich befindet sich ein großer zusammenhängender Baukörper. Hierbei handelt es sich um eine große Lagerhalle, mit einer im Westen bestehenden Anlieferungszone. Der Große Baukörper besitzt ein Flachdach, welches durch Solaranalgen überdeckt ist. Die Lagerhalle besitzt im Süden eine Umfahrung, welche im Nordosten in den Wendebereich mündet. Nördlich an die Lagerhalle besteht eine abgeböschte Grünfläche mit einzelnen Laubbäumen. An die Grünfläche grenzt die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße „Kammerer Feld“ an.

Im nördlichen Bereich befindet sich im Nordosten ein einzelner Baukörper als Verwaltungs- und Lagergebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach, welches durch Solaranlagen überdeckt ist. Im Westen besteht ein größerer Gebäudekomplex, bestehend aus einer Produktionshalle und einem südlich vorgelagerten Verwaltungsgebäude. Die beiden Baukörper weisen drei Vollgeschosse auf, wobei die Halle als flachgeneigtes Satteldach und das Verwaltungsgebäude als Flachdach ausgeführt sind.

Zwischen den einzelnen Betriebs- und Verkehrsflächen bestehen kleinere gliedernde Grünflächen mit kleineren Laubbäumen sowie Strauchpflanzungen. Auch bestehen zu den umliegenden Nutzungen im Norden und Osten Eingrünungsflächen mit entsprechend festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

Die topographischen Gegebenheiten wurden im Rahmen der Herstellung der einzelnen Betriebsflächen verändert. Das zuvor in Richtung Süden ansteigende Gelände wurde nun terrassenförmig angelegt, wobei die einzelnen Betriebsfläche sowie die Straßenverkehrsfläche relativ eben sind.

Umgebung

Im Norden befindet sich angrenzend an die Gewerbeflächen eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen und einer Durchwegung. Die bestockte Grünfläche geht in eine Böschung über, wo das natürliche Gelände um ca. 2,0 - 3,0 m abfällt. Entlang der Böschungsunterkante befinden sich die privaten Hausgärten der im Norden bestehen Wohnnutzungen des Ortsteils Kammer. Hierbei handelt es sich um maximal zweigeschossige Baukörper mit ortsbildtypischen Satteldächern. Neben den Wohnnutzungen bestehen auch gemischt genutzte Baustrukturen mit ergänzenden Nebengebäuden.

Im Osten begrenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen den Änderungsbereich. Im Südosten und Süden bestehen größere Waldflächen, welche in einer Hanglage liegen. Das natürliche Gelände steigt in Richtung Südosten an.

Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich das Gewerbegebiet „Am Kroit“. Direkt angrenzenden bestehen weitere großflächige, gewerbliche Gebäudestrukturen, u.a. mit Produktionshallen sowie einem Hochregallager. Direkt westlich verläuft die Straße „Am Kroit“. An diese angrenzend bestehen kleinere Lagerflächen, kleinere Gehölzstrukturen, der Wasserlauf des Ameranger Dorfbachs sowie Wiesenflächen. Die Wiesenflächen, nördlich angrenzend an die Betriebsflächen der Firma Auer, werden im Rahmen einer parallelen Erweiterungsplanung überplant. Auf den Flächen soll im Rahmen einer Betriebserweiterung ebenfalls durch größere Gebäudestrukturen überbaut werden.

A.7.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Flächen des Änderungsumgriff liegen im Westen an der untergeordneten Gemeindestraße „Am Kroit“ an. Diese wurde mit einer Breite von 6,5 m entsprechend leistungsfähig ausgebaut, auch in Hinblick auf den Lkw-Verkehr im Rahmen eines Gewerbegebietes. Parallel zur Straße verläuft auf der Ostseite ein Fuß- und Radweg, welcher in das Ortszentrum von Amerang führt. Die bestehenden Gewerbebetriebe werden entweder direkt über die Straße „Am Kroit“ erschlossen, oder über die Erschließungsstraße „Kammerer Feld“, welche mittig des Änderungsbereichs verläuft. Diese geht von der Straße „Am Kroit“ ab und führt als Stichstraße in den Gewerbestandort „Grünhofer Feld“. Hier endet diese im Nordosten in einer Wendeschleife. Somit auch eine Zufahrt für größere Fahrzeuge gewährleistet.

Die Straße „Am Kroit“ führt nach Norden zum Ortsteil Kammer und zu weiteren kleineren Weilern. In Richtung Süden besteht Anschluss an das Ortszentrum von Amerang. In ca. 800 m Entfernung besteht Anschluss an die „Wasserburger Straße“ (Kreisstraße RO36). Im Kreuzungsbereich, in Richtung Osten, verläuft eine neu gebaute Verbindungsstraße mit Anschluss an die im Osten verlaufende Staatsstraße St2360 (Frabertshamer Straße in Richtung Ortsmitte). Die neue Verbindungsstraße sorgt für eine verkehrliche Entlastung der Ortsmitte und stellt zudem eine schnellere Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes sicher.

Die St2360 führt in Richtung Norden nach Frabertsham, wo Anschluss an die B304 besteht, in Richtung Süden führt diese nach Halfing und weiter nach Bad Endorf. Die Kreisstraße RO36 führt in Richtung Nordwesten nach Evenhausen und weiter nach Wasserburg a. Inn und in Richtung Osten nach Obing, wo ebenfalls Anschluss an die B304 besteht. Insgesamt ist durch die ausgebaute Gewerbegebietsstraße und den unmittelbaren Anschluss an die bestehenden übergeordneten Straßen der St2360 und der RO36 eine angemessene Anbindung des Gewerbestandortes das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Technische Infrastruktur

Durch die bestehende Bebauung im Änderungsumgriff und die baulichen Strukturen im weiteren Umfeld liegen die notwendigen technischen Infrastrukturen, wie Regen- und Abwasserkanal, Frischwasser, Strom- oder Telekommunikationsleitungen an. Ein Anschluss der notwendigen Medien an mögliche Erweiterungsbauten ist mit vertretbarem Aufwand möglich.

A.7.3 Brandbekämpfung

Grundsätzlich erfolgt die Anfahrt für Feuerwehreinsätze für die einzelnen Betriebsstandorte über die anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Bauräume befinden sich jedoch zu Teilen in einem größeren Abstand als 50 m von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „Kammerer Feld“ und „Am Kroit“ entfernt. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO weitere Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken erforderlich. Dies ist heute bereits durch Umfahrungen oder größere versiegelte Flächen gegeben.

Hinsichtlich der Bestandbebauung besteht bereits ein Brandschutzkonzept, was entsprechende Rettungswege berücksichtigt. Hinsichtlich der bestehenden Höhenentwicklung, kann ein Feuerwehrangriff voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen.

Eine Löschwasserversorgung liegt im Bereich der bestehenden Betriebsflächen im Rahmen von Hydranten bereits vor. Somit ist eine Löschwasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz grundsätzlich sichergestellt.

A.7.4 Boden

<u>Bodenaufbau</u>

Im Zuge der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ wurde ein Bodengutachten angefertigt, aus dem Jahr 2012. Die Flächen sind deckungsgleich mit dem gegenständlichen Änderungsbereich. Aus diesem Gutachten lassen sich folgende Informationen entnehmen:

Nach der geologischen Übersichtskarte Blatt-Nr. CC 8734 Rosenheim liegt das Gewerbegebiet im Bereich würmeiszeitlicher Moränenablagerungen, die erfahrungsgemäß sehr heterogen zusammengesetzt sind und aus Kiesen, Sanden, Tonen und Schluffen bestehen. In den Deckschichten sind diese Moränenböden in der Regel nur begrenzt tragfähig, mit zunehmender Tiefe kann aber von einem rasch günstigeren Tragverhalten ausgegangen werden.

Da die bestehenden Gewerbeflächen bereits vollumfänglich überbaut bzw. baulich genutzt sind, kann von einer weiteren Bebauung der Flächen mit entsprechendem Aufwand und unter Berücksichtigung des tatsächlich anliegenden Bodenaufbaus ausgegangen werden.

<u>Grundwasser</u>

Hinweise auf einen Grundwasserstand liegen gemäß dem bestehenden Bodengutachten von 2012 ab ca. 516,0 m ü. NN vor. Die gegenständlichen Baugrundstücke liegen auf einer Höhe von ca. 525 bzw. 526 m ü. NHN. Demzufolge sind für höhergelegene bauliche Anlagen keine Auswirkungen zu erwarten.

A.7.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand August 2025) ist im Änderungsumgriff selbst sowie in dessen näherer Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet. Die nächsten Bau- und Bodendenkmäler befinden sich im Ortszentrum von Amerang im Süden sowie weiter westlich beim Bauernhausmuseum.

A.7.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Schutzgebiete

Nach Bayerischem Landesamt für Umwelt (Stand August 2025) befinden sich weder direkt angrenzend noch innerhalb des Änderungsumgriffs kartierte Biotopflächen, Flächen des Ökoflächenkatasters sowie andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, nationale Schutzgebiete).

Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich als kartierte Flachland-Biotopfläche ca. 80 m im Nordwesten. Bei der Biotopfläche handelte es sich um einen dicht bewachsenen, bachbegleitenden Gehölzsaum mit Linde, Hainbuche, Esche und Bergahorn entlang des Wasserlaufs des Ameranger Dorfbaches. Diese Flächen sind als Biotopfläche Nr. 7939-0258-001 „Gehölzsaum am "Franzosengraben", SW-Kammer“ kartiert. Nach Biotopkartierung handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze (linear (96%)) sowie vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (4%). Aufgrund der Entfernung und der dazwischen gelegenen Bebauung ist jedoch mit keinen direkten Funktionszusammenhängen oder Einschränkungen der Biotopsfunktion zu rechnen.

Ökoflächenkataster

In einem Abstand von ca. 35 m zum Änderungsumgriff befindet sich eine gewidmete Fläche des Ökoflächenkatasters, mit der Nummer 184420, welche als Ausgleichs- und Ersatzfläche typisiert ist. Diese wurde im Rahmen einer benachbarten Bebauungsplanänderungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als „Habitatsflächen für Zauneidechsen“ als CEF-Maßnahme festgesetzt und entsprechend gesichert. Auch hier bestehen keinerlei funktionale Zusammenhänge zu dem gegenständlichen Änderungsbereich, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

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

A.7.7 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Weiter westlich fließt der Ameranger Dorfbach, ein bis zu 1,5 m breiter, offener Bachlauf. Dieser ist als Gewässer III. Ordnung kategorisiert. Nach Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern aus dem März 2014 wird auf Grundlage des Art. 20 Abs. 2 BayWG eine Genehmigungspflicht für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen nach § 36 WHG entlang des Wasserlaufs des Ameranger Dorfbachs im Sinne des Art. 20 Abs. 1 BayWG angeordnet. Dem folgend ist für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf, unabhängig eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens, eine isolierte wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim erforderlich. Auch befinden sich kleinere Teilbereiche des Änderungsumgriffs im Nordwesten innerhalb des 60 m – Bereichs.

Der Änderungsbereich liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand August 2025) weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Im Norden, außerhalb des Änderungsumgriffs, verläuft der Franzosengraben. Gemäß dem Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand August 2025) sind die Bereiche um den Grabenverlauf als Wassersensibler Bereich dargestellt. Aufgrund des Maßstabs können keine detaillierten Aussagen getroffen werden, ob der wassersensible Bereich auch die nördlichen Bereiche der gegenständlichen Baugrundstücke einnimmt. Somit können Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse mit Gewitter, Hagel etc. besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Baugrundstücke flächig überflutet werden. In Anbetracht der teilweise bewegten Topografie in der Umgebung und bzgl. der geringen Wasserdurchlässigkeit der oberen Bodenschichten kann es durch Starkregenereignisse zu lokalen, temporären Überschwemmungen sowie wild abfließendem Oberflächenwasser auf den gegenständlichen Flächen kommen.

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

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Süden mit den Waldflächen, welche in einem Hang stehen, welcher aus Richtung Südosten zum Änderungsbereich hin um ca. 25 m abfällt, kann es zu möglichen wild abfließenden Oberflächenwassern im Rahmen anhaltender Starkregenereignisse kommen.

Auch wird die Thematik nochmals durch die Darstellungen des Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt veranschaulicht (Stand August 2025). So ist der Wasserlauf des Franzosengrabens als „starker Abflussbereich“ gekennzeichnet. Weiter sammeln sich im Westen im Bereich der angrenzenden Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser aus den Waldflächen und der gegenständlichen Gewerbeflächen. Hier bildet sich ein kleiner Aufstaubereich. Das Wasser fließt jedoch in Richtung Westen in den Ameranger Dorfbach ab.

Abbildung 4: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Darstellungen von „Mäßiger Abflussbereich“ (gelb), „Erhöhter Abflussbereich“ (orange), „Starker Abflussbereich“ (rot) und Aufstaubereich (lila) im und um den Planungsumgriff (blau) – ohne Maßstab

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

A.7.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Im Rahmen der bisherigen (und zukünftigen) Nutzung als Gewerbegebiet können Altlasten jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Immissionen und Emissionen

Die gesamte Immissions- bzw. Emissionssituation wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung mit Bericht Nr. 212024 / 2 des Ingenieurbüros Greiner vom 09.10.2012, mit Ergänzung vom 08.01.2013 und 21.10.2013, im Rahmen des Ur-Bebauungsplans “Grünhofer Feld” untersucht und beurteilt. Für die definierten Parzellen auf den Baugrundstücken wurden explizite Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 festgelegt, welche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) einhalten müssen, um einen gewissen Immissionsschutz zu wahren und negative Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

Zudem werden die festgelegten Emissionskontingente nochmals im gegenständlichen Verfahren im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Emissionskontingente; Bericht-Nr. 212024 / 5 vom 12.02.2025; Ingenieurbüro Greiner) überprüft und beurteilt. Die Untersuchungen und deren Ergebnisse liegen als Anlage der gegenständliche Bebauungsplanänderung bei.

Verkehrslärm

Im Einwirkungsbereich der gegenständlichen Flächen befindet sich die Straßenverkehrsfläche der Gemeindestraße „Am Kroit“, welche direkt im Osten am Planungsumgriff anliegt. Hier sind entsprechende Immissionen vor allem durch den Verkehr des Gewerbegebietes zu erwarten.

Anlagenlärm

Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und benachbarten Betrieben ist mit möglichem Anlagenlärm zu rechnen. Bereits heute unterliegen die bestehenden und im Westen angrenzenden Gewerbeflächen der Einhaltung gewisser Emissionskontingente.

Emissionen

Die nächsten schutzbedürftigen Immissionsorte befinden sich direkt nördlich angrenzend im Rahmen von Wohnbebauungen des Ortsteils Kammer.

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

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

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes
- Wahrung des Ortsbildes

B.2 Bebauungsplankonzept / Änderung der Festsetzungen

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Vordergrund der hier gegenständlichen Änderung steht die Betriebserweiterung eines ansässigen Betriebes im Nordwesten, Bau-Parzelle B. Der ansässige Betrieb beabsichtigt eine Aufstockung des Verwaltungsgebäudes sowie die Erweiterung der Montage-/Fertigungshalle. Dabei ist geplant das in Richtung Süden vorgelagerte zweigeschossige Bürogebäude um ein weiteres Geschoss aufzustocken und die im Norden angegliederte Montagehalle in Richtung Osten um ca. 20 m zu erweitern.

Um eine Einbindung der Bebauung in die vorhandenen, bestehenden städtebaulichen Strukturen sicherzustellen und eine angemessene Nachverdichtung im Rahmen der Betriebserweiterung zu gewährleisten, werden die notwendigen Festsetzungen zur Höhenentwicklung neu formuliert. Eine Erweiterung oder Anpassung der bestehenden Baugrenzen oder eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung für den Erweiterungsbau der Fertigungshalle ist nicht notwendig, da die bestehenden Festsetzungen bereits ausreichend Spielraum lassen.

Im Übrigen werden die bestehenden Geräuschkontingentierung an die aktuelle Planung bzw. die umgesetzte Planung (geringfügige Anpassungen in Zuschnitt und Flächengröße, Wegfall der Zusatzkontingente) überarbeitet und die Emissionskontingente unter Berücksichtigung der geänderten/bestehenden Umgebung (Immissionsorte sowie Zusatzbelastung der weiteren Gewerbeflächen Am Kroit II usw.) geprüft, sodass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch weiterhin gegeben ist.

Grundsätzlich werden die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan “Grünhofer Feld” sowie dessen 1. Änderung nur insofern geändert, wie dies für die Nachverdichtung erforderlich ist.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Änderungsbereiches werden weiterhin als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den ursprünglichen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ sowie dessen 1. Änderung und der heute im Gebiet vorhandenen Nutzungsstruktur. Somit ergibt sich hinsichtlich der Art der Nutzung insgesamt keine Änderung.

Hinsichtlich des § 8 BauNVO haben sich bzgl. der Ausführungen der BauNVO 1990 (Ur-Bebauungsplan, Jahr 2015) und der heute gültigen Fassung der BauNVO keine Änderungen ergeben.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die in der 1. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden in der gegenständlichen 2. Änderung übernommen. Diese sind bereits großzügig gefasst und lassen eine entsprechend dichte Überbauung der jeweiligen Baugrundstücke zu.

Lediglich wird im Rahmen der 2. Änderung ein Hinweis bzgl. der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gegeben. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden vor allem die städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper gefasst. Dabei sind untergeordnete, funktionsdienliche Anbauten wie Vordächer, Außentreppen, Rampen oder ähnliche bauliche Anlagen aus städtebaulicher Sicht weniger prägend, weshalb eine geringfügige Überschreitung über die festgesetzten Baugrenzen hinaus vertretbar ist. Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) werden jedoch keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie u.a. die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan und dessen 1. Änderung keine Veränderung vorgenommen. Die zulässige Grundflächenzahl „GRZ“ wird weiterhin mit 0,8 und die zulässige Geschossflächenzahl „GFZ“ wird weiterhin mit 1,6 festgesetzt.

Die bestehenden Festsetzungen lassen eine dichte Überbauung der Baugrundstücke und bestimmungsgerechte, intensive und angemessene Nutzung im Rahmen eines Gewerbegebietes zu. Auch werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO bei Gewerbegebieten für die GRZ von 0,8 und für die GFZ von 2,4 eingehalten.

B.2.5 Höhenentwicklung

<u>Festsetzung bisher</u>

- Festsetzung einer Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (FOK EG) in m üNN für alle Parzellen, Darstellung in der Planzeichnung
- Festsetzung einer zusätzlichen Oberkante des Untergeschoss-Fußbodens (FOK UG) in m üNN für die Parzelle B, Darstellung in der Planzeichnung - Diese gilt für den Fall der Errichtung des Gebäudes, sofern eine westseitige Zufahrt zum Untergeschoss des Gebäudes mit Geländeabtrag errichtet wird, zusätzlich zur FOK EG für die Wandhöhe.
- Festsetzung einer maximalen Wandhöhe, gemäß den Definitionen zu den Dachausführungen, siehe Ziffern 1.4.1 bis 1.4.3 (Flachdach, Pultdach, Zelt- und Satteldach)
- Festsetzung der Wandhöhe bei Gebäuden auf den Parzellen A ost und A west max. 12,20 m
- Festsetzung der Wandhöhe bei Gebäuden auf den Parzellen B und C max. 7,50 m

Festsetzung Änderung

- Festsetzung einer Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (FOK EG) in m üNN für alle Parzellen, Darstellung in der Planzeichnung
- Festsetzung einer zusätzlichen Oberkante des Untergeschoss-Fußbodens (FOK UG) in m üNN für die Parzelle B, Darstellung in der Planzeichnung - Diese gilt für den Fall der Errichtung des Gebäudes, sofern eine westseitige Zufahrt zum Untergeschoss des Gebäudes mit Geländeabtrag errichtet wird, zusätzlich zur FOK EG für die Wandhöhe.
- Festsetzung einer maximalen Wandhöhe, gemäß den Definitionen der Bezugspunkte entsprechend der Dachausführung (Flachdach, Pultdach, Zelt- und Satteldach)
- Festsetzung der Wandhöhe bei Gebäuden auf den Parzellen A ost und A west max. 12,20 m
- Festsetzung der Wandhöhe bei Gebäuden auf den Parzellen B, mit Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung:
  nördlicher Bereich = max. 7,50 m, südlicher Bereich = 10,70 m
- Festsetzung der Wandhöhe bei Gebäuden auf den Parzellen C max. 7,50 m

Begründung

Grundsätzlich wird an der Struktur aus dem Ur-Bebauungsplan und dessen 1. Änderung mit der Festsetzung von Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, zusätzlicher Oberkante des Untergeschoss-Fußbodens (nur Parzelle B) und einer Wandhöhe festgehalten. Die Bezugspunkte bzgl. der maximalen Wandhöhe werden durch die Definitionen zu den zulässigen Dachausführungen von Flachdach, Pultdach, Zelt- und Satteldach entsprechend formuliert.

Die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung wird durch eine Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodens in Verbindung mit einer Wandhöhe exakt definiert und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt.

Durch die Festlegungen ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Abschnitte festgesetzt. Die Wandhöhe ist dabei für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude ausschlaggebend. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich dabei an den geplanten Baukörpern, deren Dachausführung und deren notwendigen Höhen sowie an den in der Umgebung und im Änderungsbereich bereits bestehenden Baukörpern. Zudem berücksichtigt die festgelegte Höhenentwicklung die Lage des Baugrundstücks innerhalb einer bewegten Topografie und am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

Die Baugrundstücke sind heute bereits überbaut. Der gewerbliche Betrieb auf Parzelle B, im Nordwesten des Änderungsbereichs beabsichtigt einer Erweiterung seiner Betriebsstrukturen mit Vergrößerung der bestehenden Montage- und Lagerhalle sowie der Aufstockung des bestehenden Verwaltungskomplexes. Aufgrund der Lage der Betriebsflächen, mit den im Norden bestehenden kleinteiligen Wohnbebauungen des Ortsteils Kammer, ist lediglich eine Anpassung der maximalen Wandhöhe für den südlichen Bauteil des großen Gebäudekomplexes vorgesehen, welches den Verwaltungsbereich umfasst. Somit werden negative Beeinträchtigungen auf das Ortsbild und die benachbarten Wohnbebauungen vermieden, durch zu hermetisch wirkende Baukörper. Durch die Anpassung der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im südlichen Bereich der Parzelle B von max. 7,50 auf max. 10,70 zulässiger Wandhöhe, wird eine Intensivierung des vorhandenen baulichen Bestandes in Form einer Aufstockung auf drei Vollgeschosse ermöglicht. Entsprechend entsteht neuer Raum für gewerbliche Nutzung ohne weitere Flächen zu versiegeln.

Die bisherigen Festsetzungen der Wandhöhe im nördlichen Bereich der Parzelle B mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 7,50 m bleibt bestehen. Ebenso bleiben die weiteren Festsetzungen der zulässigen Wandhöhen von 12,20 m in der Parzellen A und von 7,50 m in Parzelle C unberührt.

Eine höhere Wandhöhe im südlichen Bereich der Parzelle B ist städtebaulich vertretbar, da der Baukörper innerhalb des Gewerbegebiets ausgerichtet ist und im Süden bereits ein höherer Baukörper (Lagerhalle) besteht. Insgesamt sind in Richtung Süden und Westen die bestehenden und nun beabsichtigten Höhenentwicklungen vertretbar, da aufgrund der angrenzenden Gewerbestrukturen, der Waldflächen und der bewegten Topografie mit keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen ist. In den nördlichen und östlichen Bereichen, mit Übergang in die freie Landschaft oder die kleinteiligeren Baustrukturen des Ortsteils Kammer, hingegen wird durch geringere Wandhöhen ein in der Höhe abgestufter Übergang zu den angrenzenden Nutzungen erzeugt und somit negative Auswirkungen auf die Nutzungen oder das Orts- und Landschaftsbild vermieden.

B.2.6 Abstandsflächen

Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Baugrenze zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Abstände, hinsichtlich gesunder Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO kann an allen Stellen der Bauräume die maximal zulässige Höhenentwicklung ausgenutzt werden.

Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan zulässt, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

B.3 Erschließung

<u>Verkehrliche Erschließung</u>

Die Erschließungssituation wird durch die gegenständliche Änderung nicht geändert. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt weiterhin über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Am Kroit“ und „Kammerer Feld“. Eine ausreichende Erschließung ist somit in diesem Bereich weiterhin gewährleistet und gesichert.

<u>Stellplätze</u>

Die Gemeinde Amerang verfügt über eine Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung). Diese wird mit Erlass vom 23.07.2025 am 01.10.2025 Inkrafttreten. Die neu erlassene Stellplatzsatzung berücksichtigt dabei die Regelungen der BayBO in Verbindung mit der GaStellV (§ 20). Dem folgend ist weiterhin ein Stellplatz je 70 m² NF (Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2) oder je drei Beschäftigte nachzuweisen. Nochmals sind 10% für Besucher zu berücksichtigen.

Durch die großzügige Festsetzung bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen eines Gewerbegebiets können die notwendigen Stellplätze direkt auf dem Baugrundstück unterkommen, wie bereits heute schon der Fall ist. Somit kann auch weiterhin von einer ausreichenden Stellplatzausstattung im Änderungsbereich ausgegangen werden.

Technische Infrastruktur

Die im Änderungsbereich und dessen Umgebung bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen sind bereits an die notwendigen Infrastrukturen, wie Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc., angeschlossen. Ein Anschluss an die entsprechenden Infrastrukturen von Erweiterungen oder Neubauten baulicher Anlagen ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

B.4 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass durch die Geräuschkontingentierung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung (u.a. schutzbedürftige Wohnbebauung) eingehalten werden.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 enthält bereits Festsetzungen zum Immissionsschutz, welche aus den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung formuliert wurden. Für die einzelnen Teilflächen GE A west, GE A ost, GE B und GE C wurden Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente nach DIN 45691 festgesetzt.

Im Zuge der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Emissionskontingente) erstellt (Ingenieurbüro Greiner - Beratende Ingenieure PartG mbB, Bericht Nr. 212024 / 5 vom 12.02.2025). Die Untersuchung und Beurteilung liegt den Unterlagen der Bebauungsplanänderung als Anlage bei.

Mit der neuen Untersuchung wird die bestehende Geräuschkontingentierung entsprechend dem aktuellen Bestand neu beurteilt und überarbeitet. Dementsprechend sind die bestehenden Emissionskontingente an die aktuelle Planung (geringfügige Anpassungen in Zuschnitt und Flächengröße, Wegfall der Zusatzkontingente) anzupassen und die Emissionskontingente unter Berücksichtigung der geänderten/bestehenden Umgebung (Immissionsorte sowie Zusatzbelastung der weiteren Gewerbeflächen Am Kroit II usw.) zu überprüfen, sodass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch weiterhin gegeben ist.

Die durchgeführten Berechnungen, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden sowie zukünftigen gewerblichen Nutzungen (Sicherstellung eines weiterhin ausreichend hohen Lärmemissionsvermögen) sowie dem Schutzanspruch der umliegenden Bebauung, führen zur Festlegung folgender Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für die Tages- und Nachtzeit:

Teilfläche	Fläche in m²	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
		Tag (06:00 – 22:00)	Nacht (22:00 – 06:00)
GE A west	7.243	59	44
GE A ost	5.788	63	48
GE B	5.622	60	45
GE C	3.091	63	48

Die Höhe der Emissionskontingente in dB bleiben somit unverändert im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen. Die bislang festgesetzten Zusatzkontingente entfallen, da die Zusatzkontingente in zuvor durch das Ingenieurbüro Greiner durchgeführten Genehmigungsgutachten für die angesiedelten Betriebe nicht benötigt wurden. Diese konnten die festgesetzten Emissionskontingente entsprechend einhalten. Des Weiteren erscheint der Wegfall der Zusatzkontingente auch im Hinblick auf die im Verfahren befindliche 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Kroit II“ aus schalltechnischer Sicht sinnvoll.

Somit können in dieser Planung entsprechende, funktionsfähige Emissionskontingente festgelegt werden, unter Beachtung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen.

Bei Gesamtbetrachtung der Emissionskontingente für alle bestehenden und geplanten Gewerbeflächen („Grünhofer Feld“, „Am Kroit II“, „Amerang Nord“, „Am Kroit I“, „Kammerer Feld“ sowie die gemeindlichen Flächen für Bauhof, Kläranlage und Feuerwehr) können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen um mindestens ca. 3 dB(A) unterschritten werden, und somit die Planwerte tags und nachts eingehalten werden.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grünhofer Feld”. Im Rahmen des Genehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe und deren Anlagen ist nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten bzw. eingehalten werden.

B.5 Alle übrigen Festsetzungen

Im Rahmen der hier gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die textlichen Festsetzungen zu Nrn. 5 und 10 des Ur-Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen zu den Nrn. 1 und 2 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ vollumfänglich ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen gelten unverändert, auch innerhalb des Änderungsbereichs, weiter und sind zu beachten.

B.6 Klimaschutz

Im Rahmen der 2. Änderung werden gegenüber dem Ur-Bebauungsplan sowie dessen 1. Änderung keine weiteren Festsetzungen getroffen, die dem Klimawandel wesentlich Rechnung tragen.

Durch die Nutzungsintensivierung einer bereits überbauten Fläche im Rahmen der Nachverdichtung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt. Auch wird so kein neuer Erschließungsaufwand notwendig, da die Flächen an einer bereits bestehenden Erschließung anliegen.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehenden Gewerbebetrieb im Rahmen der Nachverdichtung
- Erhöhung der Überbauung der Flächen innerhalb eines bereits bebauten Bereichs
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung am Ortsrand

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans "Grünhofer Feld" wird nach § 13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der hier gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis. Darüber hinaus ist mit keinen zusätzlichen Eingriffen im Rahmen der gegenständlichen Änderung zu rechnen.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan und seinen bisherigen Änderungen zu keinen weiteren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss-, Sanierungs- sowie Umbauarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom …….. wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ in Fassung vom …….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, den ……..

BAYERN GEMEINDE AMERANG

.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister