Gemeinde Amerang
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan „Kammerer Feld“
mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung

Datum: 19.08.2026
Projekt: 25139

Bearbeitung:

BEGS Architekten Ingenieure

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit 1
2. Landes- und Regionalplanung 1
3. Verfahren 1
4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen 1
5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen 3
5.1 Bestand 3
5.2 Planung 6
5.3 Festsetzungen 6
5.4 Immissionsschutz 7
5.5 Auswirkungen der Planung 8
5.5.1 Orts- und Landschaftsbild 8
5.5.2 Klimaschutz 8
5.6 Alternativen 9
6. Eingriffsbilanzierung 10
7. Minimierungsmaßnahmen 10
8. Artenschutz 11

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Amerang plant die Errichtung einer Heizzentrale für eine zentrale Wärmeversorgung im Ortsbereich Amerang. Gleichzeitig plant eine ortsansässige Firma als Voraussetzung für eine geplante Betriebserweiterung, einen Teil der bestehenden Parkplätze durch ein Parkhaus zu ersetzen.

Beide Vorhaben sind nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Als Voraussetzung für die Neuordnung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Amerang ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) nicht als zentraler Ort eingestuft. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. (RP 18 B II 1 G).

Die Änderung des Bebauungsplanes ohne Erweiterung des Geltungsbereiches schafft keine neuen Siedlungsflächen i. S., so dass das Anbindegebot des LEP eingehalten ist.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortszentrums und hat eine Größe von etwa 1,47 ha.

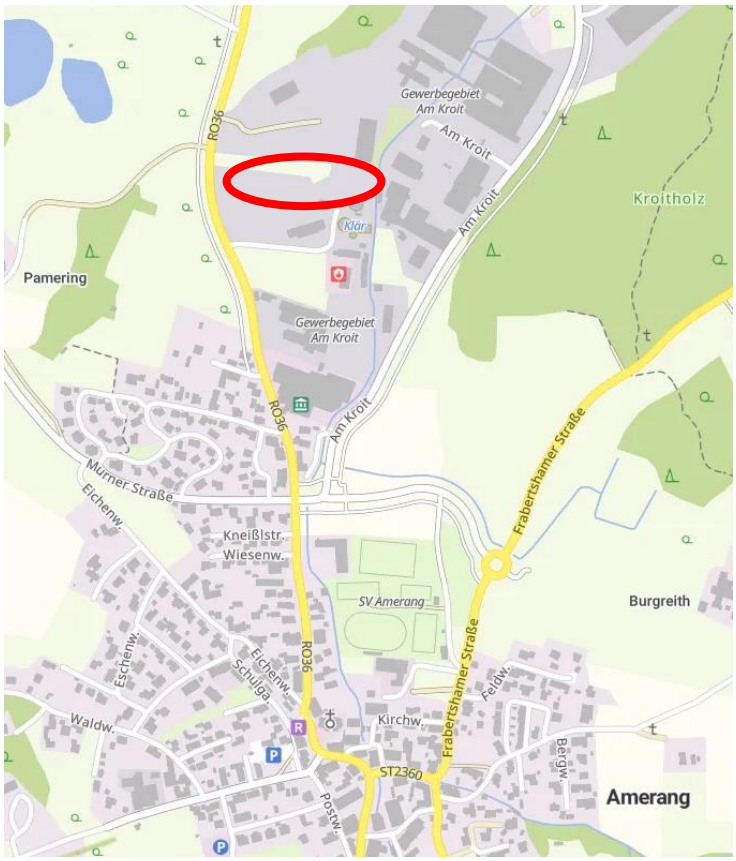

Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – o. M.
Quelle: BayernAtlas

Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Kammerer Feld“ in der Urfassung aus dem Jahr 2014 vor.

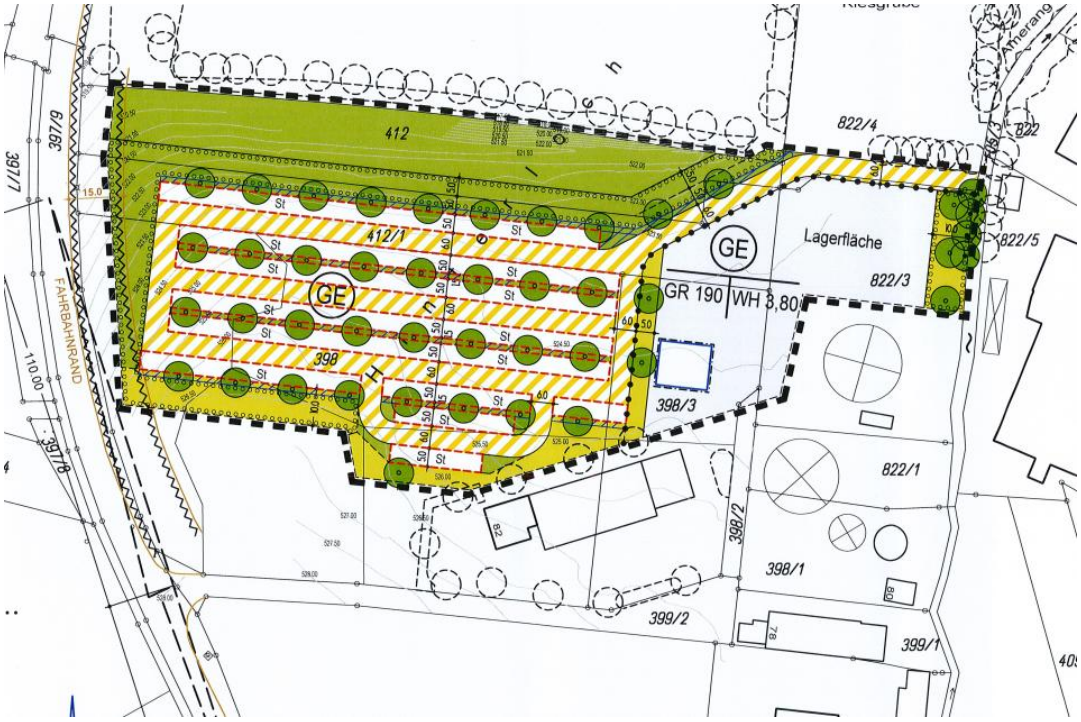

Abb. 2 Auszug Bebauungsplan „Kammerer Feld“– ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Amerang

Dieser wurde in einem nördlichen Teilbereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Amerang Nord“ ersetzt.

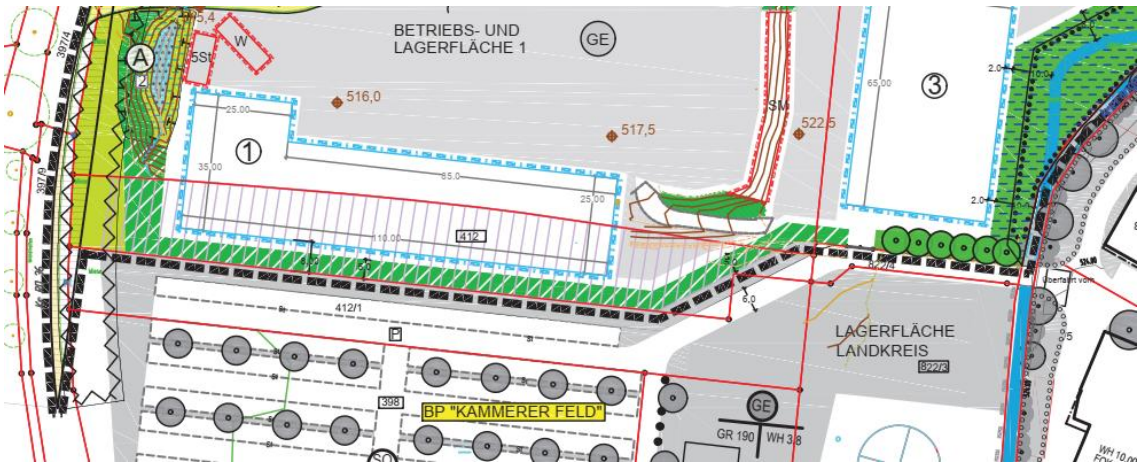

Abb. 3 Auszug 1. Änderung Bebauungsplan „Amerang Nord“ – ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Amerang

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegeiet fest. Der größere Teilbereich ist innerhalb des Gewerbegebietes als Parkplatz festgesetzt. Der östliche Teilbereich ist als Lagerfläche innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzt.

5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

5.1 Bestand

Der überplante Bereich ist im westlichen Teilbereich mit einem Parkplatz bebaut. Dieser wird von Osten aus dem Gewerbegebiet auf der Ostseite des Dorfbaches erschlossen.

Der östliche Teilbereich wird als Lagerplatz und von der Kläranlage genutzt.

Abb. 4 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Nördlich, östlich und südlich angrenzend liegen ebenfalls gewerblich genutzte Bereiche, westlich verläuft die Wasserburger Straße (Kreisstraße RO 36). Von dieser erfolgt die Anbindung des Änderungsbereiches an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Ameranger Dorfbach.

Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes bzw. innerhalb des Plangebietes liegen keine Bau- und Bodendenkmale.

Gefahren durch Wasser

Das Plangebiet liegt weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch in einer Gefahrenfläche HQextrem.

Aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU ergibt sich im östlichen Bereich ein Abflussbereich von Süd nach Nord.

Abb. 5 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut – ohne Maßstab
Quelle: LfU

Der an der Ostseite des Geltungsbereiches verlaufende Ameranger Dorfbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Hierfür hat das Wasserwirtschaftsamt im Jahr 2025 eine vorläufige Sicherung zur geplanten Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes angeordnet. Der Untersuchungsbereich umfasst jedoch nicht das Plangebiet.

Daher wurde das Ingenieurbüro cfLab mit der Erstellung eines hydraulischen Gutachtens beauftragt, um zu ermitteln, ob das Plangebiet durch Hochwasser gefährdet ist.

Dieses Gutachten liegt mit Datum vom 12.02.2026 vor.

Der Gutachter kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Die Gemeinde Amerang plant die Errichtung eines zentralen Heizwerks. Der vorgesehene Standort grenzt an den Ameranger Dorfbach (Gewässer III. Ordnung) an. Die Gemeinde Amerang möchte im Rahmen der Planung eine hochwassersichere Ausführung des Bauwerks sichern und hierzu eine Ermittlung des lokalen Überschwemmungsbereichs mit Berechnung der Hochwasserspiegellage für das geplante Vorhaben durchführen. Das bestehende hydraulische Abflussmodell, das durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WWA RO) erstellt wurde, endet jedoch oberstrom des Planungsgebiets. Das Ingenieurbüro cfLab GmbH wurde in der Folge von der Gemeinde Amerang mit der Ergänzung des Abflussmodells und der Erstellung der o.g. hydraulischen Berechnungen beauftragt.

Für den Gewässerabschnitt vom Ende des Bestandsmodells (in etwa auf Höhe der FFW Amerang) bis zum Ende des Gewerbegebiets „Am Kroit“ wurde ein Neumodell für das Berechnungsprogramm Hydro-As-2d gebaut. In die Erstellung sind unter anderem Daten aus terrestrischer Vermessung, aus Laserscanbefliegungen und Landnutzungsdaten eingegangen. Das Neumodell wurde mit dem Bestandsmodell des WWA RO anschließend zu einem neuen Gesamtmodell verknüpft. Das Abflussmodell wurde mit dem bestehenden Bemessungsabfluss beaufschlagt. Im zusätzlich modellierten Bereich bricht der Ameranger Dorfbach im Lastfall HQ100 nicht aus. Dies

betrifft auch den Bereich des geplanten Heizwerks. Oberstrom des Durchlasses direkt neben der bestehenden Kläranlage stellt sich ein maximaler Wasserspiegel von 523,85 m NHN ein.

Im Lastfall HQ100 beträgt der Freibord an diesem Durchlass ca. 45 cm. Rund 50 m weiter oberstrom, in etwa auf Höhe des Klärbeckens, beträgt der maximale Wasserspiegel rund 523,90 m NHN. Die Geländehöhe im geplanten Baugebiet des Heizwerks beträgt im Mittel rund 524,00 m NHN und liegt damit rund 10 - 15 cm über dem maximalen Wasserspiegel im Lastfall HQ100.

Zwischen dem Ameranger Dorfbach und dem geplanten Standort des Heizwerks befindet sich ein Geländewall mit einer Geländeoberkante von rund 524,60 m NHN bis 524,80 m NHN. Der bestehende Wall wirkt als zusätzlicher Schutz gegen Überflutung und sorgt im Lastfall HQ100 für ein Freibordmaß von mindestens 70 cm (minimale Höhe Wall minus maximaler Wasserspiegel neben dem Wall). Weiterhin trägt die Geländehöhe am gegenüberliegenden Ufer des Dorfbachs zur zusätzlichen Sicherheit für die beplanten Flächen bei. Dieses liegt deutlich tiefer als der Geländewall, wodurch der Anstieg des Wasserspiegels bei größeren Abflüssen begrenzt wird, da das Gewässer in diesem Fall rechtsseitig ausufern würde.

Auf Grund dieser Schutzfunktion sollte der Geländewall auch nach Umsetzung des Vorhabens erhalten bleiben. Der Schutzwall könnte auch eine wichtige Funktion für den Überlastfall (HQExtrem) einnehmen. Dieser Lastfall wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens jedoch nicht betrachtet. Für die Bewertung dieses Lastfalls könnte auf dem neuen Gesamtmodell bei Bedarf eine entsprechende Simulation durchgeführt werden. Für die Bewertung der Abflusssituation im Überlastfall wird eine entsprechende Untersuchung empfohlen.

Die aktuell vorliegenden Planungen lassen keine wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf das Abflussverhalten im Ameranger Dorfbach erwarten, da sie außerhalb des Einflussbereichs eines HQ100 des Bachs liegen. Bezüglich wasserrechtlicher Auswirkungen ist der Lastfall HQ100 maßgeblich.

Das Gelände rund um das Heizwerk sollte im Vergleich zum Bestand nicht tiefer ausgeführt bzw. abgegraben werden. Nach Möglichkeit sollte das Gelände auch im Planungszustand höher als der maximale Wasserspiegel am Dorfbach liegen (523,90 m NHN) und der Geländewall am linken Ufer des Dorfbachs erhalten bleiben.

Der bestehende Wall ist im Bebauungsplan daher sowohl hinsichtlich Lage als auch hinsichtlich Höhe als zu erhalten festgesetzt. Hierzu sind einzelne Höhenkoten im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet selbst und dessen Umfeld liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Boden

Durch das Büro für Geologie Bertlein GmbH wurde im Jahr 2025 ein geotechnischer Kurzbericht für den Bereich der geplanten Heizzentrale erstellt.

Unter einer Befestigung mit Asphaltfräsgut liegen Schwemmsedimente, darunter liegen bis in einer Tiefe von etwa 2,0 – 2,3 m Schmelzwassersedimente. Darunter wurde eine Moräne angetroffen.

Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Für das Gelände des Parkhauses erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung unverändert durch die im Bebauungsplan festgesetzten Rückhalte- und Versickerungsflächen.

Der Bereich des Heizhauses ist im östlichen Teil nur bedingt sickerfähig. Im Bereich des Grundstückes Flurnummer 398 ist dagegen eine Versickerung gut möglich. Dieses Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde. Daher ist es geplant, das Niederschlagswasser, soweit es nicht unmittelbar versickert werden kann, in die sickerfähigen Bereiche zu leiten.

Damit ist insgesamt die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gesichert und konzeptionell gelöst. Weitergehende Untersuchungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz die bestehende Trafostation auf dem Gelände.

Die äußere Erschließung ist vorhanden und weist ausreichende Kapazitäten auf.

Die Müllabfuhr übernimmt der Landkreis Rosenheim.

5.2 Planung

Im westlichen Teilbereich wird ein Teil des Parkplatzes mit einem Parkhaus mit bis zu 4 Geschossen überbaut. Dieses Parkhaus ist erforderlich, um den durch die geplante Betriebserweiterung zu erwartenden Stellplatzbedarf decken zu können. Die Fassaden werden teilweise begrünt bzw. mit Photovoltaikmodulen verkleidet.

Der nicht mit dem Parkhaus überbaute Bereich bleibt als Parkplatz erhalten.

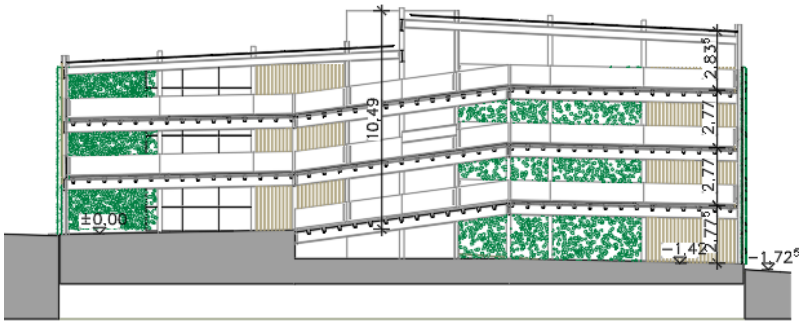

Abb. 6 Vorstudie Parkhaus – ohne Maßstab
Quelle: Architektur Mayer

Die Erschließung von Parkplatz und Parkhaus erfolgt von Osten über die bestehende Erschließung aus dem Gewerbegebiet, so dass eine direkte Anbindung an den Betrieb gegeben ist. Eine zusätzliche Erschließung erfolgt künftig zusätzlich von Süden, so dass auch eine Anbindung an die Wasserburger Straße gegeben ist.

Im östlichen Teilbereich ist die Heizzentrale für die geplante Fernwärmeversorgung im Ortsbereich Amerang geplant. Neben einer Hackschnitzelheizung sollen hier auch Luftwärmepumpen sowie die erforderlichen Pufferspeicher errichtet werden. Ziel ist es, Neubau- und Bestandsgebiete der Gemeinde mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

Das Projekt ist ein wichtiges Projekt zur Energiewende in der Gemeinde.

„Das Fernwärmeprojekt wird durch die Fernwärme Amerang GmbH, eine gemeinsame Gesellschaft der Gemeinde Amerang und der EGIS eG, realisiert. Der PV-Park in Asham spielt eine zentrale Rolle in der nachhaltigen Wärmeversorgung. Er versorgt das moderne, stromgeführte System bestehend aus Luft/Wasser-Wärmepumpen, einem Elektrokessel zur Speicherung von überschüssigem Solarstrom und einem Pufferspeicher mit ausreichend Sonnenenergie. Um garantieren zu können, dass tatsächlich immer ausreichend Energie für die Fernwärme vorhanden ist, ergänzt ein Hackschnitzelkessel im Heizhaus die Wärmeversorgung. … Diese Kombination sorgt für eine effiziente, regionale und vor allem nachhaltige Wärmeversorgung, die fossile Brennstoffe zunehmend ersetzt.“ (EGIS eG)

Die Heizzentrale wird von Süden über einen bestehenden Straßenstich erschlossen, der an die Wasserburger Straße angebunden ist.

5.3 Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung ist unverändert ein Gewerbegebiet.

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie passt nicht in das Nutzungskonzept der Gemeinde.

Die zulässigen Wandhöhen sind für jeden Bauraum festgesetzt. Ebenso ist aufgrund des Geländeverlaufs für jeden Bauraum die Höhenlage des EG-Fußbodens als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe in Form einer Höhenkote über Normalhöhe Null festgesetzt, so dass die Bebauung dem Gelände folgt. Ergänzend sind für den Bereich des Heizwerkes separate Höhen für Pufferspeicher und Silos sowie für Kamine festgesetzt, da diese Anlage jeweils größere Höhen aufweisen werden.

Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt und überschreitet damit nicht die Obergrenze des Orientierungswertes der BauNVO für ein Gewerbegebiet.

Der Bereich des Parkplatzes des Gewerbebetriebes, der nicht mit dem Parkhaus überbaut werden soll, ist als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz und Zufahrt festgesetzt. Dieser Bereich ist sowohl von Osten als auch von Südwesten her angebunden.

Das östliche Baufeld, auf dem das Heizwerk errichtet werden soll, ist über eine im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

Der Bebauungsplan setzt zur Grünordnung im Wesentlichen Pflanzqualitäten und Mindestpflanzgebote fest, um für neue Bepflanzungen deren Mindestqualitäten und Anzahl zu bestimmen. Ebenso sind Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

Zeichnerisch ist am Ameranger Dorfbach innerhalb der dort festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern der bestehende Wall als zu erhalten festgesetzt. Der Wall ist eine Maßnahme zum Hochwasserschutz gegenüber dem Bach.

Im Süden, Westen und Norden sind die bestehenden bepflanzten Bereiche als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Bepflanzung ist bei Ausfall zu ersetzen. Damit ist der Erhalt der bestehenden Ortsrandeingrünung in diesem Bereich sichergestellt.

5.4 Immissionsschutz

Zur Überprüfung, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Immissionskonflikte zu erwarten sind, wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Bericht 226014/2 vom 30.04.2026).

Dieser kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 für die Tages- und Nachtzeit festzusetzen. Bislang wurden bei der schalltechnischen Betrachtung des gesamten Gewerbegebietes für den Bereich Kammerer Feld nur hilfsweise Emissionskontingente berücksichtigt.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Geräuschkontingentierung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung außerhalb des Gewerbegebietes eingehalten werden. Hierbei ist die Geräuschbelastung durch die weiteren Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

Untersuchungsergebnisse

Für das Bebauungsplangebiet wurden folgende Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 ermittelt:

- *Teilfläche GE 1 (Fa. Somic) L_{EK} 62 dB tags / 47 dB nachts*
- *Teilfläche GE 2 (Heizzentrale) L_{EK} 62 dB tags / 52 dB nachts*

Bei Gesamtbetrachtung aller bestehenden und geplanten Gewerbeflächen bzw. der angesetzten Emissionskontingente können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den gewählten maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnbebauung außerhalb des Gewerbegebietes um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Die Emissionskontingente gelten nur in Bezug auf die genannten Immissionsorte außerhalb des gesamten Gewerbegebietes. Zur Prüfung der Verträglichkeit von anzusiedelnden Nutzungen bzw. Betrieben in Bezug auf die schutzbedürftige Bebauung (Büros, Betriebswohnungen) auf den angrenzenden Gewerbeflächen entfalten die Emissionskontingente keine Wirkung. Hier ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Auf den Teilflächen GE 1 und GE 2 können zur Sicherstellung der Einhaltung der Emissionskontingente Schallschutzmaßnahmen für die anzusiedelnden Betriebe bzw. Nutzungen erforderlich sein. Die Prüfung der Einhaltung

der Emissionskontingente und Festlegung der gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsverfahren. Die Vorprüfung der schalltechnischen Situation zeigt folgende Ergebnisse:

Teilfläche GE 1 (Parkplatz / Parkhaus der Fa. Somic)

Gemäß den vorliegenden Angaben sind zukünftig 185 Stellplätze im Freibereich und 315 Stellplätze in einem Parkhaus vorgesehen. Es ist werktags im Zeitraum von 06:00 bis 18:00 Uhr mit

ca. 800 Pkw-Bewegungen zu rechnen. Diese Nutzung ist hinsichtlich der Einhaltung der Emissionskontingente als auch der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete im Nahbereich (z.B. Büro Bauhof unmittelbar südlich) als verträglich einzustufen. Das

Parkhaus kann in offener Bauweise ohne weitere Schallschutzmaßnahmen geplant werden.

Teilfläche GE 2 (Heizzentrale Fernwärme Amerang)

Zu der geplanten Heizzentrale liegt unsere schalltechnische Voruntersuchung aus dem Jahr 2025 vor. Basierend auf der Untersuchung ist die Verträglichkeit hinsichtlich der Einhaltung der Emissionskontingente als auch der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete im Nahbereich (Büros der Fa. Somic) gegeben. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in Form einer ausreichenden Schalldämmung des Gebäudes sowie der Begrenzung der Schallabstrahlung der Kamine und außenliegenden Anlagenteile der Wärmepumpe sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu dimensionieren.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz ist sichergestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine schalltechnischen Konflikte verursacht.

5.5 Auswirkungen der Planung

5.5.1 Orts- und Landschaftsbild

Für das Gebiet liegt bereits ein Bebauungsplan vor. Dieser setzt einen Parkplatz sowie eine Lagerfläche mit einer Baugrenze fest.

Der Änderungsplan lässt auf einer Teilfläche des Parkplatzes ein Parkhaus zu und vergrößert die Baugrenze im östlichen Teilbereich. Gleichzeitig wird dort auch eine größere Wandhöhe zugelassen.

Dadurch wird sich das Erscheinungsbild der Fläche verändern.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild ist die überbaubare Fläche für das Parkhaus begrenzt. Gleichzeitig sind die zulässigen Höhen auf die erforderliche Höhe beschränkt. Die Festsetzungen zur Begrünung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Fassadenbegrünung des Parkhauses minimieren den Eingriff ebenfalls.

Für die Planung wird kein neues Bauland in Anspruch genommen, sondern eine bestehende Fläche nachverdichtet, was zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt und damit den Eingriff auf einen Bereich beschränkt, wo bereits Eingriffe zulässig sind.

5.5.2 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO2- Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
Hitzebelastung (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung. Vorgaben für die Begrünung vermeiden die Aufheizung.
Extreme Niederschläge (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Nutzung von Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
Energieeinsparung / regenerative Energien (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Errichtung einer Heizzentrale für Biomasse als Bestandteil eine Nahwärmenetzes, Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche). Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
Vermeidung von CO2-Ausstoß, Förderung der CO2-Bindung (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO2-neutrale Materialien)	Förderung der CO2-Bindung durch Erhalt und Nachpflanzung von Gehölzen.

Tab. 1 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Inwieweit die Neuordnung sich auf die CO2 Emissionen im Vergleich zur vorhergehenden Nutzung auswirkt, kann kaum quantifiziert werden, da Vergleichsdaten fehlen. Das Parkhaus wird nur einen geringen Energieverbrauch haben und benötigt keine Heizung. Das geplante Heizwerk wird durch die Verwendung regenerativer Energiequellen in erheblichem Maße dazu beitragen, weit über den Geltungsbereich hinaus CO2 Emissionen durch Anschluss von Gebäuden an das Fernwärmenetz einzusparen und dort auf fossile Brennstoffe zu verzichten.

Insgesamt nimmt die Gemeinde entstehende CO2 Emissionen in Kauf, da es ein wichtiges städtebauliches Ziel ist, diese Fläche neu zu ordnen und ein Biomasseheizwerk zu errichten.

5.6 Alternativen

Eine Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf die Neuordnung des Areals. Bei dieser Variante würde der bestehende Bebauungsplan unverändert erhalten bleiben.

Ein größeres Parkhaus ist aus Sicht des Betriebes nicht erforderlich, ein kleines Parkhaus oder der Erhalt des Parkplatzes ohne Parkhaus könnte den Stepplatzbedarf nicht decken. Eine Erweiterung eines ebenerdigen Parkplatzes ist aufgrund des Platzbedarfes keine sinnvolle Option.

Im Vorfeld wurden hinsichtlich eines Standorts folgende Alternativen untersucht und dann jedoch ausgeschlossen:

1. Im Nördlichen Geltungsbereich des Baugebietes Kammer; aufgrund der Lage ganz im Norden und der angrenzenden Wohnbebauung verworfen

2. Im Bereich Grünhofer Feld; aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung verworfen
3. Gegenüber der Firma Somic; aufgrund der unmittelbaren Waldrandlage verworfen
4. Zwischen Straße und Bikepark; aus ortsplanerischen Gründen verworfen

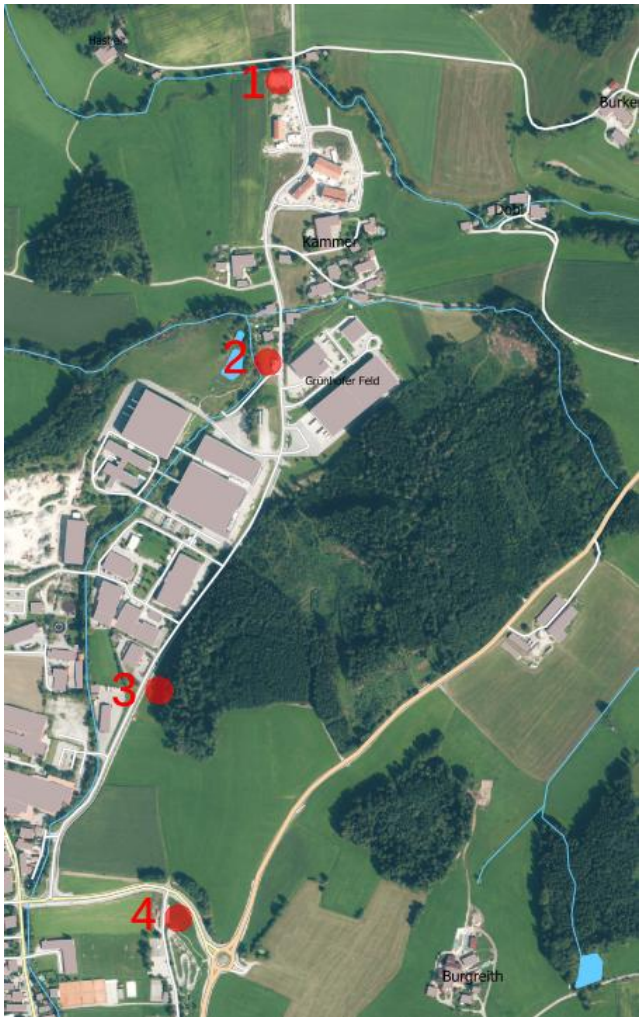

Abb. 7 Lage untersuchte Alternativstandorte – ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Amerang

6. Eingriffsbilanzierung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich.

Unabhängig vom Verfahren wird durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff begründet.

7. Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft enthalten:

Schutzgut Mensch

- Festsetzungen zur Grünordnung
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude

Schutzgut Natur und Landschaft

- Nachverdichtung auf einer bestehenden Baufläche
- Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten und Mindestzahl, Fassadenbegrünung, Erhalt bepflanzter Wall am Dorfbach
- Begrenzung der Bodenversiegelung

Schutzgut Boden / Wasser

- Nachverdichtung auf einer bestehenden Baufläche
- Begrenzung der Versiegelung
- Festsetzung von Grünflächen
- Niederschlagswasserbeseitigung teilweise durch Versickerung vor Ort

Schutzgut Klima/Luft

- Nachverdichtung auf einer bestehenden Baufläche

Schutzgut Landschaftsbild

- Nachverdichtung auf einer bestehenden Baufläche
- grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Areals und zum Erhalt von Bepflanzungen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude

8. Artenschutz

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung 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.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich Flächen, die seit längerer Zeit als Parkplatz bzw. gewerblicher Lagerplatz genutzt werden. Die Oberflächen sind überwiegend versiegelt oder stark verdichtet (Asphalt-, Beton- und Schotterflächen). Regelmäßiges Befahren, Rangieren sowie Zwischenlagern bzw. Parken führen zu einer dauerhaft hohen Nutzungsintensität mit entsprechendem Störungsniveau. Insgesamt kann nach Einschätzung der Gemeinde aufgrund der Struktur des Plangebietes aufgrund der fehlenden habitatrelevanten Strukturen davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Amerang, den 23.09.2026

.....

Konrad Linner
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

BayernAtlas

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München

Bayerischer Denkmal-Atlas

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Regionalplan der Region 14 München

Regionaler Planungsverband München, München

Anlagen:

- Geotechnischer Kurzbericht, Errichtung einer Heizzentrale in Amerang, Bericht 202511097, Büro f. Geologie Bertlein GmbH, Kirchdorf, 19.12.2025
- Hydraulisches Gutachten zum Neubau eines Heizwerks in Amerang, cfLab GmbH, Prien, 12.02.2026
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kammerer Feld“, Gemeinde Amerang, Bericht 226014/2 vom 30.04.2026, Ingenieurbüro Greiner, Germering