

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

1. Änderung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“

im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung 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), der Art. 5, 6, 7 und 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“

als Satzung vom 26.02.2025,
in der Fassung vom 26.02.2025.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen, den Bebauungsplan „Amerang Kammer“ vollumfänglich.

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	3
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	8
A.7.2	Erschließung und Infrastruktur	9
A.7.3	Brandbekämpfung	10
A.7.4	Boden	11
A.7.5	Denkmalschutz	12
A.7.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	12
A.7.7	Oberflächengewässer und Niederschläge	13
A.7.8	Altlasten	15
A.7.9	Immissionen	15
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	17
B.1	Ziele der Planung	17
B.2	Bebauungsplankonzept	17
B.2.1	Art der baulichen Nutzung	18
B.2.2	Maß der baulichen Nutzung	19
B.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	21
B.2.4	Höhenentwicklung	22
B.2.5	Nebenanlagen und Garagen	23
B.2.6	Dächer	24
B.2.7	Grünordnung	25
B.3	Erschließung	26
B.4	Klimaschutz	26
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
C	Umweltbelange	27
C.1	Umweltbericht	27
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	27
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	27
D	Ausfertigung	28

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

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

Projektnummer: 1386

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die Flächen der gegenständlichen Änderung sind bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Amerang Kammer“ (im folgenden Ur-Bebauungsplan genannt) überplant. Im Zuge der Veräußerung einzelner Baugrundstücke und bestehenden Baukonzepten für einzelne Baugrundstücke wurden vereinzelt Anliegen vorgebracht, welche einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans bedürfen. Unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung einer dichten Bauweise sollen die betroffenen Baugrundstücke intensiver und entsprechend ihrer nun angedachten Nutzung besser genutzt werden können.

Neben einer dichteren Bauweise und angepassten Überbaubarkeit der einzelnen Baugrundstücke sind die im Ur-Bebauungsplan vorgesehen flächenmäßigen Festsetzungen entsprechend an die nun ausgemessenen Grundstücksgrenzen anzupassen, um sich widersprechende Festsetzungen auch hinsichtlich der eigentlichen Widmung auf privaten Baugrundstücken auszuschließen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ wurde durch den Gemeinderat Amerang am 18.12.2024 gefasst.

A.2 Art des Verfahrens

Im Zuge der gegenständlichen Änderung kommt es zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten und somit zu einer Nutzungsintensivierung von bereits überplanten Flächen. Es werden primär die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche), Flächen für Nebenanlagen und Garagen sowie in Teilen das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Höhenentwicklung angepasst. Darüber hinaus sind nur moderate Anpassungen der Festsetzungen im Detail vorgesehen. Somit handelt es sich bei der Änderung um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Der allgemeine planerische Grundgedanke bleibt jedoch erhalten.

Auch sind die weiteren Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m² (Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die sechs einzelnen Änderungsbereiche umfassen insgesamt inklusive Straßenverkehrsflächen und Grünflächen lediglich ca. 10.834 m².

Durch die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es werden zudem keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Demnach wird nach § 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 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 Landesentwicklungsprogramm Bayern und des Regionalplan 18 verankert.

Bei der gegenständlichen Änderung handelt es sich um bereits überplante Flächen, welchen im Rahmen der Nachverdichtung eine intensivere bauliche Nutzung ermöglicht wird. Neben einer dichteren Bebauung werden die baulichen Festlegungen und Restriktionen auf die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Insgesamt handelt sich bei den gegenständlichen Änderungen um Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist auch die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die Flächen der hier gegenständlichen 1. Änderung sind ausschließlich bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die Inanspruchnahme der bestehenden landwirtschaftliche genutzten Flächen wurde bereits im Rahmen des Ur-Bebauungsplan begründet. Im Rahmen der gegenständlichen Änderung kommt es zu keiner weiteren Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft. Waldflächen sind nicht betroffen.

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs verdrängt diese 1. Änderung, in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen durch Text, den Bebauungsplan "Amerang Kammer" vollumfänglich.

Sollte die 1. Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Amerang Kammer" weiter.

A.5 Lage und Größe des Änderungsbereiches

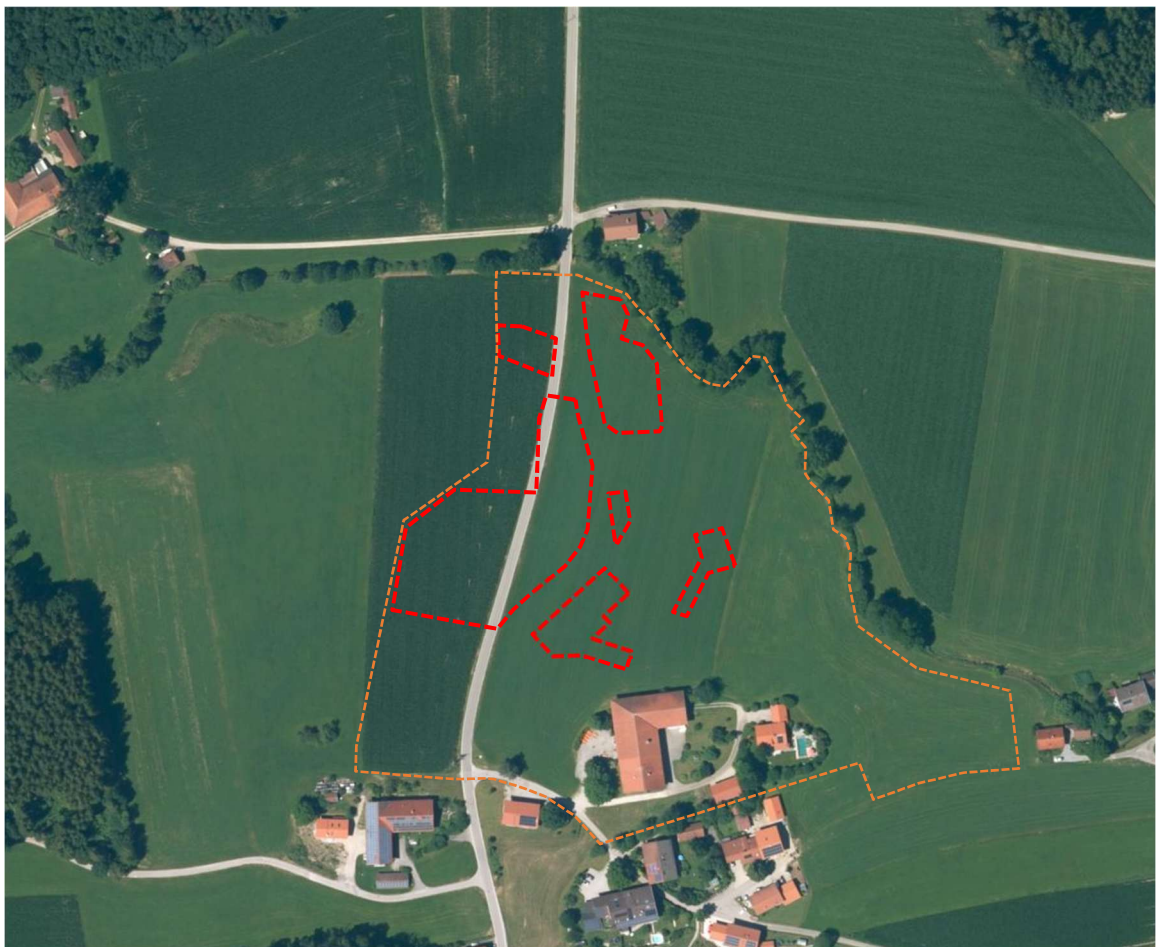


Abb. 1: Lage der einzelnen Änderungsbereiche nördlich des Ortsteil Kammer – rot – Geltungsbereich Ur-Bebauungsplan „Amerang Kammer“ - orange - ohne Maßstab

Die einzelnen Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Ur-Bebauungsplans „Amerang Kammer“ im Norden des Ortsteil Kammer, etwa 1,5 km nördlich des Ortszentrum von Amerang. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 777/6, 777/7, 777/8, 777/9, 777/26, 777/35, 795/2, 795/4, 795/6, 803/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 777/3, 777/32, 777/33, 777/34, 795/8, 803/2. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Amerang. Die Änderungsumgriffe haben insgesamt eine Größe von ca. 10.835 m².

Auf Grundlage der beabsichtigten Überbauung im Rahmen des Ur-Bebauungsplans sind auf den gegenständlichen Flächen bereits die geplanten Straßenverkehrsflächen hergestellt. Auch stehen bereits einzelne Baukörper bzw. befinden sich im Bau gemäß dem städtebaulichen Konzept aus dem Bebauungsplan.

Im Süden der Änderungsbereiche grenzen ehemalige landwirtschaftliche Anwesen an. Weiter südlich grenzen Wohngebäude des Ortsteil Kammer an. Der Doblmühlbach verläuft von Südosten nach Nordwesten und grenzt die Änderungsbereiche im Norden und Nordosten zur freien Landschaft ab. Jenseits von diesem schließen umfängliche intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen und Südosten befinden sich weitere intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen.

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

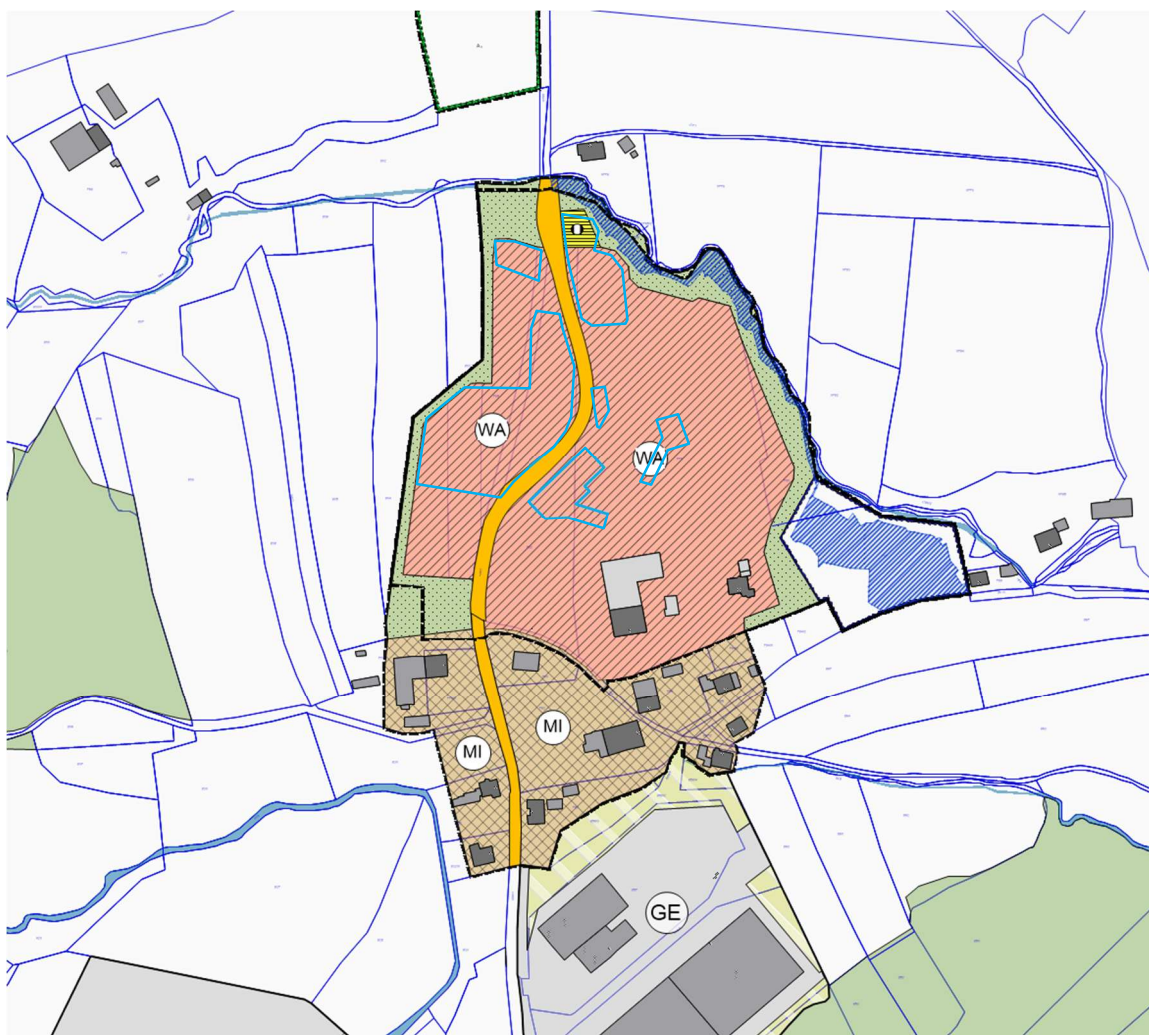


Abb. 2: Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche - blau - im gültigen Flächennutzungsplan nach 11. Änderung - ohne Maßstab

Im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans und der parallel durchgeführten 11. Änderung des Flächennutzungsplans sind für die geplanten Wohnbauflächen Flächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt wurden. Die gegenständlichen Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Wohngebietsflächen. Eine kleinere Teilfläche im Norden befindet sich innerhalb einer dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme).

Auch sind die umliegenden, bereits überplanten und teilweise überbauten Flächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Flächen als Allgemeines Wohngebiet sind im Norden, Osten und Westen eingebettet in Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen. Teilbereiche im Nordosten sind zudem aufgrund der Nähe zum Doblmühlenbach als berechnetes Überschwemmungsgebiet HQ100 verzeichnet. Die weiter südlich bestehenden Siedlungsflächen des Ortsteil Kammer sind als Mischgebietsflächen nach § 6 BauNVO dargestellt. Zudem ist die Gemeindeverbindungsstraße als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Im Rahmen der hier gegenständlichen 1. Änderung ist für alle Geltungsbereiche als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen. Lediglich für die Flächen im Norden, welche heute als Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme) dargestellt sind, sind Flächen für Ortsrandeingrünung und ökologische Maßnahmen vorgesehen.

Somit müsste der Flächennutzungsplan geändert werden, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen. Da die Bebauungsplanänderung unter der Prämisse der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgt, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung auch erfolgen, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, insofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gefährdet ist. Aufgrund der Größe der Teilfläche und deren zukünftigen Funktion als Eingrünungsfläche, kann eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets sicher ausgeschlossen werden. Der Flächennutzungsplan ist dem folgend im Nachgang zur hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Bestehendes Baurecht – Bebauungsplan „Amerang Kammer“

Der Änderungsbereich schließt den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans „Amerang Kammer“ ein. Die Änderungen beziehen sich jedoch auf einzelne Teilbereiche im Nordwesten und dem Zentrum. Dabei kommt es in den Allgemeinen Wohngebieten (nach § 4 BauNVO) WA1, WA6, WA7, WA8 und WA10 zu Anpassungen. Zudem ist im Norden eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Fernwärme" festgesetzt.

Bei den Wohnbauflächen in WA1, WA6 und WA7 sieht das städtebauliche Konzept kleinere bauliche Anlagen vor. Die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung sind so gewählt, das eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern, aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser möglich sind. Für Nebenanlagen, Garagen oder Carports sieht die Planung separate Flächen in Erweiterung zu den Baugrenzen vor. Somit soll ein gewisse städtebauliche Ordnung gewahrt bleiben und kleinere freie Korridore in den Übergängen zu den freien Landschaftsräumen sichergestellt werden.

In WA8 und WA10 sieht das städtebauliche Konzept dagegen größere Baukörper vor. In WA8 sind die Festsetzungen relativ weit gefasst, was unterschiedliche bauliche sowie architektonische Lösungen für eine Überbauung des Baugrundstücks ermöglicht. Das städtebauliche Konzept sieht hier eine Bebauung aus mehreren Gebäudeteilen vor mit der Möglichkeit aus Mehrfamilienwohnungen und ergänzenden Mischnutzungen.

Die Höhenentwicklung für alle Baugrundstücke wird separat über eine absolut festgesetzte maximale Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) geregelt. Somit ist die Höhenentwicklung für die einzelnen Baugrundstücke entsprechend der vorgesehenen Überbaumungsmöglichkeit festgelegt.

Neben den Festlegungen der baulichen Rahmenbedingungen wurde ebenfalls auf eine ausreichende und qualitative Ein- sowie Durchgrünung der Baugrundstücke geachtet, sowie auf eine ausreichend dimensionierte Erschließung für den motorisierten Individualverkehrs und den Fuß- und Radverkehr.

Darüber hinaus sind unter anderem gestalterische Festsetzungen zu Dachausführungen, Fassaden, Einfriedungen und Einfassungen, Werbeanlagen sowie zur Geländeausführung getroffen.

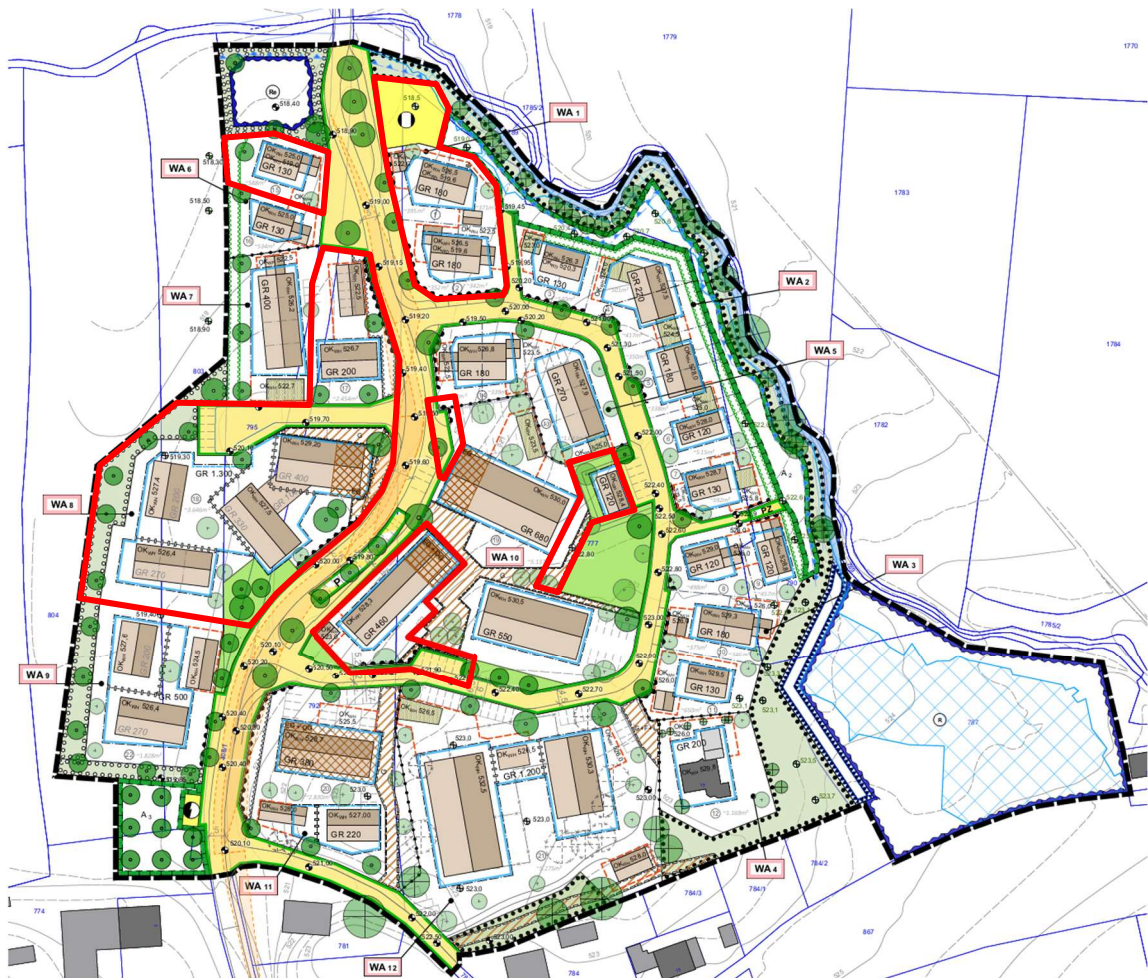


Abb. 3: Ur-Bebauungsplan „Amerang Kammer“ mit Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche - rot - ohne Maßstab

Gemeindliche Satzungen

Für die gegenständliche Bebauungsplanänderung sind besonders die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe sowie die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Amerang relevant. Es sind die jeweils gültigen Fassungen der gemeindlichen Satzungen zu berücksichtigen.

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die jeweiligen Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans „Amerang Kammer“, der am 06.07.2022 als Satzung beschlossen wurde. Da es sich bei den Flächen der Änderung um kleinere Teilbereiche innerhalb eines größeren Umgriffs handelt, wird bei der Bewertung der Bestandssituation hinsichtlich einer besseren Handhabe und Übersichtlichkeit auf den gesamten Umgriff des Ur-Bebauungsplans verwiesen.

A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Die im Jahr 2022 noch bestehende Gemeindeverbindungsstraße Amerang – Kirchensur wurde im Nachgang des Satzungsbeschluss des Ur-Bebauungsplans umgebaut. In Anlehnung an das städtebauliche Konzept und die Erschließungsplanung wurde nun die Gemeindestraße „Kirchensurer Straße“ umgebaut sowie die geplanten Erschließungsstraßen „Zenzweg“ (Ringstraße im Osten) und „Weberweg“ (Stichstraße im Westen) ausgebaut. Die ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsflächen sowie der parallel verlaufende Geh- und Radweg sind somit bereits hergestellt gemäß dem Ur-Bebauungsplan. Auch wurde das geplante Regenrückhaltebecken im Nordwesten bereits hergestellt im Rahmen der Fertigstellung der Erschließungsflächen.

Neben den bereits hergestellten Verkehrsflächen wurde nördlich des „Weberweg“ bereits ein Mehrfamilienhaus in WA7 gebaut sowie befinden sich die Baukörper der Mehrfamilienhäuser in WA10, zwischen „Kirchensurer Straße“ und „Zenzweg“ in der Fertigstellung.

Die vom Planungsgebiet abgetrennte Fläche weiter nördlich ist heute entsprechend der Festsetzungen aus dem Ur-Bebauungsplan als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel „Extensive Ackerbrache mit Blühfläche sowie Extensivgrünland“ hergestellt und von den umliegenden Landwirtschaftsflächen abgrenzt.

Der überwiegende Teil der nicht überbauten bzw. baulich in Anspruch genommen Flächen des Planungsgebietes sind heute weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt. Die Flure sind ausgeräumt, Feldgehölze sind nicht vorhanden. Weiterhin befindet sich entlang des Dobl Mühlbaches ein schmaler Saum aus Bäumen und Gehölzen. Beidseitig des Baches befinden sich jeweils einzelne Bäume, deren Kronen den Bach überragen. Die landwirtschaftliche Nutzung grenzt unmittelbar an den Bach an. Dieser verläuft in einem relativ schmalen Bett, mit einem leichten Geländeeinschnitt von ca. 1,0 m.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches grenzt eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstelle an. Diese wird heute zum Teil zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt. Sie ist mit vereinzelt (Obst-) Bäumen eingegrünt. Diese Bäume konzentrieren sich hauptsächlich südlich und südwestlich des Anwesens. Im Osten der Hofstelle befindet sich ein Einfamilienhaus mit Außenschwimmbaden und einem intensiv gepflegten Garten mit einzelnen Heckenstrukturen und größeren Bäumen im Südwesten. Die Hofstelle, wie auch das Einfamilienhaus sind durch gekieste Um- und Zufahrten an die Straßenverkehrsfläche angebunden. Im Bereich der Hofstelle und der Garagenzufahrt des Einfamilienhauses gibt es kleinere, befestigte Bereiche.

Im nördlichen sowie westlichen Bereich ist das natürliche Gelände im Planungsgebiet weitgehend eben. In Richtung Süden, entlang des Baches, steigt das Gelände leicht an. Im Süden konzentriert sich dieser Höhenunterschied auf einen kleineren Bereich, insbesondere westlich des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens, wodurch eine kleinere steile Böschung besteht. Der nordwestliche Bereich des Planungsgebiets liegt auf ca. 518,5 – 519,0 m ü. NHN (DHHN 2016). Richtung Südosten steigt das Gelände auf ca. 524,0 m ü. NHN an.

Umgebung

Neben den in Planungsgebiet befindlichen (ehemaligen) landwirtschaftlichen Anwesen besteht der im Süden angrenzende Ortsteil Kammer aus acht unterschiedlich großen Einzelanwesen und einem kleineren, ehemals landwirtschaftlichen Anwesen. Bei verschiedenen Anwesen bestehen untergeordnete gewerbliche Nutzungen. Die Bereiche um die Gebäude sind als Privatgärten genutzt. Weiter bestehen diverse Nebenanlagen (Schuppen, Stadel, Garagen). Die Gebäude haben sämtlich eine tradierte Erscheinung mit Satteldach sowie Fassaden aus Putz und Holz.

Unmittelbar südlich des Ortsteils Kammer befindet sich im Rahmen des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ an der Straße „Kammerfeld“ ein Gewerbegebiet mit größeren Hallengebäuden, mit Flachdächern. Dieser Bereich vermittelt zu den etwa 450 m südwestlich des Planungsgebiets befindlichen Gewerbegebieten „Am Kroit I und II“ mit weiteren großmaßstäblichen Gebäuden. Zwischen dem Hauptort Amerang und den Gewerbegebieten verläuft eine ausreichend dimensionierte (6,5 m Fahrbahnbreite) Erschließungsstraße, mit begleitendem Rad- und Fußweg.

Im Norden und Osten wird der Planungsumgriff vom Wasserlauf des Doblmühlbach und seinem Uferbegleitgehölz begrenzt. Im Norden, an der Kreuzung nach Haslreit, befindet sich jenseits des Doblmühlbach ein einzelnes Einfamilienhaus mit einer Nebenanlage und Gartenflächen. Daran angrenzend befinden sich jenseits des Doblmühlbach im Norden und Nordosten weitere, umfängliche landwirtschaftliche Flächen und Wald.

Westlich des Planungsgebiets grenzen weitere, intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen sowie im Abstand von ca. 200 m ein kleinerer Waldbestand (Südwesten) an. Im nördlichen Bereich werden die Flächen ebenfalls durch den Doblmühlbach begrenzt.

Südöstlich des Planungsgebietes grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. In Verlängerung des Doblmühlbaches befindet sich weiter östlich der Weiler Dobl, welcher aus vier Einzelgebäuden mit ergänzenden Nebenanlagen und umgebenden Grünstrukturen besteht.

A.7.2 Erschließung und Infrastruktur

Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ wurde die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Amerang – Kirchensur entsprechend dem Konzept der Erschließungsplanung umgebaut und ist heute bereits vollständig hergestellt. Alle Baugrundstücke des Bebauungsplans liegen an den neuen Straßenverkehrsflächen an. Somit sind diese, wie auch die Flächen des Änderungsbereichs, sowohl faktisch wie auch planungsrechtlich erschlossen.

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird heute durch die Gemeindestraße „Kirchensurer Straße“ von Norden nach Süden durchquert und ist somit bereits erschlossen. Die Straße hat eine Breite von ca. 5,5 m bis 6,0 m und weitet sich im zentralen Bereich, wo diese leicht verschwenkt, etwas auf. Von der Haupterschließungsstraße gehen vier kleinere Erschließungsstraßen ab, zur Erschließung der hinterliegenden Baugrundstücke. Hierbei handelt es sich um den „Zenzweg“ als Ringerschließung im Osten mit einer Straßenbreite von ca. 4,5m, um den „Weberweg“ als Stichstraße mit Wendebereich im Westen mit ca. 5,0 m Straßenbreite und um den „Grünhofer Weg“ im Südosten mit einer Straßenbreite von ca. 4,0 m.

Nach Norden führt die „Kirchensurer Straße“ weiter als Gemeindeverbindungsstraße über einige kleinere Weiler zum gemeindlichen Ortsteil Kirchensur bzw. zur Bundesstraße B304 und nach Süden führt diese zum Ortszentrum von Amerang. Hier besteht Anschluss an die Staatsstraße St2360 und an die Kreisstraße RO36. Die „Kirchensurer Straße“ geht in Richtung Ortszentrum im Bereich des Gewerbegebietes über in die Straße „Am Kroit“. Diese wurde bis zur Einmündung in die Kreisstraße RO 36 im Rahmen der Errichtung des Gewerbegebietes „Grünhofer Feld“ ab 2012 für den prognostizierten, erheblichen Lkw-Verkehr mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m ausgebaut und ist somit ausreichend leistungsfähig.

In diesem Bereich besteht zudem ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg. Dieser wurde im Rahmen der Ausbauarbeiten der „Kirchensurer Straße“ in Richtung Norden erweitert, wodurch der Ortsteil Kammer entsprechend gut an das Ortszentrum angebunden ist für Fußgänger und Radfahrer.

Im Süden des Planungsgebiets verläuft die neu angebundene Straße „Grünhofer Weg“, welche weiter östlich in die Gemeindestraße „Dobl“ übergeht. Ein Großteil der Gebäude des Ortsteils Kammer werden über die Straße „Dobl“ erschlossen. Die Straße hat eine Breite von ca. 3,5 m und besitzt daher einen untergeordneten Charakter.

Im Westen des Weilers Kammer verläuft eine weitere untergeordnete Straße abzweigend von der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Westen und hat in ca. 500 m Anschluss an die Kreisstraße RO36.

Über die Gemeindeverbindungsstraße nach Norden sowie den Anschluss an die St2360 und die RO36 ist das Planungsgebiet insgesamt angemessen an das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

An der Kreuzung von „Kirchensurer Straße“ und „Grünhofer Weg“ befindet sich eine Bushaltestelle. Von hier verkehrt aktuell die Buslinie 9419 nach Wasserburg und in den Hauptort Amerang. Weitere Haltestellen und Busverbindungen befinden sich im Ort Amerang.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der baulichen Strukturen im Ortsteil Kammer im Süden befinden sich die notwendigen endigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation mittels Glasfasernetz etc. bereits im Bestand. Im Rahmen des Um- bzw. Ausbaus der „Kirchensurer Straße“ und der weiteren untergeordneten Erschließungsstraßen wurde an diese Medien angeschlossen und deren Verlauf entsprechend erweitert. Somit ist lediglich ein Anschluss der einzelnen Baugrundstücke über gewisse Hausanschlussleitungen notwendig.

Soziale Infrastruktur

Die nächsten Angebote der sozialen Infrastruktur befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung im Hauptort Amerang. Dort sind ausreichend Kapazitäten vorhanden, um die Bedarfe des Planungsgebiets abzubilden. Zur Erweiterung des Angebotes an Kinderbetreuungsleistungen plant die Gemeinde aktuell den Neubau einer entsprechenden Einrichtung in der Ortsmitte Amerang.

A.7.3 Brandbekämpfung

Die Anfahrt für Feuerwehrrettungseinsätze im Planungsgebiet erfolgt grundsätzlich über die „Kirchensurer Straße“. Die Entfernung des nächstgelegenen Feuerwehrgerätehauses in Amerang von ca. 1,0 km gewährleistet, dass die gesetzliche Hilfsfrist eingehalten werden kann.

Aufgrund der bereits bestehenden um- bzw. ausgebauten Erschließungsstraßen liegen alle Baugrundstücke des gesamten Planungsgebietes, inkl. die der Änderung, weniger als 50 m von öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind zur Einhaltung des Art. 5 Abs. 1 BayBO keine weiteren Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich.

Die erforderliche Löschwasserversorgung kann grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz nach dessen Erweiterung im Rahmen der Herstellung der Erschließungsstraßen sichergestellt werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist somit den Anforderungen des Brandschutzes Genüge getan. Der konkrete Brandschutznachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen.

A.7.4 Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ und der Erschließungsplanung wurde durch das Büro Crystal Geotechnik GmbH eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und geotechnische Stellungnahmen (Projekt-Nrn. B 185233 vom 30.10.2018 bzw. Ergänzung B215115 vom 21.05.2021) verfasst. Die Ergebnisse sind hier zusammenfassend dargestellt.

Aufbau

Unter Mutterbodenauflagen von 30 bis 60 cm Mächtigkeit stehen Rotlageböden in Form von stark sandigem, schwach kiesigen bis stark kiesigen, lokal schwach tonigen Schluffen an. Bereichsweise, vor allem im westlichen Bereich, sind auch schluffige bis stark schluffige, sandige bis stark sandige Kiese anzutreffen. Im Bereich der bestehenden Straße befindet sich in Teilen anstelle des Mutterbodens eine Auffüllung aus sandigen, bis stark sandigen, schwach schluffigen Kiesen. Sie hat ebenfalls eine Mächtigkeit von ca. 60 cm.

Die Rotlageböden sind bedingt zur Gründung für leichte Bauteile geeignet, als Straßenunterbau bedingt geeignet und zur Lastabtragung aus Gebäuden nicht geeignet.

Unter der Rotlage folgt v.a. im zentralen Bereich bis zu einer Tiefe von ca. 3,8 m u. GOK (Geländeoberkante) eine Decklage überwiegend aus Schluffen und Sanden mit geringem Kiesanteil. Die Decklagen sind nicht bis bedingt für Gründungszwecke und als Straßenunterbau geeignet. Für die Gründung von Gebäuden sind sie ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet.

Unterhalb der Decklagen bzw. der Rotlageböden liegen kiesige Moränen aus sandigem bis stark sandigem, schwach schluffigem bis stark schluffigen Kies. Im nördlichen und zentralen Planungsgebiet treten zwischengeschaltet sandige Moränenböden in Form von Feinsanden bzw. schwach kiesigen, schwach schluffigen Sanden auf. Die kiesige Moräne ist als Straßenunterbau und zur Gründung von Gebäuden gut geeignet. Die sandige Moräne ist hingegen als Straßenunterbau und zur Gründung von Gebäuden mäßig bis gut geeignet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Planungsgebiet mit stark wechselnden Untergrundverhältnissen zu rechnen ist, sodass im Zuge von Gründungen Einzelfallbetrachtungen aus gutachterlicher Sicht erforderlich werden.

Für die Herstellung der Verkehrsflächen wird hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit bereichsweise ein Bodenaustausch zur Tragfähigkeitserhöhung erforderlich sein.

Bei einer frostfreien Gründung nicht unterkellerten Gebäude kommt die Gründungssohle im Bereich der eher gering tragfähigen Rotlageböden oder Decklagen zum Liegen. Hier ist mit üblichen Bodenaustauscharbeiten, ggfs. gestuft zu rechnen. Diese sind jedoch auf die jeweiligen Gebäude und die örtliche Gelände- und Untergrundsituation anzupassen. Lasttieferführungen der tragenden Bauwerksteile bis in die kiesige Moräne werden zur Verbesserung des Setzungsverhaltens empfohlen.

Bei einfach unterkellerten Gebäuden (angenommene Gründungstiefe ca. 3,0 m u. GOK) liegt die Gründungssohle meist innerhalb der gut tragfähigen kiesigen Moräne, die für Gründungszwecke gut geeignet sind.

Sickerfähigkeit

Die Untersuchungen der geotechnischen Stellungnahme kommen zu dem Schluss, dass eine oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser durch die gering durchlässigen Rotlage- und Decklageböden im westlichen Teilgebiet nicht möglich ist. Erst in den besser durchlässigen, kiesigen Moräneböden ist eine Versickerung möglich.

Demnach ist vorliegend für einen hydraulisch wirksamen Anschluss von Versickerungsanlagen an die kiesige Moräne die Versickerung über einen Bodenaustauschkörper (z.B. Rigolen) erforderlich. Auch sind hier andere Möglichkeiten der Regenwasserableitung zu prüfen.

Grund- und Schichtwasser

Im Zuge der Bodenerkundungsarbeiten konnte bei Bohrungen mit einer Tiefe von bis 6,0 m u. GOK kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen werden.

Bei den Bohrsondierungen im mittleren Bereich des Planungsgebietes wurden Schichtwasserzutritte festgestellt. Schichtwasserbildungen sind vorwiegend in den Tiefenlagen zu erwarten, vor allem wenn besser durchlässige Böden (z.B. kiesige Moräne) von geringer durchlässigen Böden (z.B. sandige Moräne) unterlagert werden.

Der Nahbereich des Dobl Mühlbachs liegt zudem im wassersensiblen Bereich, was ebenfalls zu Aufstauungen und Schichtwasserbildungen führen kann. Es ist in diesen Bereichen zu beachten, dass insbesondere bei Eingriffen in das Bodengefüge im Zuge von Baumaßnahmen von Kellern Staunässe auftreten kann.

A.7.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Februar 2025) ist im Planungsumgriff selbst und in der unmittelbaren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Die nächstgelegenen Denkmäler befinden sich ca. 500 m westlich im Bauerhausmuseum Amerang des Bezirks Oberbayern. Aufgrund der Entfernung und fehlenden räumlichen Verbindung sind hier Wechselwirkungen auszuschließen.

A.7.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Schutzgebiete

Im Planungsumgriff befinden sich weder kartierte Biotopflächen noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Februar 2025). Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

In einem Abstand von ca. 120 m südwestlich stellt die Biotopkartierung eine Fläche entlang des Ameranger Dorfbaches mit der Nr. 7939-0258-001 „Gehölzsaum am "Franzosengraben", SW-Kammer“ dar. Hierbei handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze (linear (96%)).

Aufgrund der dazwischenliegenden Bestandsbebauung besteht kein funktioneller Zusammenhang zu den im Planungsgebiet befindlichen Flächen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ in einer Artenschutzrechtlichen Vorabschätzung (06.08.2018) und vertiefend in einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Biologie Chiemgau vom 11.08.2020 (Ergänzung 11.08.2021) untersucht.

Im Zuge der Vorabschätzung wurden bereits Quartiersmöglichkeiten geschützter Fledermausarten am bestehenden Hofgebäude festgestellt. Die Flächen entlang des Doblmlühlbachs dienen darüber hinaus als Jagd- und Nahrungshabitate. Weiter konnten keine Brutplätze von geschützten Vogelarten festgestellt werden. Amphibien, wie der Laubfrosch, könnten entlang des Baches und in den Begleitgehölzen geeignete Lebensräume finden.

Bei Untersuchungen im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten am Bestandsgebäude im Planungsgebiet erfasst werden. Zudem wurde auf einer Fläche im Norden am Bachlauf eine prüfungsrelevante Vogelart festgestellt.

Gemäß der Vorabschätzung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können weitere saP-relevante Reptilien-, Schmetterlings-, Käfer- und Weichtierarten oder Pflanzenarten im Planungsgebiet ausgeschlossen werden, da geeignete Standortbedingungen sowie Strukturen als Brut- und Fortpflanzungsstätte sowie Nahrungs- und Jagdhabitat fehlen.

Da mit der Umsetzung der Planung mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu rechnen ist, wurden bereits diverse Maßnahmen umgesetzt, um mögliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Detaillierte Aussagen hierzu sind der Begründung zum Ur-Bebauungsplan „Amerang Kammer“ unter B.5 und dem Umweltbericht unter C.6.1 zu entnehmen. Ebenso liegt die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlage dem Ur-Bebauungsplan „Amerang Kammer“ bei.

A.7.7 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Planungsgebiets verläuft der Doblmlühlbach. Hier handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung. Es besteht keine Genehmigungspflicht entlang des Baches nach Art. 20 Abs. 2 WHG.

Beim Doblmlühlbach handelt es sich um einen etwa 2,0–4,0 m breiten Bachlauf, mit einer kiesigen Sohle. Der Wasserlauf liegt nur leicht tiefer gegenüber den angrenzenden Fluren. Die Ufervegetation ist nur lückig bewachsen.

Die Flächen des Planungsumgriffs befinden sich nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Februar 2025) weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ wurde durch das Ingenieurbüro aquasoli ein hydrologisches und hydraulisches Gutachten (Projekt-Nr. 20106-01, 21.02.2022) verfasst, welches die Abflusssituation des Doblmlühlbachs im Bereich des Planungsgebietes im Bemessungsfall HQ100 untersucht. Für den hundertjährigen Hochwasserfall (HQ100) weist das Gerinne des Doblmlühlbachs nicht die notwendige Leistungsfähigkeit auf, um den Abfluss abzuführen. Es kommt beidseits des Gewässers zu Ausuferungen. Dem folgend verlässt der Doblmlühlbach im Rahmen eines HQ100 Ereignisses im Bereich des Durchlassbauwerks im Weiler Dobl östlich des Planungsgebietes, in Teilen sein Bett und durchfließt das Planungsgebiet.

Infolge des linksseitigen Vorlandabflusses ergeben sich auf den landwirtschaftlichen Flächen im Mittel maximale Fließtiefen in Höhe von ca. 0,05 m. In der Senke direkt oberstromig der bestehenden Brücke stellen sich maximale Fließtiefen bis zu ca. 0,42 m ein.

Somit befinden sich einzelne Baugrundstücke des Planungsgebietes, auch Flächen der gegenständlichen Änderung, gemäß §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einem faktischen Überschwemmungsgebiet an oberirdischen Gewässern, deren Rückhalteflächen nach §77 WHG in ihrer Funktion zu erhalten sind (BMJV, 2009). Um geplante Vorhaben im hundertjährigen Hochwasserfall vor Überschwemmung zu schützen, um die bestehenden Rückhalteflächen in ihrer Funktion zu erhalten und um negative Auswirkungen auf Flächen Dritter zu reduzieren bzw. zu verhindern, sind entsprechende wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ berücksichtigt.

Starkregenerenisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenerenisse mit Gewitter, Hagel etc. besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet können lokale kurzzeitige Überschwemmungen, wild abfließendes Oberflächen- und Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden, was durch die Hanglage und die geringe Sickerfähigkeit der Böden eine mögliche Gefährdung erhöht wird.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab. Auch außerhalb des Planungsgebiet steigt das Gelände leicht von Nord nach Süd bzw. von Ost nach West. Somit ist mit keinen besonderen Gefahren durch große Flächen außerhalb des Bebauungsplans zu rechnen, deren Oberflächenabfluss ins Planungsgebiet entwässert.

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Februar 2025) befinden sich aufgrund der Lage am Doblmühlbach und der topographischen Gegebenheiten im nördlichen Teil des Planungsgebietes potentielle Fließwege bei Starkregen der Kategorie „mäßiger Abfluss“ sowie „starker Abfluss“. Das Niederschlagswasser kommt gesammelt teilweise aus Richtung Süden von den höher gelegenen Flächen und fließt in den Doblmühlbach ab. Dessen Wasserlauf ist als „starker Abfluss“ kategorisiert, da dieser in der Umgebung weitere Zuläufe von wild abfließenden Oberflächenwasser besitzt und das Wasser gesammelt weiterleitet.



Abb. 4: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ Darstellung „Mäßiger Abflussbereich“ (gelb) und „Starker Abflussbereich“ (rot) im Bereich des Ortsteil Kammer – ohne Maßstab

A.7.8 Altlasten

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

Im Zuge der Erkundung und Begutachtung des Baugrundes (Gutachten Bebauungsplan „Amerang Kammer“) wurde zum einen der Straßenoberbau der Gemeindeverbindungsstraße untersucht, mit dem Ergebnis der Einstufung des Ausbausphalts ohne Verunreinigungen. So kann dieser unmittelbar, d.h. ohne Zwischenlagerung, einer Verwertung in einer Asphaltmischanlage zugeführt werden. Die Analyse der Mischproben (aufgefüllten und gewachsenen Böden) hat keine Grenzwertüberschreitung ergeben. Allerdings wurden im Oberbau- und Bankettmaterial für verschiedene Parameter erhöhte Werte nachgewiesen. Es wird empfohlen, aufgefüllte Bodenmaterialien, wegen Restrisiken nutzungsbedingter Verunreinigungen, im Nahbereich zur Straße (≤ 10 m) getrennt auszuheben und getrennt von den restlichen Bodenmaterialien für eine Deklarationsanalytik in Form von Haufwerken zwischenzulagern. Weitere Bodenmaterialien ohne nennenswerten organischen Anteil können nach dem Aushub direkt abgefahren werden, solange keine Hinweise auf Kontaminationen (organoleptische Auffälligkeiten) angetroffen werden. Eine Wiederverwendung vor Ort ist ohne Beprobung möglich.

Auch im Bereich der Bestandsgebäude können, insbesondere im Bereich von Baugrubenverfüllungen etc. Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

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

A.7.9 Immissionen

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen lässt Lärm- und Staubbelastrungen, auch an Wochenenden und in den Abendstunden erwarten. Im näheren Umfeld des Planungsgebiets bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen. Somit treten keine relevanten Geruchsbeeinträchtigungen durch Tierhaltung auf.

Anlagenlärm

In den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen bestehen vereinzelt Gewerbenutzungen in Kombination mit den bestehenden Wohnnutzungen. Hier ist jedoch nicht mit unzulässigen Immissionskonflikten mit der zukünftigen Nutzung zu rechnen. Südlich der bestehenden Bebauung des Ortsteils Kammer befindet sich ca. 80 m südlich der Grenze des Geltungsbereichs und ca. 100 m südlich des südlichsten Bauraums ein Gewerbegebiet im Rahmen des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“. Die zulässigen Emissionen dieses Gewerbegebietes sind im Rahmen dieses Bebauungsplans durch flächenbezogene Immissionskontingente beschränkt. Darüber hinaus sind richtungsbezogenen Zusatzkontingente festgesetzt. Diese Kontingente sind so ausgelegt, dass an den Gebäuden südlich des hier gegenständlichen Änderungsbereichs 57/42 db(A) nicht überschritten werden können. Dies liegt unterhalb der Schutzwürdigkeit von Mischgebietsflächen nach TA Lärm.

Im gegenständlichen Planungsumgriff liegen die nächstgelegenen Bauräume ca. 60 m nördlich dieser Gebäude, an welchen 57/42 db(A) eingehalten werden. Somit sind auch für das Allgemeine Wohngebiet keine relevanten Gewerbelärmbelastungen zu erwarten. Dies wird auch durch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, bestätigt. Die geplante Ausweisung des WA-Gebietes ist auch im Hinblick auf mögliche Erweiterungen des Gewerbegebietes Richtung Norden als verträglich einzustufen, sofern hier von emissionsbeschränkten Erweiterungen ausgegangen wird.

Verkehrslärm

Übergeordnete Straßen mit höherem Verkehrsaufkommen sind die RO36 in einer Entfernung von ca. 500 m im Westen und die St2360 in einer Entfernung von ca. 520 m südöstlich des Plangebiets. Die RO36 liegt dabei etwa 10 m unter dem Planungsgebiet, die St2360 etwa 25 m darüber. Aufgrund der Entfernung und der Topographie wirken von diesen Straßen keine relevanten Lärmbelastungen auf das Planungsgebiet ein. Die Gemeindeverbindungsstraße in Verlängerung der Straße „Am Kroit“ hat im Planungsgebiet nur eine untergeordnete Verbindungsfunktion. Sie schließt einige Weiler an und weist eine sehr geringe Verkehrsbelastung auf. Dennoch können relevante Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Mit Umsetzung der Planung kann es nachweislich der Planung beigelegten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zu Überschreitungen der Orientierungswerte an den schallzugewandten Fassaden der Gebäude unmittelbar entlang der Straße kommen. An den abgewandten Seiten und den Gebäuden in „zweiter Reihe“ werden die Werte eingehalten.

Durch die Planung ist mit Mehrverkehr auf der Straße „Am Kroit“ zu rechnen. Dieser wird vor allem nach Süden abfließen, in Richtung der übergeordneten Verkehrswege. Die betrifft gleich südlich des Planungsumgriffs einige Wohnbebauungen und weiter im Süden grenzen nahezu ausschließlich Gewerbegebiete an die Straße „Am Kroit“. Insgesamt ist auch aufgrund der begrenzten Größe des Planungsgebiets mit keiner relevanten Pegelerhöhung für die angrenzenden Grundstücke zu rechnen. Dies wird durch die, dem Bebauungsplan beigelegte, schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt. Die schalltechnischen Auswirkungen des plangebietsbezogenen Verkehrs auf die Bebauung außerhalb des Plangebietes sind als unkritisch einzustufen.

Hinsichtlich des Anlagen- und Verkehrslärms wird auf die Darstellung der Ergebnisse der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 221134 / 2 vom 15.11.2021) in der Begründung zum Bebauungsplan „Amerang Kammer“ unter B.9 hingewiesen. Insbesondere erfolgt hier auch eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Pegelüberschreitungen im Hinblick auf DIN 18005 entlang der Straßen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

Mit der gegenständlichen 1. Änderung werden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen vollumfänglich ersetzt. Änderungen in den textlichen Festsetzungen ergeben sich durch die gegenständliche Änderung jedoch nur in den §§ 2, 3, 4, 5, 8, 9 und 16 (Nummerierung nach Änderung). Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sowie geänderter Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Gestaltung von Freiflächen nicht mehr möglich. Aufgrund dessen werden in der gegenständlichen 1. Änderung die im Ur-Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Stützmauern (Ur-Plan § 14 (6) - (8)) sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen (Ur-Plan § 15) komplett gestrichen.

Hinsichtlich mehrerer kleinerer Änderungsbereiche und der Anpassung/ Änderung von lediglich einigen textlichen Festsetzungen wird der Ur-Bebauungsplan als Gesamtplan geändert, was auch die spätere Lesbarkeit erleichtert.

Im Rahmen der hier gegenständlichen 1. Änderung wird somit nur auf die Änderungen in der Planzeichnung und die Änderungen bei den §§ 2, 3, 4, 5, 8, 9 und 17 eingegangen. Alle übrigen Festsetzungen sind im Rahmen der Begründung des Ur-Bebauungsplans begründet. Es wird auf diese Begründung verwiesen.

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Intensivierung Baurecht auf bereits überplanten Flächen
- Nachverdichtung im Sinne einer angemessenen Höhenentwicklung sowie einer flächensparenden Bauweise unter Wahrung des Ortsbildes
- Anpassung der Nutzungen an örtliche Gegebenheiten und Grenzen

B.2 Bebauungsplankonzept

Im Rahmen der 1. Änderung werden im nördlichen sowie zentralen Bereich des Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans einzelne Bauparzellen so angepasst, dass mit Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund Boden eine intensivere Bebauung bzw. dichtere Bauweise sowie eine flexible architektonische Lösung der baulichen Gestaltung der größeren Baugrundstücke möglich sind. Damit einhergehend sind die Baugrenzen sowie die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung in diesen Bereichen anzupassen.

Weiter werden für den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie kleinere Festsetzungen zur Dachgestaltung und Grünordnung angepasst. Darüber hinaus werden flächenmäßige Nutzungen entsprechend der nun bestehenden Grundstücksaufteilung (abgemerkte Flurstücksgrenzen) angepasst.

Auch soll die im städtebaulichen Konzept des Ur-Bebauungsplan geplante Fernwärmanlage nun an anderer Stelle des Gemeindegebietes konzipiert werden. Da es aufgrund der Anpassungen der Baugrundstücksgrenzen zu Änderungen der Umgriffe von Eingrünungsflächen gekommen ist, werden die weggefallenen Grünflächen auf der vormaligen Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ kompensiert und somit die bauliche Entwicklung in Richtung Norden besser in die angrenzenden Naturräume eingebettet.

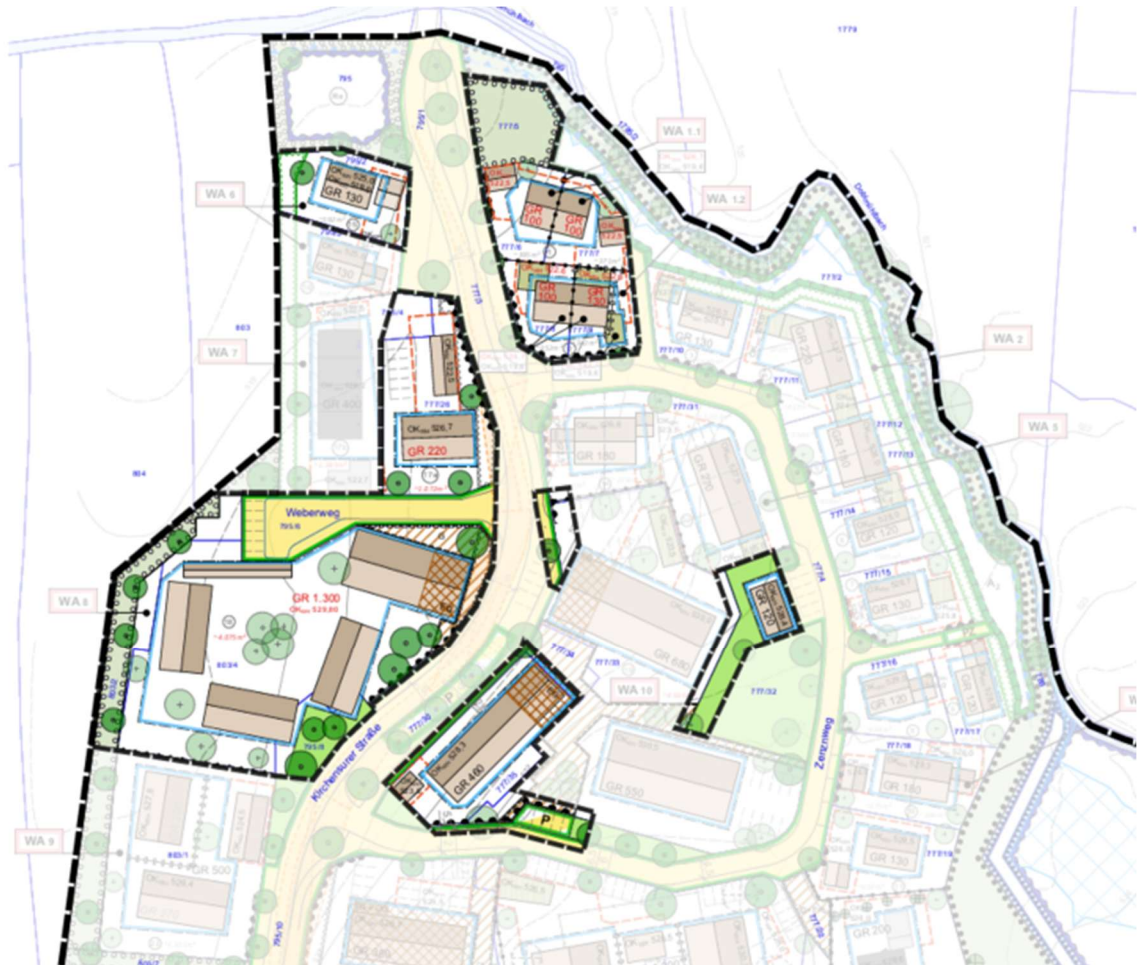


Abb. 5: Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche im Ur-Bebauungsplans „Amerang Kammer“ – ohne Maßstab

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Änderungsbereiches sind als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht weiterhin den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Amerang Kammer“ und der beabsichtigten Nutzungsstruktur. Somit ergibt sich hinsichtlich der Art der Nutzung insgesamt keine Änderung. Seit der Satzung des Ur-Bebauungsplans im Jahr 2022 hat sich die BauNVO hinsichtlich § 4 nicht geändert.

Auch bleiben die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestehen.

Lediglich gibt es für den südwestlichen Bauraum in WA10 eine abweichende Regelung gegenüber den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans. Innerhalb des Bauraums ist der nördliche Bereich gekennzeichnet, dass im Erd- und Obergeschoss nur explizite Nutzungen zulässig sind. So sind in den dargestellten Vollgeschossen der gekennzeichneten Bereiche ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende mit einer Wohnnutzung verträgliche Handwerksbetriebe, Büro- und Geschäftsräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Im Rahmen der Änderung sind nun nur noch im Erdgeschoss gesondert festgesetzte Nutzungen zulässig. Hierdurch können in den oberen Geschossen anderweitige Nutzungen, u.a. Wohnnutzungen unterkommen. Durch die weiterhin bestehende Ausrichtung von gewerblichen oder gastronomischen sowie dienstleistungsorientierten Nutzungsstrukturen im Erdgeschoss, entlang der Hauptstraße, wird ein vitaler Dorfplatz langfristig gesichert.

Durch einen belebten, gestalteten und funktionsfähigen Dorfplatz, mit dem Wohnwert ergänzenden, steigernden Nutzungen soll ein attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und identifikationsbildender Bereich, entstehen. Auch wird somit einem „verweisen“ des Planungsgebietes als reines Wohngebiet am Ortsrand vorgebeugt.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die allgemeinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben durch die gegenständliche Änderung gegenüber dem Ur-Bebauungsplan unberührt. Lediglich kommt es in einzelnen Bereichen zu einer Anpassung der maximal zulässigen Grundfläche sowie deren zulässige Überschreitung durch weitere bauliche Anlagen.

Durch die Änderungen wird in den Bereichen WA1.1, WA1.2, WA7 (Teilbereich) und WA8 eine dichtere Bauweise und intensivere Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht. Zudem wird für einige Teilbereiche die zulässige Überschreitung der Grundfläche und die damit einhergehende bauliche Nutzung des Baugrundstücks erhöht. Eine dichtere Ausnutzung der Baugrundstücke geht einher mit dem sparsamen Umgang und Boden, weshalb eine moderate Erhöhung in den Bereichen gerechtfertigt ist. Auch wird so eine angemessene Nutzung der Baugrundstücke im Rahmen einer Wohnnutzung gewährleistet. Die neuen Bebauungsmöglichkeiten fügen sich auch weiterhin in den heterogenen, ländlichen Kontext der bestehenden und vorgesehenen Baustruktur im Ortsteil Kammer ein.

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Die unterschiedliche quantitative Festsetzung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sinnvollen Größe der Hauptbaukörper. Deren Zuordnung zu den einzelnen Bauräumen orientiert sich dabei an den geplanten Gebäudetypologien, den Grundstücksgrößen, deren Ausrichtung und Lage. Allgemein sind die zulässigen Grundflächen eng gefasst, um die Ausdehnung des tatsächlich prägenden und verträglichen Hauptbaukörpers präzise zu definieren.

Hinsichtlich einer angemessenen Überbauung der Baugrundstücke in WA1.1 und WA1.2 im Rahmen einer Doppelhausbebauung wird die zulässige Grundfläche um 20m² moderat erhöht von 180 m² auf 200 m² (100 m² je Doppelhaushälfte). Im südlichen Teilbereich wird zudem eine etwas größere Grundfläche festgelegt, um in diesem Bereich einen eingeschossigen Anbau zu ermöglichen. Aufgrund der Lage inmitten des Wohnquartier an der Erschließungsstraße erscheint eine dichtere Bebauung in diesem Bereich vertretbar. Auch ist hinsichtlich der Erhöhung weiterhin eine heterogene Struktur (Einfamilien- und Doppelhäusern in abwechselnder Anordnung) entlang des Ortsrandes sichergestellt sowie bleibt durch die relativ kleinteilige Struktur ein lockerer Übergang in die angrenzenden Grünräume bestehen.

Im östlichen Teilbereich des WA7 erfolgt ebenfalls eine moderate Erhöhung der Grundfläche um 20 m² auf 220 m², um in diesem Bereich ein kleineres Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten zu ermöglichen. Auch sind hier aufgrund der Lage innerhalb des neuen Wohnquartiers keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im WA8 bleibt die maximal zulässige Grundfläche mit 1.300 m² für das gesamte Baugrundstück bestehen. Lediglich sind keine Abgrenzungen mehr festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen in WA7 und WA8 hinsichtlich der Bauräume und der zulässigen Grundfläche wird weiterhin ermöglicht, auf die aktuelle Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen flexibel zu reagieren. Durch die im Gesamtkontext relativ geringen absoluten Grundflächen und die differenzierten Bauräume sind hier, auch bei der Umsetzung größerer Baukörper, am Ortsrand keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu erwarten.

Auch sollen weiterhin in den Bereichen des WA8 größere Baukörper entstehen, die neben unterschiedlichen Wohnformen auch ergänzende Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie etc.) aufnehmen. Somit erscheinen dichtere Baustrukturen im zentralen Bereich aus städtebaulicher Sicht auch vertretbar. Darüber hinaus tragen derartige Baustrukturen auch dem in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Baukörper präzise festlegen zu können, sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc.), Terrassen und Balkone bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche nicht berücksichtigt. Diese Anlagen sind für das Ortsbild und die Nutzungsintensität weniger von Belang. Um eine adäquate Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken oder der ergänzenden Nutzungen zu gewährleisten, sind jedoch weitere Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen etc. notwendig.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Diese allgemein zulässigen Überschreitungen sind jedoch für eine sinnvolle und bestimmungsgemäße Nutzung der hier gegenständlichen Flächen nicht ausreichend. Dies ergibt sich insbesondere aus der beschränkten Grundflächenfestsetzung, des hohen Stellplatzbedarfes im ländlichen Raum und den nach unterschiedlichen Nutzungsansprüchen benötigten Flächenbedarf sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Um im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz die Zulässigkeit von baulichen Anlagen möglichst präzise steuern zu können, wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche gestaffelt festgesetzt. Dabei wird bei den zulässigen Überschreitungen zwischen Anlagen die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden sind (Vordächer, Balkone, Terrassen) (diese sind keine Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO), räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Spielplatzflächen) unterschieden.

Die Überschreitung der jeweiligen zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, welche direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (Wintergärten, Erker, Balkone, Terrassen), wird als prozentualer Wert in Bezug auf die zulässige Grundfläche angegeben. Hierdurch soll die Überschreitung entsprechend der Größe des Hauptbaukörpers geregelt werden. Auch hier ist zwischen raumbildenden Anlagen und Terrassen unterschieden.

Die festgesetzte Grundfläche darf in allen Baugebieten durch Balkone und Loggien um bis zu 10% überschritten werden. Diese Anlagen sind städtebaulich weniger prägend als die „Hauptgebäude“. Eine prozentuale Regelung ist hier sinnvoll, da die Angemessenheit von Balkonen in Relation zum Hauptbaukörper zu sehen ist. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird für Terrassen zugelassen, da deren Relation gegenüber dem Baukörper geringer ist. Terrassen haben eine geringe städtebauliche Präsenz (mangels Höhenentwicklung).

In einer weiteren Kategorie wird die Überschreitung der Grundflächen (inkl. Balkone und Terrassen) durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports geregelt. Diese Anlagen sind den Hauptgebäuden untergeordnet, haben aber durch ihre Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Bedeutung. Dem folgend sollen sie auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. So kann ein offenes, ländliches Erscheinungsbild mit ausreichenden freien Sichtkorridoren sichergestellt werden.

Die Werte der zulässigen Überschreitung sind so gewählt, dass bei den kleineren Grundstücken angemessene Garagen etc. möglich sind. Bei den größeren Grundstücken wird von Tiefgaragen ausgegangen. Somit sind hier deren Einfahrten und sonstige Nebengebäude berücksichtigt.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige versiegelte Flächen ohne Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit können hier auch höhere Grundflächenzahlen zugelassen werden. Auch hier sind Lage und Zuschnitt der Grundstücke für die getroffenen Festsetzungen relevant. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind höhere Werte notwendig, um bei kleineren Wohnungen den Stellplatzbedarf und entsprechende Freianlagen bereitstellen zu können. Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser im Osten sind niedrigere Werte festgesetzt. Neben der Gebäudetypologie ist auch die Nähe zu den Naturräumen entlang des Dobl Mühlbachs relevant. Hier sollen zusätzliche Flächen für Vegetationsbestände freigehalten werden, um eine Vernetzung des Grünraums in das Planungsgebiet zu ermöglichen.

Im ländlichen Raum besteht, bedingt durch den hohen Pkw-Bestand, ein relativ hoher Bedarf an Stellplätzen. Dies findet im Bebauungsplan in den über die GaStellV hinausgehenden Regelungen zu Stellplätzen Beachtung. Bei kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fällt dies aufgrund des in Relation relativ kleinen Grundstücksanteils der einzelnen Wohneinheiten besonders ins Gewicht. Um dennoch ein angemessenes Ortsbild sicherzustellen, müssen gerade in Verbindung mit Mehrfamilienhäusern möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen (bzw. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) untergebracht werden. Dem folgend darf die Grundfläche in WA7 bis WA12 durch Tiefgaragen entsprechend überschritten werden. Hinsichtlich der städtebaulichen Anmutung sind Tiefgaragen weniger relevant. Die Festsetzung einer angemessenen Mindestüberdeckung sorgt im Hinblick auf die mögliche Bepflanzung und die Wasseraufnahme für eine Relativierung der Versiegelung.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gegenüber dem Ur-Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke durch die zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Diese sind bereits im Ur-Bebauungsplan so festgesetzt, dass eine gewisse Flexibilität bei der Ausrichtung der zukünftigen Baukörper bzw. anderweitiger architektonischer Lösungen gegeben ist. Dabei sind die Baugrenzen größer festgesetzt als die maximal zulässige Grundfläche.

Grundsätzlich werden die Baugrenzen in den Gebieten WA1.1, WA1.2, WA6, WA7 und WA8 nur moderat angepasst. Somit können die geplanten Bauvorhaben besser innerhalb der Baugrundstücke integriert werden. Somit bleibt die geplante kleinteilige Bebauungsstruktur erhalten, mit einer möglichen Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern oder auch einem kleineren Mehrfamilienhaus. Durch die Lage am Ortsrand mit Übergang in die natürlichen Naturräume entlang des Dobl Mühlbachs wird somit weiterhin ein lockerer, offener Übergang entstehen.

In WA8 werden die Baugrenzen großzügiger angepasst, sodass innerhalb des Baugrundstücks ein kleineres Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern, in Anlehnung an die ländliche Baustruktur entstehen kann. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird hier ein Gegengewicht zum in Amerang sehr homogenen Wohnungsbestand (Einfamilienhäuser) entstehen. Die Schaffung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht auch die einfachere Schaffung von preisgünstigerem Wohnraum. Insbesondere können so auch besondere Wohnformen wie Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen etc. sinnvoll untergebracht werden. Hinsichtlich der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie in Anbetracht der Lage der Bauräume erscheinen hier größere Bauräume, welche eine dichtere Bebauung zulassen, aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

Insgesamt bleiben auch nach Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der möglichen dichteren Baustruktur freizuhaltende Grünräume bestehen, welche eine aufgelockerte, heterogene dörfliche Struktur zum Ortsrand hin entstehen lassen.

Gegenüber dem Ur-Bebauungsplan entfallen die Festsetzungen zu geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Anbauten. Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind keine expliziten 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 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 Höhenentwicklung

Die allgemeinen Festsetzungen zur Höhenentwicklung bleiben durch die gegenständliche Änderung gegenüber dem Ur-Bebauungsplan unberührt. Es kommt lediglich zu einer Anpassung einzelner Werte in WA1 (WA1.1 und WA1.2) sowie im WA8. Mit nun möglichen Wandhöhen von ca. 6,2 m bis 6,7 m (WA1.1 und WA1.2) sowie ca. 9,8 m in WA8 fügt sich die neue Bebauung aber weiterhin in den heterogenen, ländlichen Kontext der bestehenden und vorgesehenen Baustruktur im Ortsteil Kammer ein

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz), festgesetzt. Somit ist die maximale Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume und Flächen für Nebenanlagen definiert. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich an den definierten Bezugshöhen der Planstraße sowie an der Lage des Planungsgebietes innerhalb einer bewegten Topografie und am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in allen Baugebieten des Allgemeinen Wohngebietes zwingend mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten sind. Gerade vor dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll so eine flächensparende und effiziente Bebauung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Auch soll das ländliche Gesamtbild des Ortsteils gewahrt bleiben.

Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten.

Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe OKWH als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Die einzeln festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich am bestehenden Gelände sowie an der geplanten Höhe der zu errichtenden Planstraße. Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topografie und garantieren die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Grundsätzlich gliedert sich die Höhenentwicklung in zwei Bereiche. Im Ortsrandbereich im Norden, Osten und Westen sind zwei Vollgeschosse vorgesehen. Hier werden voraussichtlich Wandhöhen im Bereich von ca. 6,0 m bis maximal 7,0 m möglich sein. Somit ist ein angemessener Übergang zum Ortsrand sichergestellt.

Im zentralen und südwestlichen Bereich sind zum Teil auch etwas höhere Gebäude zugelassen. Dies trägt dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und ermöglicht gleichzeitig eine effiziente, barrierefreie Erschließung der Gebäude. Diese Gebäude orientieren sich an den landschaftsüblichen, großen landwirtschaftlichen Anwesen. Einzelne Abstufungen in der Höhenentwicklung zwischen den einzelnen Gebäuden ergeben zudem eine heterogene, ländliche Gesamtanmutung, welche zu enge, städtische Baustrukturen verhindert.

Um auf Flachdächern eine ergänzende, untergeordnete Dachterrassennutzung zu ermöglichen sowie um Unfälle zu vermeiden, darf die festgesetzte maximale Oberkante der Wandhöhe durch Absturzsicherungen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Absturzsicherungen haben ein untergeordnetes Erscheinungsbild gegenüber der Attika. Um dies weiter zu unterstützen, sind diese zu mindestens 70% mit offenem Anteil auszuführen und müssen mindestens um die Hälfte ihrer Höhe über der Attika von deren Außenkante zurückspringen. Durch den Rücksprung können auch negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Oberkante für wasserdichte Bauweise

Aufgrund der berechneten Abflusssituation des Doblmühlbach im Bereich des Planungsgebietes im Bemessungsfall HQ100 kann es bei hundertjährigen Hochwasserfall zu Überschwemmungen in Teilbereichen des Planungsumgriffs kommen. Um die baulichen Anlagen dennoch vor eindringendem Wasser zu schützen, ist in den Gebieten WA1.1 und WA1.2 sowie in Teilbereichen von WA2 und WA6 eine minimal zulässige Oberkante für wasserdichte Bauweise festgesetzt. Bis zu dieser Kote müssen die Gebäude wasserdicht und ggf. auftriebssicher (Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) ausgeführt werden. In den anderen Baugebieten ist aufgrund des ermittelten Hochwasserfalls, unter Berücksichtigung der übrigen Maßnahmen, keine entsprechende Festsetzung notwendig.

Höhe Nebenanlagen

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen stellt sicher, dass sich die Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine ungewünschte hermetische Situation entsteht.

Die zulässigen Oberkanten sind so gewählt, dass in der Regel ca. 3,0 m hohe Gebäude auf der, der Erschließung zugewandten Seite entstehen können. Zusätzlich wird dabei auch die geplante Höhenlage der Straße berücksichtigt. Somit ist eine hochwasserangepasste Bauweise bei Aufschüttungen im Zusammenhang mit der Straße möglich.

Auf die geltenden Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO bzw. der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

B.2.5 Nebenanlagen und Garagen

Die Grundzüge der bisherigen Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt. Es haben sich lediglich kleinräumige Änderungen der Ausdehnung der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports ergeben, durch die Anpassung der baugrenzen und der beabsichtigen Überbauungen.

Es sind weiterhin im gesamten Planungsgebiet Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen sowie den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Durch die Festsetzung wird auch weiterhin eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet und größere, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen werden vermieden. Zudem verbleiben durchgängige freie Korridore im Gebiet bestehen und der angestrebte, großzügige, dörfliche Charakter im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird sichergestellt.

Auch bleiben durch die Festsetzung ausreichend Abstände zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen oder Nachbargrundstücken gewahrt, insofern keine Grenzbebauung vorgesehen ist.

B.2.6 Dächer

Die Grundzüge der bisherigen umfangreichen Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen bleiben durch die gegenständliche Änderung weitestgehend unberührt. Es ergeben sich lediglich kleine Änderungen der abweichenden Regelung der Ausführung von Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen sowie von Garagen und Nebenanlagen.

So werden im Rahmen der Änderung die abweichenden Festsetzungen zur Dachausgestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen sowie von Nebenanlagen und Garagen vereinheitlicht, wodurch die Handhabung in der Praxis erleichtert wird. Für untergeordnete Gebäudeteile wird nun ein einheitlicher Wert von 30% in Bezug zur gesamten Grund- bzw. Dachfläche festgesetzt. Zudem wird die zulässige Dachfläche von Wintergärten und Terrassenüberdachungen vergrößert auf 30 m².

Weiter erfolgt eine Anpassung der Festsetzung für Dachflächen von Garagen oder Nebenanlagen für das gesamte Planungsgebiet. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der einzuhaltenden Festsetzung für Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen in WA2. Hier sind die Dächer aufgrund der Lage zu den Naturräumen und den bestehenden Fledermausflugkorridoren relativ niedrig zu halten, weshalb diese nur als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig sind.

Durch die geänderte, vereinheitlichte Festsetzung sind auch für die übrigen Dachflächen von Garagen oder Nebenanlagen im Planungsgebiet Ausführungen als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer neben dem allgemein gültigen Satteldach möglich. Gegenüber den expliziten Festsetzungen in WA2 sind für flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen und Garagen eine maximale Dachneigung von bis zu 10° einzuhalten. Somit können diese auch mit Dachpfannen eingedeckt werden. Auch werden durch die getroffenen Festsetzungen auf Nebengebäuden weiterhin niedrigere Dachformen erzeugt, was auch wiederum eine Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude fördert. Zudem erzeugen die flachen Dachformen gerade in Richtung der angrenzenden Naturräume einen offenen, nicht verbauten Charakter.

Zudem sind die zulässigen Flachdachflächen bzw. flachgeneigten Dachflächen als Gründächer auszuführen. Dabei muss auf der eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von mindestens 10 cm aufgebracht werden. Durch die Ausführung von Gründächern kommt es zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie wird das Retentionsvermögen der Dächer erhöht. Zudem haben sie einen positiven Einfluss auf das Mikroklima innerhalb des Gebietes und stellen eine gewisse Biodiversität sicher. Durch die Entwicklung von Grünflächen auf den Dachflächen bilden sich neue Lebensräume für die Fauna und Flora.

Gegenüber dem Ur-Bebauungsplan sind nun die Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Attika auszuführen. Neben gestalterischen Gesichtspunkten geht dies einher mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser, welches nicht einfach vom Dach laufen kann. Auch können somit die Dachbegrünungen geschützt werden (Wegwehen der Substratschicht bei starken Stürmen).

Durch die getroffenen Änderungen entstehen keine negativen Auswirkungen für das Landschafts- und Ortsbild.

Zudem wird aufgrund geänderter Regelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO) der festgesetzte Ausschluss von Dachgauben gestrichen. Diese sind im Rahmen des Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken nun als verfahrensfreie Bauvorhaben eingestuft, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden.

B.2.7 Grünordnung

Ebenfalls bleiben im Rahmen der 1. Änderung die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans zur Grünordnung unberührt.

Aufgrund der Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an bestehende konzeptionelle Planungen sowie der nun vermessenen und abgemarkten Flurstücks- bzw. Grundstücksgrenzen sind kleinteilige Anpassungen der Flächen für öffentliche Grünflächen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung" im Bereich WA8 notwendig.

Die Ausdehnungen der öffentlichen Grünflächen werden dabei an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst, sodass diese nicht mehr auf privaten Grundstücken zum Liegen kommen. Im Bereich des WA8 werden die öffentlichen Grünflächen aufgrund der Ausdehnung und Verortung des Bebauungskonzeptes minimiert.

Ebenfalls werden im Norden des WA8 die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung" reduziert, da das Bebauungskonzept eine umfassende Nutzung des Baugrundstücks vorsieht. Auch durch die kleinteilige Reduzierung des Eingrünungsstreifens bleibt eine angemessene und qualitätvolle Eingrünung sichergestellt.

Der Wegfall von Teilflächen der Eingrünungsflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung") sowie von öffentlichen Grünflächen wird jedoch innerhalb des Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans kompensiert. Auf den im Norden bisher als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ festgesetzten Flächen werden nun Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung" festgesetzt. Die Flächen sind als offene Wiesenflächen aus heimischem Saatgut zu entwickeln und von jeglicher Bebauung und baulicher Nutzung freizuhalten.

Insgesamt ergibt sich durch die Anpassung der unterschiedlichen Grünflächen ein Verlust von ca. 350 m², welcher durch kleinteilige Anpassungen sowie der neuen Fläche als "Ortsrandeingrünung" im Norden mit insgesamt ca. 535 m² kompensiert wird. Somit ergibt sich eine positive Bilanz und es bedarf keinem weiteren Ausgleich.

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans wurde unter § 13 Stellplätze festgesetzt, insofern mehr als sechs Stellplätze in einer Reihe realisiert werden, sind diese durch eine Baumpflanzung gemäß der festgesetzten Mindestqualität zu unterbrechen. Aufgrund geänderter Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Gestaltung von Freiflächen nicht mehr möglich. Somit entfällt auch die getroffene Festsetzung zur verpflichtenden Baumpflanzung nach sechs Stellplätzen. Um dennoch ortsbildfremde, große Stellplatzanlagen zu verhindern und eine entsprechende Durchgrünung zu wahren, u.a. zur Verringerung von Hitzeinseln, ist nun nach sechs Stellplätzen in Reihe eine Freifläche mit einer Mindestbreite von 2,5 m anzulegen.

B.3 Erschließung

Im Änderungsbereich verläuft weiterhin die geplante öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemäß den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Amerang Kammer“. Die Planung der Verkehrsfläche bleibt unverändert. Zudem wurden die neuen Straßenverkehrsflächen für die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke bereits hergestellt. Somit ist die Erschließung des Änderungsbereichs auch weiterhin gesichert.

Lediglich kam es aufgrund der Anpassungen an die nun vermessenen und abgemarkten Flurstücks- bzw. Grundstücksgrenzen zu kleinteiligen Änderungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. So verlaufen nun die Flächen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht mehr auf privaten Grundstücksflächen (siehe nördlich und südlich WA10). Zudem wurden die geplanten öffentlichen Stellplätze südlich WA10 nun als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" dargestellt und festgesetzt, da sich diese Flächen ebenfalls auf privaten Grundstücksflächen befinden. Durch die nun getroffene Festsetzung wird weiterhin eine Nutzung für Stellplatzflächen in diesem Bereich sichergestellt.

Ebenfalls wurde mit dem Um- bzw. Ausbau der neuen Erschließungsflächen die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt und an die neuen Baugrundstücke herangelegt. Im Rahmen des Bauvollzuges kann das jeweilige Bauvorhaben mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

B.4 Klimaschutz

Im Rahmen der 1. Änderung werden gegenüber dem Ur-Bebauungsplan 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.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung
- Erhöhung der möglichen Überbauung der Flächen innerhalb eines bereits überplanten Bereichs
- Anpassung der Baugrenzen für Hauptanlagen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- Sicherstellung einer naturnahen, ortsüblichen, ländlichen Gestaltung am Ortsrand

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan 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 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der hier gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, als bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Durch die Änderung wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan kein zusätzliches Ausgleichserfordernis begründet.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplans nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand, auf bereits überplanten Flächen.

Ungeachtet dessen wird auf die in §44 des BNatSchG 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. Somit können Störungs- oder Verbotstatbestände weitestgehend ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen das die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Gehölzentfernungen sowie bei Abriss- oder Umbauarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten. Diese allgemeingültige Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan enthalten und auch weiterhin zu beachten.

Weiter wird auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Biologie Chiemgau; 06. 08.2018), der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Biologie Chiemgau; 11. 08.2021) sowie der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu potenziellen Ausgleichsflächen (Umweltplanung und zoologische Gutachten; Christof Manhart; 22.01.2022) hingewiesen. Diese befinden sich zur Begründung des Ur-Bebauungsplans als Anlage.

Aufgrund fehlender Strukturen, die sich als Brut- und Fortpflanzungsstätten oder Nahrungs- und Jagdhabitat eignen, kommen keine, im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung relevanten, geschützten Reptilien, Amphibien, Schmetterlings-, Käfer- und Weichtierarten im Untersuchungsgebiet vor. Jedoch konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten an Bestandsgebäuden im Planungsgebiet und auf einer Fläche im Norden am Bachlauf (prüfungsrelevante Vogelart) erfasst werden. Zudem können die Flächen des Planungsgebietes, inklusive der Flächen der Änderung, als Nahrungs- und Jagdhabitat dienen. Um mögliche Störungen bzw. Verletzungen von Individuen zu minimieren sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in den Festsetzungen und Hinweise im Ur-Bebauungsplan aufgenommen. Diese Regelung im Ur-Bebauungsplan sind auch weiterhin zu beachten.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom 26.02.2025 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ in der Fassung vom 26.02.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang,

.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister



D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom 26.02.2025 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ in der Fassung vom 26.02.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang,03. MRZ. 2025

.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

