

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

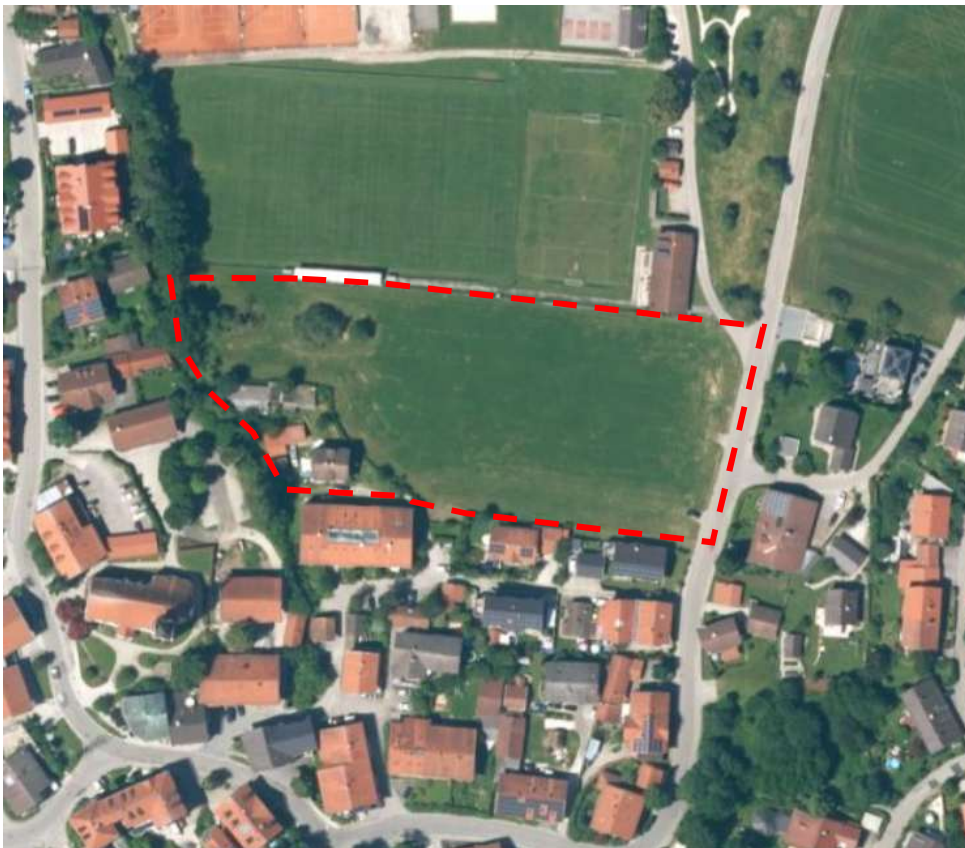
Original

Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“

mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, und 9 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) diesen Bebauungsplan

als Satzung vom 19.04.2023
in der Fassung vom 13.04.2023.



Gemeinde
Amerang
Wasserburger Straße 11
83123 Amerang
Tel. 08075 9197 - 0
info@amerang.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	10
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	10
A.6.2	Erschließung und Infrastrukturen	11
A.6.3	Brandbekämpfung	11
A.6.4	Denkmalschutz	12
A.6.5	Schutzgebiete und ABSP	12
A.6.6	Boden	13
A.6.7	Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge	15
A.6.8	Altlasten	16
A.6.9	Immissionen	16
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	19
B.1	Ziele der Planung	19
B.2	Bebauungsplankonzept	19
B.2.1	Städtebauliches Konzept	19
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	20
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	21
B.2.4	Höhenentwicklung	26
B.2.5	Abstandsflächen	28
B.2.6	Nebenanlagen, Garagen und Carports	29
B.2.7	Dächer	30
B.2.8	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	32
B.2.9	Solaranlagen	33
B.2.10	Einfriedungen	34
B.2.11	Abgrabungen und Aufschüttungen	35
B.3	Grünordnungskonzept	35
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	38
B.5	Artenschutzrechtliche Belange	42
B.6	Denkmalschutz	44
B.7	Verkehrliche Erschließung und Stellplätze	44
B.8	Infrastruktur	46
B.9	Brandbekämpfung	47
B.10	Immissionsschutz	48
B.11	Versickerung / Wasserabfluss / Starkregenereignisse	51
B.12	Klimaschutz und Klimaadaptation	54
B.13	Wesentliche Auswirkungen der Planung	54
B.14	Flächenbilanz	55
C	Umweltbericht	56
C.1	Einleitung	56
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	56
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	58
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	59
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	63
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	63
C.2.2	Schutzgut Fläche	66
C.2.3	Schutzgut Boden	67
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	69
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	71
C.2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	72

Gemeinde Amerang

C.2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	72
C.2.8	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	73
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	76
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes	76
C.4.1	Abfälle	76
C.4.2	Abwasser	77
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	77
C.4.4	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	77
C.4.5	Schonender Umgang mit Grund und Boden	77
C.4.6	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	77
C.4.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	77
C.4.8	Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima	77
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	78
C.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	79
C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	79
C.6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	81
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	85
C.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	85
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	85
C.10	Datengrundlage	86
C.11	Zusammenfassung	87
C.12	Quellenverzeichnis	89
D	Zusammenfassende Erklärung	90
D.1	Einleitung	90
D.2	Ziel des Bebauungsplans	90
D.3	Verfahrensablauf	90
D.4	Berücksichtigung der Umweltbelange	92
D.5	Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	94
D.5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	94
D.5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	94
D.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	102
E	Ausfertigung	102

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

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

Projektnummer 1185

Grünordnung / Umweltprüfung**Schelle Heyse Behr**

Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB

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

Anhang

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, 19.01.2022

Artenschutzfachliche Stellungnahme

Biologie Chiemgau, Frasdorf, 07. 05.2021

Baugrunduntersuchung – Geotechnische Stellungnahme

Baugrundinstitut KDGeo - Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, München, Projekt Nr. KDGeo 259-22L, 24.08.2022

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 222067/2, 24.11.2022

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

In unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Amerang sollen am nördlichen Ortsrand Grundstücksflächen für Gemeinbedarfsnutzungen sowie ergänzend für Wohnnutzungen entwickelt werden. Insbesondere soll neben einem Ersatzneubau für eine gemeindliche Kindertagesstätte, Wohnraum zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung in zentraler Ortslage entstehen.

Durch den geplanten Ersatzneubau einer gemeindlichen Kindertagesstätte soll der Bedarf an neuen Kindergarten- und Krippenplätzen gedeckt werden. Die gewählte Lage eignet sich hier besonders, da diese sich in zentraler Lage zum Ortskern befindet und somit kurze Wege garantiert sind. Weiter bestehen im Umfeld entsprechende Nutzungen, welche durch eine Kindertagesstätte ergänzend bespielt werden können.

In der Gemeinde Amerang sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können, wird ergänzend zur Gemeinbedarfsfläche in moderatem Umfang neues Bauland für Wohnen ausgewiesen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, wird zudem Geschosswohnungsbau mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten geschaffen, um eine nachhaltige und vitale Entwicklung zu stärken und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft zu erhalten. Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen.

Mit der Planung sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Hauptort Amerang erreicht und unter Berücksichtigung der Nähe des am westlichen Rand verlaufenden Ameranger Dorfbachs angemessene, von baulicher Nutzung freizuhaltende Grünflächen festgesetzt werden. Weiter soll die Planung im Zusammenhang mit dem auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärm bzw. Sportanlagenlärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Amerang am 22.05.2022 gefasst.

A.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

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

Um den Bedarf hinreichend zu begründen, wurde in einer separaten Untersuchung aus den Strukturdaten sowie den Planungszielen für die Gemeinde Amerang der zu erwartende Wohnbauflächenbedarf ermittelt und das Gemeindegebiet auf Potentialflächen für Wohnbaulandentwicklung analysiert. Als Prognosejahr wurde das Jahr 2036 angesetzt, was heute einem Zeitraum von 13 Jahren entspricht. Die Untersuchung ist dem gegenständlichen Bebauungsplan als Anhang beigefügt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen und sich auch für den gegenständlichen Planungsumgriff ableiten:

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik (BayLStat 2021) zeigt bis zum Jahr 2036 eine Bevölkerungszunahme von 223 Einwohnern (jährlich +0,4 %) für die Gemeinde Amerang. 2036 werden der Vorausberechnung zufolge dann 3.877 Einwohner im Gemeindegebiet leben (Flächenmanagement-Datenmanagement, LfU).

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

Für das gemeindliche Zielszenario (jährlich +0,4% Bevölkerungssteigerung) ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 136 WE (99 aus Bevölkerungswachstum und 37 aus Auflockerung). Dies entspricht bei einer angenommenen höheren Dichte (17 WE je ha) einem Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 8,0 ha.

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 8,0 ha (ca. 136 WE) stehen etwa 1,1 ha Innenentwicklungspotentiale, 2,0 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie 7,7 ha Entwicklungsflächen (Potentialflächen gesamt: ca. 10,8 ha = ca. 184 mögliche WE) gegenüber. Somit besteht für die wohnbauliche Nutzung der ermittelten Potentialflächen ein ausreichend begründeter Bedarf. Da die Innenentwicklungspotentiale und die Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan nicht vollständig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ausreichen werden, besteht zudem die Notwendigkeit, Entwicklungsflächen wie die gegenständliche Planung für die wohnbauliche Nutzung heranzuziehen.

A.3 Innenentwicklung

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

Im Rahmen der Ausführungen unter A.2 wurde festgestellt, dass in Amerang aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale bestehen. Es sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden, jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen.

Dem folgend ist eine Entwicklung auf heute weitestgehend un bebauten Flächen erforderlich und unter Abwägung mit dem Vorrang der Innenentwicklung angemessen. Die gegenständlichen Flächen befinden sich an einer bestehenden Erschließung, in Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen von Amerang und in unmittelbarer Entfernung zum Ortszentrum.

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

Für den erforderlichen ökologischen Ausgleich stehen ausreichende Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung. Die gemeindlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden ausschließlich auf Flächen umgesetzt, die nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar waren. Insgesamt kann so der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

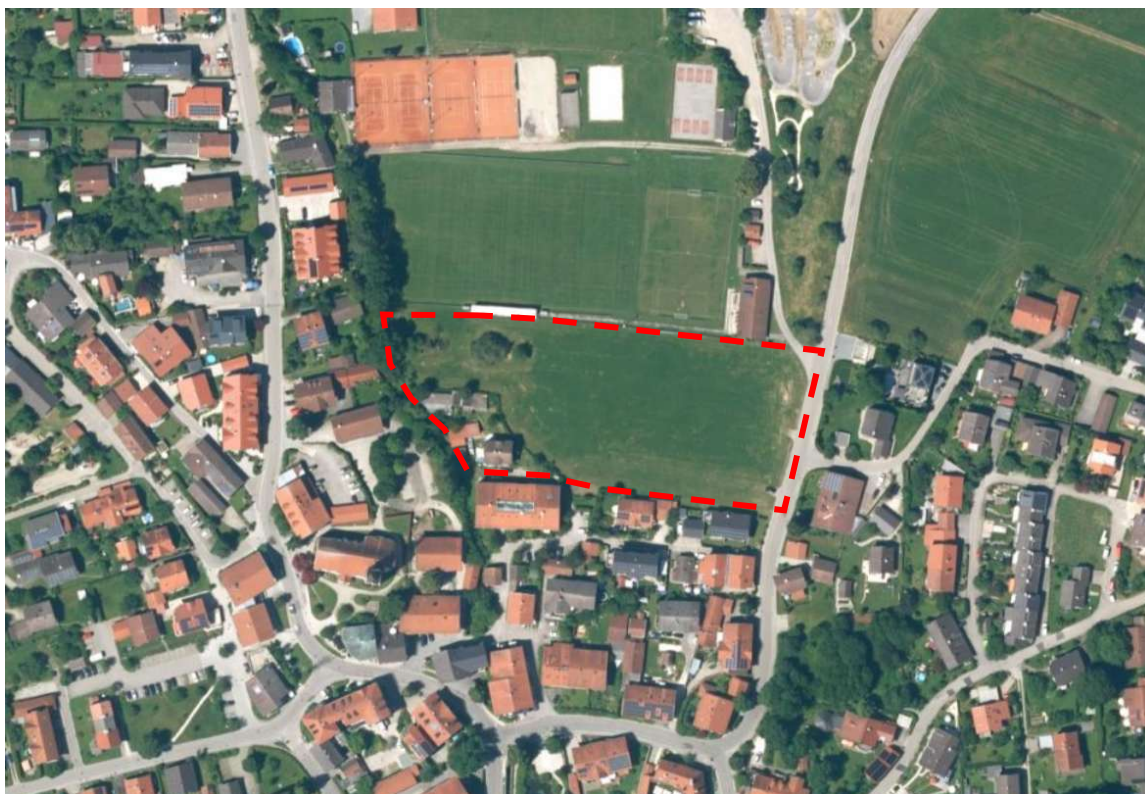


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt ca. 120 m nordöstlich des Ortszentrums von Amerang am Ortsrand. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 72 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 74, 85, 352, 354 (Zuwegung Sportanlagen), 356 und 915 (Frabertshamer Straße). Diese liegen in der Gemarkung Amerang.

Das Planungsgebiet wird im Osten, Süden und Westen durch die dörflichen Strukturen von Amerang, vornehmlich Wohnbebauungen, begrenzt. Im Osten verläuft die Frabertshamer Straße (St2360) und im Westen der Ameranger Dorfbach. Im Norden grenzen die Sportanlagen des gemeindlichen Sportvereins an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,16 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 69 m und in Ost-West Richtung ca. 175 m.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Fortschreibung 2020) ist die Gemeinde Amerang als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die umgebenden Gemeinden sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1% bis 2020 bzw. 0,5% bis 2030 vorausgerechnet. *(Hinweis: Dies stimmt nicht mit den Werten der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat überein. Diese liegen wesentlich höher.)*

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

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 Z In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
-> *Stärkung des Teilraums durch Wohnraumschaffung sowie Diversifizierung des Wohnraumangebots*
- 1.1.1 G Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
-> *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie Bereitstellung eines Angebotes für Kinderbetreuung*
- 1.1.3 G Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> *Verdichtete Bauweise*
- 3.1 G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
-> *Ermöglichung von größeren Baukörpern zur Unterbringung von barrierefreien Wohnungen*
- 3.1 G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-> *Verdichtete Bauweise mit Anbindung an bestehende Erschließung*
- 7.1.1 G Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
-> *Weitestgehender Erhalt des Baumbestandes sowie Schaffung einer ausreichenden Pufferzone zum Bach (öffentliche Grünfläche)*
- 7.1.6 G Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. (...)
-> *Erhalt bestehender Bäume und Gehölzstrukturen*
- 8.3 Z Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
-> *Bereitstellung eines Angebotes für Kinderbetreuung*

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Amerang ist gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als allgemeiner ländlicher Raum verzeichnet. Die umgebenden Gemeinden sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 1 (G) Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).
-> *Bedarfsgerechte Schaffung von neuem Wohnraum sowie Bereitstellung eines Angebotes für Kinderbetreuung*
- A II 6.4 (G) Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.

-> *Kompakte Struktur und Abstandsgrün zum Bach, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange*

- B I 2.1 (Z) (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

-> *Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge, Festsetzungen zur Einschränkung der Beleuchtung.*

- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

-> *dichte Bebauung in Abwägung mit der ländlichen Umgebung; Entwicklung an bestehender Erschließung*

- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

-> *Möglichst dichte Bauweise in Abwägung mit der örtlichen Bautradition*

- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.

-> *Möglichst dichte Bebauung moderaten Umfangs in Abwägung mit dem bestehenden Wohnraumbedarf*

- B VIII 3.1.2 Z Vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, sollen in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen

-> *Bereitstellung eines Angebotes für Kinderbetreuung*

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Amerang verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft. Für die hier gegenständlichen Flächen sind jedoch Festlegungen getroffen. So sind die südlichen Flächen heute als Dorfgebietsflächen nach § 5 BauNVO dargestellt. Die nördlichen Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

Im Süden, Osten und Westen befinden sich weitere Dorfgebietsflächen, welche das Ortszentrum Amerangs abbilden. Die öffentliche Grünfläche „Sportanlage“ erstreckt sich weiter in Richtung Norden und bildet die bestehenden Sportanlagen in der Örtlichkeit ab. Darüber hinaus befinden sich im Osten Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen im Planungsgebiet von der beabsichtigten Art der Nutzung des Bebauungsplans ab. Hier sind eine Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ sowie Allgemeines Wohngebiet geplant. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

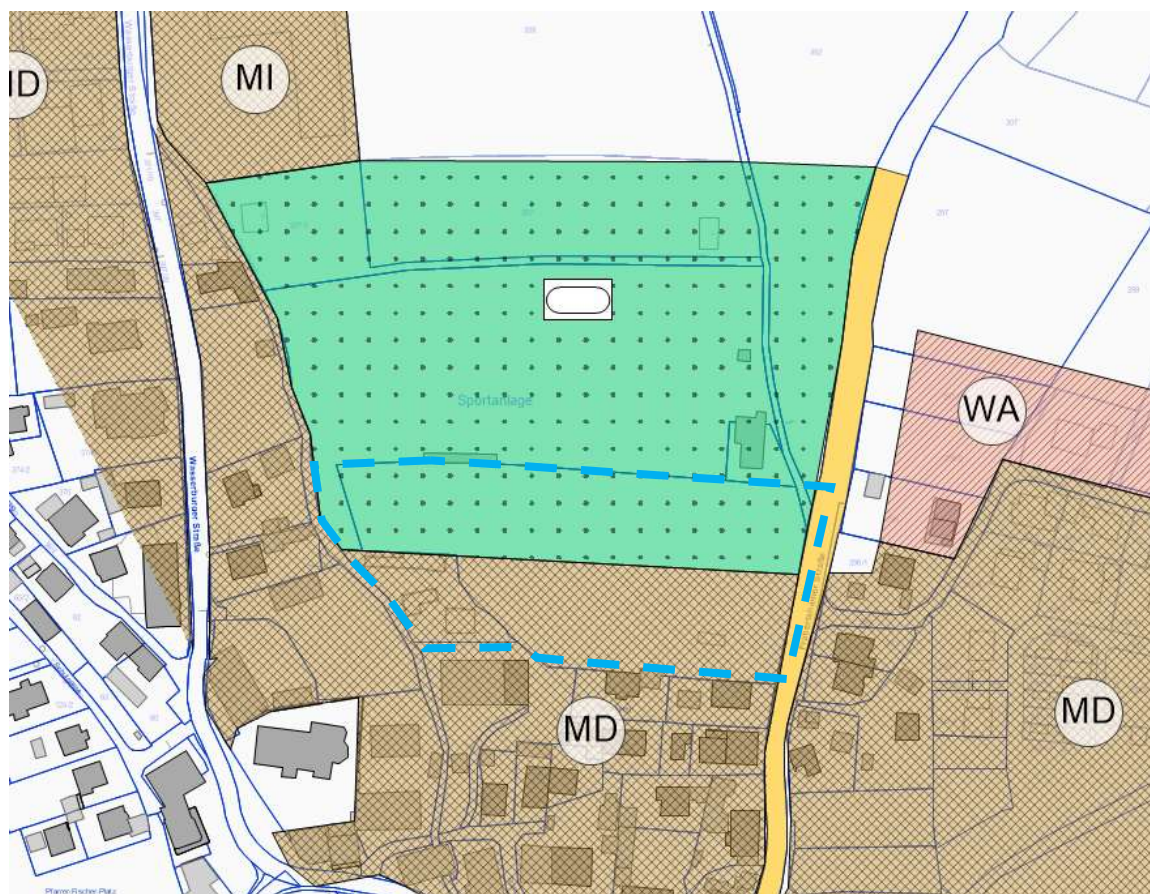


Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich blau)- ohne Maßstab

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindlichen Satzungen relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Inkrafttreten 01.02.2021)
- Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) (Inkrafttreten 21.01.2021)

Bestehendes Baurecht

Im gegenständlichen Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan. Bzgl. der bereits überbauten Flächen im Südwesten ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zu bewerten. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topographie

Das natürliche Gelände ist relativ eben, mit einer mittleren Geländehöhe von ca. 534,4 m ü. NHN (über Normalhöhennull). Im Osten zur Frabertshamer Straße (St2360) steigt das Gelände im Verlaufe einer Böschung um ca. 3,2 m an, auf 537,8 m ü. NHN. In Richtung Westen zum Ameranger Dorfbach hin fällt das Gelände leicht um ca. 0,7 m ab, auf 533,7 m ü. NHN.

Von Norden nach Süden steigt das Gelände leicht an, von ca. 534,0 m ü. NHN auf 535,2 m ü. NHN.

Planungsgebiet

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Flächen im Osten und zentralen Bereich sind ausgeräumt. Im Westen bestehen einige Einzelbäume, darunter auch Streuobstbestände. Entlang des Ameranger Dorfbaches besteht ein bachbegleitender schmaler Saum aus Bäumen und Gehölzen. Dieser ragt auch in den Planungsumgriff hinein.

Im Südwesten befindet sich ein Grundstück, welches heute mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut ist. Die Dachflächen sind als Satteldach mit jeweils einer Gaube je Dachfläche ausgebildet. Im Norden des Gebäudes befinden sich diverse eingeschossige Nebengebäude. Zwischen Wohnhaus und dem südlich angrenzenden Wohngebäude besteht die Zufahrt zum Grundstück, welche als Schotter ausgeführt ist. Die nördlichen und westlichen Bereiche des Grundstücks um die einzelnen Baukörper sind mit Bäumen und Gehölzen bestockt. Entlang der Grundstücksgrenze hin zu den landwirtschaftlich genutzten Grünflächen ist eine Hecke gepflanzt.

Umgebung

Direkt im Norden befinden sich die Sportanlagen des Sportvereins Amerang, mit verschiedenen Spielfeldern, für u.a. Fußball oder Tennis. Auch befindet sich hier ein Bike-Park. Die Sportflächen sind umgeben von einzelnen Nebengebäuden und einem Vereinsheim (dieses befindet sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich). Die Zufahrt der Sportflächen erfolgt aus Richtung Osten über eine untergeordnete Straße, welche direkt im Norden des gegenständlichen Planungsgebietes auf die Frabertshamer Straße anschließt. Entlang der Zufahrtsstraße stehen auch einige Einzelbäume und Sträucher. Nordwestlich der Sportanlage befindet sich ein Möbelgeschäft samt Bauschreinerei.

Nördlich und westlich der Sportanlagen befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen. Deren Durchgängigkeit wird teilweise durch kleinere Strauchsäume unterbrochen.

Im Osten, Süden und Westen schließen die Siedlungsstrukturen von Amerang an das Planungsgebiet an. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Wohnbebauungen, bestehend aus Einfamilienhäusern aber auch einzelnen Mehrfamilienhäusern. Die Baukörper weisen zwischen einem Vollgeschoss samt Kniestock bis zu zwei Vollgeschossen samt Dachgeschossnutzung auf. Die Dachflächen sind allesamt als Satteldach ausgeführt. Es herrscht eine homogene Dachlandschaft mit einzelnen Dachgauben oder Quergiebeln sowie Solaranlagen. Hinsichtlich der Baukörpergröße herrscht eine gewisse Diversität, vom typischen Einfamilienhaus hin zu umgebauten alten ortstypischen Hofstellen/Bauernhäusern.

Teilweise finden in den Gebäuden auch weiterhin Mischnutzungen statt, im Erdgeschoss Gewerbe, darüber Wohnen. Dies betrifft jedoch vorwiegend die Gebäude entlang der Hauptverkehrsstraßen. Hinsichtlich des Dichtefaktors kann von einer verdichteten Bauweise ausgegangen werden.

Ca. 50 m südwestlich des Planungsgebietes befindet sich die Pfarrkirche (katholische Kirche) „St. Rupertus“

Direkt im Westen entlang des Geltungsbereiches verläuft der Ameranger Dorfbach. Dieser ist umgeben von einem schmalen uferbegleitenden Saum aus Bäumen und Gehölzen.

A.6.2 Erschließung und Infrastrukturen

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Osten an der Frabertshamer Straße an, welche als Staatsstraße St2360 kategorisiert wird. Diese ist mit einer Breite von ca. 6,5 m entsprechend leistungsfähig dimensioniert. Entlang der Straßenverkehrsfläche verläuft ein Fußweg, welcher in das Ortszentrum von Amerang führt. Im Ortszentrum, ca. 100 m südlich des Planungsgebietes, kreuzt die Kreisstraße RO36 (Wasserburger Straße) auf die Staatsstraße St2360, welche in Richtung Süden weiter als Bahnhofstraße verläuft. Die St2360 führt in Richtung Norden nach Frabertsham, wo Anschluss an die B304 besteht, in Richtung Süden führt diese nach Halfing und weiter nach Bad Endorf. Die Kreisstraße RO36 führt in Richtung Nordwesten nach Evenhausen und weiter nach Wasserburg a. Inn.

Insgesamt ist durch die bestehenden übergeordneten Straßen der St2360 und der RO36 eine angemessene Anbindung von Amerang und des Planungsgebietes an das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 300 m weiter südlich in der Bahnhofstraße. Von hier verkehren aktuell die Buslinien 9414 (Priem a. Chiemsee - Wasserburg a. Inn), 9480 (Bürgerbus Amerang - Bad Endorf - Priem) und 9492 (Amerang - Rosenheim). Somit ist auch durch den ÖPNV eine regionale Anbindung sichergestellt.

Technische Infrastruktur

Durch die bestehende Bebauung und die baulichen Strukturen im Süden ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation mittels Glasfasernetz etc., mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

In der östlich verlaufenden Frabertshamer Straße verlaufen die Leitungen von Frisch-, Regen- und Abwasser. Weiter befinden sich innerhalb der Straßenverkehrsflächen die Verläufe von Telekommunikationsleitungen.

A.6.3 Brandbekämpfung

Die Anfahrt für Feuerwehrrettungseinsätze im Planungsgebiet erfolgt grundsätzlich über die Frabertshamer Straße. Die Entfernung des nächstgelegenen Feuerwehrgerätehauses in Amerang von ca. 1,2 km gewährleistet, dass die gesetzliche Hilfsfrist eingehalten werden kann.

Aktuell liegen weite Teile des Planungsgebietes mehr als 50 m von öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind im Rahmen des Bebauungsplans zur Einhaltung des Art. 5 Abs. 1 BayBO neue Verkehrsflächen bzw. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich.

Aufgrund der Nähe zur bereits vorhandenen Bebauungsstruktur, kann die erforderliche Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Hinsichtlich der neuen Wohnbebauung sowie einer Kindertagesstätte sind ggfs. neue Leitungen und Hydranten vorzusehen, welche an das vorhandene Netz mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden können.

A.6.4 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Januar 2023) ist im Geltungsbereich selbst kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein größeres ehemaliges Bauernhaus, welches als Baudenkmal verzeichnet ist. Dieses ist mit folgender Kurzbeschreibung in der Denkmalliste enthalten: „Baudenkmal D-1-87-113-61: Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit hohem Kniestock und verbrettertem Tennenteil, um 1850/60, im Kern möglicherweise älter.“

Weiter befinden sich im Süden ein weiteres Baudenkmal (Entfernung 70 m; ehemaliges Bauernhaus; D-1-87-113-4) sowie im Südwesten ein Bodendenkmal (Entfernung 70 m; Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Rupert; D-1-8039-0055). Aufgrund der zwischenliegenden Bestandsbebauung bestehen hier keine negativen Wechselwirkungen.

A.6.5 Schutzgebiete und ABSP

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich weder kartierte Biotop- noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2023). Auch in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 190 m nordwestlich des Planungsgebietes. Hierbei stellt die Biotopkartierung eine Fläche entlang des Ameranger Dorfbaches mit der Nr. 8039-0029-001 „Gehölzsaum an Bach am nördlichen Ortsrand von Amerang.“ dar. Eine weitere Biotopkartierung befindet sich ca. 220 m weiter südöstlich, mit der Nr. 8039-0031-002 und der Bezeichnung „Feuchtwald und Bachschlucht mit Eschenwald östlich Amerang“. Es handelt sich jeweils um Gewässer-Begleitgehölze sowie Ufergehölz naturnaher Fließgewässer. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung und der Sportanlagen besteht keinerlei 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 einer Artenschutzfachlichen Stellungnahme (07.05.2021) durch das Büro Biologie Chiemgau untersucht.

Im Zuge der Begutachtung der überplanten Fläche wurde folgendes festgestellt. In den alten Obstbäumen auf der Wiese sind mehrere geeignete Höhlungen und Spalten für Baumbewohnenden Vogel- und Fledermausarten vorhanden. Insbesondere Meisen und Stare nutzten diese Lebensstätten sehr oft zum Brüten. Häufig kommen auch Feldsperlinge (Rote Liste Status Bayern: V (Vorwarnliste)) dort vor. Stieglitze (Rote Liste Status Bayern: V (Vorwarnliste)) brüten häufig auf hohen Bäumen oder lockeren Gebüsch in offenen und halboffenen Landschaften. Alle vier Arten konnten im Plangebiet angetroffen werden. Demnach kann eine Betroffenheit mit Umsetzung des Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In Bezug auf Fledermäuse nutzen vor allem Rauhaufledermäuse solche Spalten als Winterquartier. Ebenso könnten dort Zwerg- und Wasserfledermaus, sowie Großer- und Kleiner Abendsegler geeignete Hangplätze finden.

Aufgrund fehlender geeigneter Standortbedingungen und Vegetationsstrukturen ist nicht mit weiteren prüfungsrelevanten Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (Reptilien-, Amphibien-, Käfer-, Weichtierarten) sowie Pflanzenarten zu rechnen.

Detaillierte Aussagen auch bzgl. möglicher Verbotstatbestände sowie Vermeidungsmaßnahmen sind in einem gesonderten Teil der Begründung unter B.5 und dem Umweltbericht unter C.6.1 dargestellt. Die Artenschutzfachlichen Stellungnahme ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt, auf diese wird hingewiesen.

A.6.6 Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Planung der Erschließung sowie des Kindergartenneubaus wurde durch das Baugrundinstitut KDGeo - Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und ein geotechnischer Bericht (Projekt-Nr. KDGeo 259-22L vom 24.08.2022) verfasst. Die Ergebnisse sind hier zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Informationen sind dem Bericht im Anhang zu entnehmen.

Aufbau

Aus den vorliegenden Untersuchungen lässt sich ein Bodenaufbau von den oberen Deckschichten hinzu den quartären Kiessanden ableiten. Die Oberfläche der einzelnen Schichten ist natürlichen Schwankungen unterworfen. Es wird empfohlen, je nach geplantem Bauverfahren ggf. zusätzliche Rammsondierungen und Kleinrammbohrungen zur Abgrenzung der Deckschichten von den quartären Kiessanden auszuführen.

Bei den Untersuchungen wurden zuoberst Oberboden und natürliche Deckschichten in einer Mächtigkeit von etwa 1,0 bis 2,0 m erkundet. Bei den natürlichen Deckschichten handelt es sich im bodenmechanischen Sinne zum einen um überwiegend sandige, tonige Schluffe mit einer überwiegend steifen bis halbfesten Konsistenz. Zum anderen wurden teils schwach kiesige, teils schwach sandige Tone, überwiegend mit organischen Beimengungen erkundet, mit einer steifen, teils weichen bis steifen Konsistenz.

Der Oberboden ist generell für eine Lastabtragung nicht geeignet. Er kann allenfalls an anderer Stelle zu Rekultivierungszwecken verwendet werden. Die erkundeten natürlichen Deckschichten kommen bei der teilweise nachgewiesenen nur weichen bis steifen Konsistenz und der organischen Bestandteile auf Grund ihrer geringen Scherfestigkeit, der großen Zusammendrückbarkeit und geringen Tragfähigkeit als Gründungshorizont nicht in Betracht. Die Deckschichten sind stark wasserempfindlich. Schon geringe Wassergehaltsänderungen haben einen großen Einfluss auf die natürliche Konsistenz der Böden (Gefahr des Aufweichens). Die Deckschichten sind ohne zusätzliche Maßnahmen nur mit erheblichem Aufwand ausreichend zu verdichten. Organische Bestandteile können zu langfristigen Setzungen führen.

Entsprechendes Material sollte daher für Geländeanschüttungen oder Bauwerkshinterfüllungen nicht verwendet werden.

Unter den natürlichen Deckschichten folgen im Untersuchungsgebiet die quartären Kiessande. Die Kiessande weisen in den Schürfen sandige bis stark sandige und schwach bis stark schluffige Nebenanteile auf.

Die im Baugebiet anstehenden gewachsenen quartären Kiessande sind auf Grund der nachgewiesenen Eindringwiderstände mit den Rammsondierungen überwiegend mitteldicht gelagert. Sie sind nur gering zusammendrückbar, gut scherfest und gut tragfähig. Die Kiessande sind zum Abtrag der zu erwartenden statischen Bauwerkslasten gut geeignet. Die im nördlichen, zentralen Bereich erkundeten Sandeinlagerungen weisen insgesamt eine etwas geringere Scherfestigkeit auf und sind etwas stärker zusammendrückbar. Im Hinblick auf den Abtrag der Lasten aus dem nicht unterkellerten Kinderhaus ist die Tragfähigkeit jedoch als ausreichend zu beurteilen. Nicht auszuschließende Schluffeinlagerungen in den Kiessanden sind stärker zusammendrückbar, geringer scherfest und nur gering tragfähig. Entsprechende Böden sind aus bzw. unter der Gründungssohle zu entfernen. Die Kiessande sind gemäß des Feinkorngehalts gut verdichtbar. Im Zuge der Herstellung der Baugrube ausgehobenes Material kann daher als Bodenaustauschmaterial bzw. Bauwerkshinterfüllung an anderer Stelle des Bauvorhabens wieder verwendet werden.

Ohne Zusatzmaßnahmen sind die in der planmäßigen Gründungssohle anstehenden Böden für die Aufnahme der Bauwerkslasten nicht geeignet. Bei einer Gründung in den gering tragfähigen und stark und unterschiedlich setzungsempfindlichen Böden wären für die Bauwerkskonstruktion unverträgliche Setzungen und Setzungsdifferenzen zu erwarten. Dagegen ist in den quartären Kiessanden eine sichere Gründung mit geringen Setzungen möglich. Für eine sichere und setzungsarme Gründung werden vorrangig die Sondergründungsverfahren durch einen vollständigen Bodenaustausch oder einer Bodenverbesserung (Rüttelstopfverdichtung) empfohlen.

Sickerfähigkeit

Die Untersuchungen des geotechnischen Berichts stellen klar, dass die erkundeten Deckschichten überwiegend als schwach bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen sind. Lokal begrenzt können jedoch Zonen größerer Durchlässigkeit auftreten. Eine planmäßige Versickerung in diesen Böden ist jedoch nicht möglich.

Bei den gewachsenen quartären Kiessanden ist auf Grund der Anisotropie die Wasserdurchlässigkeit entsprechend den Ablagerungsvorgängen in waagrechter Richtung größer als in lotrechter. Die Kiessande sind als stark durchlässig bis durchlässig einzustufen. In den Kiessanden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell möglich. Aufgrund der angetroffenen Eigenschaften in den Kiessanden werden für eine sichere und wirtschaftliche Dimensionierung von Versickerungsanlagen im vorliegenden Fall jedoch Sickersuche empfohlen, sobald die geplanten Standorte der Versickerungseinrichtungen feststehen.

A.6.7 Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Jedoch verläuft direkt entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets der Ameranger Dorfbach. Dieser ist gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Wildbach (Nr. 413048) verzeichnet (Stand Januar 2023). Nach Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern aus dem März 2014 wird entsprechend Art. 20 Abs. 2 BayWG eine Genehmigungspflicht von Anlagen entlang des Gewässers nach § 36 WHG angeordnet. Dem folgend ist für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf, unabhängig eines Genehmigungsverfahrens, eine isolierte wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim erforderlich.

Beim Ameranger Dorfbach handelt es sich um einen in diesem Teil offenen, etwa 3,0 – 4,0 m breiten Bachlauf. Der Wasserlauf liegt nur leicht tiefer gegenüber den angrenzenden Fluren. Die Ufervegetation ist üppig bewachsen, mit Einzelbäumen (v.a. Erlen und Eschen) sowie Einzelsträuchern und Gebüschgruppen.

Der Wasserlauf des Ameranger Dorfbaches ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Eine Darstellung weiterer Bereiche im und um das Planungsgebiet ist nicht gegeben. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Hier kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Das Planungsgebiet befindet sich nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Januar 2023) weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Grund- und Schichtwasser

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde im Zuge der Bodenerkundungsarbeiten bis in die jeweilige Endteufe der Schürfe (bis 3,0 m u. GOK) nicht angetroffen. Nach allgemeiner Erfahrung ist in den vorliegenden Böden jedoch je nach Jahreszeit und Witterung mit Sicker- und ggfs. auch Stauwasser zu rechnen, welches sich vor bzw. auf weniger wasserdurchlässigen Partien sammeln kann.

Von Schichtwasser wird dann gesprochen, wenn kein zusammenhängender Grundwasserhorizont festzustellen ist. Vielmehr bewegt sich Schichtwasser, lokal begrenzt in Zonen größerer Durchlässigkeit und kann sich in unterschiedlicher Tiefe auf weniger durchlässigen Schichten sammeln. Schichtwasser ist unmittelbar durch lokale Niederschlagsereignisse beeinflusst. Erfahrungsgemäß können die Schichtwasserhorizonte jahreszeitlich unterschiedlich stark ausgebildet sein.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Im Planungsgebiet besteht bedingt durch die leichte Hanglage eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Das Gelände im fällt von Süden nach Norden hin ab. Dies setzt sich auch außerhalb des Geltungsbereiches fort. Weiter besteht in Richtung Osten zur Frabertshamer Straße hin eine Böschung, was ich in diesen Bereichen zu temporären Überschwemmungen führen kann. Allgemein ist innerhalb des Planungsgebietes mit keinen besonderen Gefahren durch länger anstehende Hochwasser/Überschwemmungen zu rechnen, da das natürliche Gelände in Richtung Norden weiter abfällt.

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

Dahingehend sollten bei der baulichen Ausführung die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise enthält die Satzung.

A.6.8 Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als landwirtschaftliches Intensivgrünland, ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Im Zuge der Begutachtung des Baugrundes wurden entsprechende Bodenproben entnommen und untersucht. Aus fachgutachterlicher Sicht ist gemäß der chemischen Analyse kein Gefährdungspotential für das Grundwasser zu besorgen. Auch konnten bei keiner der untersuchten Proben und Parameter abfallrechtlich relevante Belastungen festgestellt werden. Somit ist eine Wiederverwendung des Aushubmaterials vor Ort 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 und die Kinderbetreuung stehen insoweit keine Belange entgegen. Für detailliertere Aussagen wird auf den geotechnischen Bericht hingewiesen.

A.6.9 Immissionen

Der gegenständliche Planungsumgriff befindet sich im Einwirkungsbereich der Sportanlage des SV Amerang (Sportgeräusche), der gemeindlichen Freizeitanlagen (Kinder- und Jugendspielgeräusche) und der umliegenden Straßen (Verkehrsgerausche). Die gesamte Immissionssituation wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt. Diese liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei. Im Folgenden wird zusammengefasst die Bestandssituation dargestellt.

Sport- und Freizeitgeräusche

Im Einwirkungsbereich des Planungsgebietes sind folgende schalltechnisch relevante Einrichtungen der Sportanlage des SV Amerang zu beachten: drei Fußballplätze (Hauptspielfeld, Kleinspielfeld, Trainingsfeld), vier Tennisplätze, ein Beachvolleyballfeld, vier Sommerstockbahnen, das Vereinsheim Fußball und der Parkplatz mit insgesamt ca. 50 Stellplätzen.

Für die Untersuchung wurden folgende Beurteilungszeiträume herangezogen: sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr (Beurteilungszeit 2 Stunden) sowie samstags (Werktag) außerhalb der Ruhezeit von 08:00 bis 20:00 Uhr (Beurteilungszeit 12 Stunden). Werden die Immissionsrichtwerte an der geplanten Bebauung in den aufgeführten maßgeblichen Beurteilungszeiträumen eingehalten bzw. unterschritten, so ist auch in den übrigen Zeiträumen sicher von der Unterschreitung der Richtwerte auszugehen.

Zusammengefasst zeigen die Berechnungen, dass sonntags innerhalb der Ruhezeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr an den östlichen Bereichen des Bebauungsplangebietes der Immissionsrichtwert 55 dB(A) an der zur Sportanlage nächstgelegenen nördlichen Baugrenze im Wesentlichen um ca. 1 bis 3 dB(A) unterschritten und punktuell (Nordwestecke) erreicht wird. An den übrigen abgewandten Bereichen wird der Immissionsrichtwert deutlich unterschritten. Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird der Immissionsrichtwert 55 dB(A) um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Am angrenzenden zentralen Gebiet im Norden wird der Immissionsrichtwert 60 dB(A) an der nördlichen Baugrenze um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Samstags außerhalb der Ruhezeit von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr wird der Immissionsrichtwert 55 dB(A) im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes an der zur Sportanlage nächstgelegenen nördlichen Baugrenze im Wesentlichen um ca. 1 bis 3 dB(A) unterschritten. An den übrigen abgewandten Bereichen wird der Immissionsrichtwert deutlich unterschritten.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird der Immissionsrichtwert 55 dB(A) um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Am angrenzenden zentralen Gebiet im Norden wird der Immissionsrichtwert (60 dB(A)) an der nördlichen Baugrenze um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Die schalltechnische Situation in den beiden untersuchten maßgeblichen Beurteilungszeiträumen ist als verträglich einzustufen. Somit ist auch in den übrigen Zeiträumen von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb des Bebauungsplangebietes auszugehen.

Nordwestlich der Sportanlage befindet sich eine gemeindliche Skateanlage und ein Bikepark. Diese typischen Kinder- und Jugendeinrichtungen sind getrennt von der genannten Sportanlage zu beurteilen. Die Einrichtungen befinden sich in mindestens ca. 170 m Abstand von der geplanten Bebauung im Bebauungsplangebiet. Für die schalltechnische Beurteilung sind daher überschlägige Berechnungen ausreichend. Die Beurteilungszeit beträgt 15 Stunden (07:00 bis 22:00 Uhr). Die Berechnungen zeigen, dass sich aufgrund der genannten Schallemissionen der Skateanlage Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) an der nördlichen Grenze der geplanten Bebauung ergeben. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert 55 dB(A) tags wird somit um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Die schalltechnische Situation im Bebauungsplangebiet hinsichtlich der Jugendeinrichtungen ist daher als unkritisch einzustufen.

Verkehrsgeräusche

Im Einwirkungsbereich des Planungsgebietes befinden sich die übergeordneten Straßenverkehrsflächen der Frabertshamer Straße (St2060), welche direkt im Osten am Planungsgebiet anliegt. Weiter befindet sich im Westen in ca. 45 m Entfernung die Wasserburger Straße (RO36) und im Norden die neue Verbindungsspanne zwischen Kreisstraße und Staatsstraße, in ca. 230 m Entfernung. Für die Berechnung der Verkehrsgeschallsbelastung an der geplanten Bebauung sind die Schallemissionen der dargestellten Straßenverkehrsflächen für den Prognoseplanfall 2035 angesetzt.

Zusammengefasst zeigen die Berechnungen, dass im östlichen Bereich (WA-Gebiet) an den östlichen Teilbereichen mit der höchsten Belastung Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts auftreten. Sofern die Bebauung bis auf die östliche Baugrenze an die Straße heranrückt, sind maximale Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts zu erwarten.

An den weniger belasteten bzw. schallabgewandten Fassaden liegen die Beurteilungspegel im Wesentlichen unter 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

In den weiteren Bereichen (Gemeinbedarf und WA-Gebiet Südwest) werden Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A) tags und 43 dB(A) erreicht. Somit werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete im Wesentlichen im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich in den östlichen Bereichen zur Frabertshamer Straße hin treten Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Anlagengeräusche

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

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

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

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von neuem Wohnraum mit gemischten Wohntypologien und Wohnformen
- Schaffung neuen Baurechts für Gemeinbedarfsnutzungen
- Ermöglichen einer dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur und der Topografie
- Sicherstellen einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung

Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Erhalt der Grün- und Gewässerstrukturen entlang des Ameranger Dorfbaches
- Schaffung angemessener öffentlicher Grünflächen zur Naherholung der Bewohner und zum Schutz der Grünstrukturen am Ameranger Dorfbach
- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Weitestgehender Erhalt der bestehenden Obstbäume
- Minimierung der Flächenversiegelung durch flächensparende Bebauung
- Sicherstellung einer ortsnahen Versickerung

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Ortsstruktur und die Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum soll die Fläche durch einen Neubau für eine Kindergartens sowie ergänzende neue Wohngebäude, unter Beachtung der Nachhaltigkeit und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, überplant werden.

Die Planung sieht für den nördlichen Bereich eine große Fläche vor, welche durch einen Neubau eines gemeindlichen Kindergartens bebaut werden soll. Der parallel zur Grundstücksgrenze in Ost-West-Richtung situierte große Hauptbaukörper wird in Richtung Süden durch einen untergeordneten Baukörper (Nebengebäude mit integrierter Freispielfläche) ergänzt. Die Nutzung des Hauptbaukörpers verteilt sich auf zwei Vollgeschosse sowie das ausgebaute Dachgeschoss. Die beiden unteren Etagen sollen der Kindergartennutzung mit fünf Gruppen und ergänzenden Nebenräumen dienen. Im Dachgeschoss ist eine Nutzung als Vereinsheim vorgesehen. Der südliche schlauchartige Anbau wird eingeschossig ausgeführt und soll als Eingangsbereich dienen. Das daran anschließende Nebengebäude besitzt ebenso ein Vollgeschoss, welches als Garage und durch Räumlichkeiten für Müll sowie als Werkstatt genutzt wird. Darüber befindet sich ein nutzbarer Dachraum als Lagerfläche.

Der Bebauungsplan soll auch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche für eine zukünftige bauliche Erweiterung berücksichtigen.

Weiter sollen der geplanten Bebauung des Neubaus großzügige Terrassen- sowie Spiel- und Freiflächen mit einer gewissen qualitativen Grünausstattung in Richtung Westen und Süden vorgelagert werden. Dabei werden die bestehenden Obstbäume in die Freiflächenplanung integriert.

Das Baugrundstück im Südwesten ist heute bebaut mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden. Die Bebauung weist erhebliche bauliche Mängel auf. Im Zuge des Bebauungsplans soll an dieser Stelle Baurecht für eine dichtere Wohnbebauung bspw. in Form eines Reihenhauses entstehen. Die Höhenentwicklung soll sich in diesem Bereich an einer zweigeschossigen Bebauung orientieren. Ergänzend sollen hier auch eine größere Nebenanlage in Abschirmung zu den Flächen des Kindergartens unterkommen.

Im Osten ist auf dem großen Baugrundstück ein größerer Gebäudekomplex vorgesehen, welcher ebenfalls einer Wohnnutzung unterliegen soll. Angedacht ist hier die Ermöglichung besonderer Wohnformen für Menschen mit Behinderung, mit einzelnen kleineren, barrierefreien Wohnungen. Hier sieht die Höhenentwicklung eine abwechselnde zwei- bis dreigeschossige Bebauung vor. Aufgrund der Dichte und der im Süden und Osten angrenzenden Wohnbebauung sollen hier nicht zu große, zusammenhängende, hermetisch wirkende Baukörper vermieden werden. Die Überbauung wird ergänzt durch einzelne Nebengebäude und Stellflächen. Zudem lässt die Planung die Unterbringung einer Tiefgarage zu.

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über eine ausreichend dimensionierte Planstraße von der Frabertshamer Straße aus. Im zentralen Bereich weitet sich der Straßenraum auf und bietet größeren Fahrzeugen einen Wendebereich. Die neue Planstraße ist als Stichstraße geplant, sodass kein Durchgangsverkehr aus und nach Richtung Süden verkehrt.

Im westlichen Teilbereich soll zwischen den Grünstrukturen des Ameranger Bachs und der Flächen des zukünftigen Kindergartens eine öffentliche Grünfläche verbleiben. Diese dient den Bewohnern als Aufenthalts- und Begegnungsraum. Außerdem werden so die ökologisch wertvollen Grünstrukturen inkl. einzelner Obstbäume vor einer zu nah heranrückenden Bebauung geschützt.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und des Straßenraums wird durch umfangreiche Baumpflanzungen eine qualitätvolle Durch- und Eingrünung sichergestellt.

Die Überplanung der Flächen berücksichtigt zudem die Möglichkeit einer ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers. Somit wird der lokale Wasserhaushalt nicht negativ durch die neue Überbauung beeinflusst.

Insgesamt soll der Bereich in Erweiterung der bestehenden Bebauung von Amerang auch hinsichtlich der konkreten Architektur eine ländliche Prägung erhalten und das Ortsbild aus Richtung Norden abrunden.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Bereich des Planungsumgriffs wird entsprechend der beabsichtigten Kindergartennutzung als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Vereinsheim“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll dem dringlichen Bedarf an Kindertageseinrichtungen Rechnung getragen werden.

Auf der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung und Vereinsnutzung“ sind alle Nutzungen, die einer Kindertageseinrichtung ähnlich sind, zulässig. Hierzu zählen neben der Bereitstellung von Kindergarten- und Krippenplätzen auch weitere Ganztagsangebote mit Mittags- oder Nachmittagsbetreuung für Kinder (z. B. Kinderhort).

Weiter sind auf den Flächen und in den baulichen Anlagen ergänzende Nutzungen durch ortsansässige Vereine zulässig. Die Räumlichkeiten sollen Platz bieten für Begegnungen, Versammlungen oder Proben.

Die weiteren beiden Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei. Auch lässt ein Allgemeines Wohngebiet neben der vorgesehenen Wohnnutzung Spielraum für eine Unterbringung von anderen nicht störenden und ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Kleinstgewerbe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Diese Nutzungen sind üblich für den ländlichen Raum und sollen auch weiterhin zulässig sein. Insbesondere im Rahmen des hier vorgesehenen Konzepts, mit besonderen Wohnformen und kleineren Wohneinheiten, können so auch das Wohnen ergänzende Nutzungen untergebracht werden. Das übergeordnete Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen wird so auch nicht in Frage gestellt.

Die Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet wird durch die angrenzenden Bebauungen im Süden und Osten bekräftigt. Diese sind vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Auch westlich des Ameranger Dorfbachs und dessen Grünstrukturen, bestehen vorwiegend Wohnnutzungen. Auch befinden sich im Umgriff und dessen näherer Umgebung keine Nutzungen, welche einen anderweitigen Gebietscharakter begünstigen. Die hier getroffene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist mit den umliegenden Nutzungen und der geplanten Kindergartennutzung im Planungsgebiet vereinbar.

Um den beabsichtigten Charakter des Gebietes weiter zu präzisieren und dem Wohnwert entgegenstehende Einrichtungen zu verhindern, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig. Hier wäre mit städtebaulichen Konflikten gegenüber den Wohnnutzungen bzw. ergänzenden Nutzungen sowie ungewünschten Flächenkonkurrenzen zu rechnen.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um eine im Rahmen des städtebaulichen Konzepts entsprechende Bebauung zu gewährleisten, wird das Maß der baulichen Nutzung definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume aus Baugrenzen)
- maximal zulässige Grundfläche je Bauraum
- gestaffelte Festlegung zur Überschreitung der maximal zulässigen der Grundfläche
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche je Bauraum führt zu einer hohen Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität der Größe der Baukörper. Durch die Bauräume sind lediglich die städtebaulich bedeutsamen Baukanten sowie Grünkorridore definiert.

Für die Baugrundstücke der Gemeinbedarfsflächen und des WA1 sind großzügige Bauräume festgesetzt. Die Bauräume sind insgesamt größer als die zulässige Grundfläche. Die Größe der Bauräume lassen in diesen Bereichen flexible architektonische Lösungen bzgl. größerer Baukörper oder Baukörperagglomerationen zu.

Für den Neubau des Kindergartens auf den Gemeinbedarfsflächen sieht die Planung einen großen Hauptbaukörper vor. In Richtung Süden sind kleinere Nebengebäude vorgesehen. Die Größe des Bauraums lässt auch für die Zukunft eine mögliche Erweiterung des Kindergartens zu, insofern der Bedarf steigt.

Für das WA1 sieht die Planung einen größeren Gebäudekomplex vor, welcher im Bauraum entsprechend unterkommt. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll hier ein Gegengewicht zum in Amerang sehr homogenen Wohnungsbestand (Einfamilienhäuser) entstehen. Die Schaffung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht preisgünstigerem Wohnraum, mit kleinteiligeren Wohneinheiten, wo insbesondere auch besondere Wohnformen wie Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen etc. sinnvoll untergebracht werden können.

Im Südwesten in WA2 ist ein kleinerer Bauraum vorgesehen, welcher eine Bebauung mit einem Doppel- oder Reihenhauses vorsieht. In Anbetracht der Größe des Baugrundstücks und der Lage zu den Grünstrukturen des Ameranger Dorfbaches erscheint hier eine kleinteiligere Bebauungsstruktur hier eher geeignet. Die Baugrenzen sind hier sehr eng gefasst, wodurch die Verortung und Ausrichtung der möglichen Bebauung weitestgehend vorgegeben wird. Jedoch wird hier gemäß dem städtebaulichen Konzept auf eine flächensparende Überbauung mit einer Erschließung aus Richtung Süden geachtet.

Im Allgemeinen bleiben auch bei einer relativ dichten Baustruktur ausreichend Freiflächen und Grünräume erhalten. In der Regel sind die Bauräume von der Straße abgerückt. Hierdurch entstehen Sichtachsen und es wird eine grüne Gesamtanmutung sowie ausreichende Privatheit der Baukörper gewährleistet.

Die Bauräume können weitestgehend an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, entsprechend der zulässigen Höhenentwicklung bebaut werden. Somit sind auch im Rahmen der neuen Bauräume gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten.

Überschreitungen

Die Überschreitung der Bauräume durch wohnwertsteigernde, jedoch aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete, eingeschossigen Anbauten (z.B. Erker oder Wintergarten) sowie Balkone und Dächer (z.B. Terrassenüberdachungen oder Vordächer) ist bis zu 1,5 m Tiefe zulässig. Diese Überschreitungen müssen sich jedoch dem Hauptgebäude unterordnen und sind daher nur auf maximal 33% der entsprechenden Fassade und maximal bis zu einer Länge von 5,0 m je Element zulässig. Die betreffenden Anbauten müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Hierbei handelt es sich lediglich um geringfügige Überschreitungen, welche nochmals genauer definiert werden.

Durch untergeordnete, eingeschossige Anbauten sind keine zu großen, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen zu befürchten. Weiter werden die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

Diese Überschreitungen tragen gerade in WA2 zu einer Wohnwertsteigerung bei, da der Bauraum hier auf das städtebaulich angemessene Maß der „Hauptbaukörper“ beschränkt ist.

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Allgemein sind die zulässigen Grundflächen so gefasst, um die Ausdehnung des tatsächlich prägenden und verträglichen Hauptbaukörpers gemäß dem städtebaulichen Konzept präzise zu definieren, auch hinsichtlich möglicher Erweiterungen. 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.

Hinsichtlich des Grundsatzes eines sparsamen sowie ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sieht die gegenständliche Planung eine im Verhältnis zur vorhandenen Umgebungsbebauung verdichtete Bebauung vor.

Im nördlichen, zentralen Bereich sieht die Planung einen Neubau eines Kindergartens vor. Auch werden in der Planung bereits mögliche Erweiterungen im südlichen Bereich vorgesehen, wenn der Bedarf sich doch erhöhen sollte. So wird für den Hauptbaukörper des zukünftigen Kindergartens samt seinen untergeordneten Gebäudeteilen eine Grundfläche von 1.450 m² vorgesehen, um hier eine angemessene und funktionsfähige Bebauung zuzulassen. Die festgesetzte Grundfläche entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35. Durch die höher angesetzte Grundfläche bleibt ausreichend Spielraum für etwaige Erweiterungen.

Weiter sieht die Planung für den östlichen Bereich eine Wohnbebauung vor. Hier soll ein größerer Gebäudekomplex entstehen, welcher verschiedene Wohnungstypen, u.a. kleinere Wohneinheiten oder besondere Wohnformen, beinhalten soll. Dies erscheint auch mit Hinblick auf den demographischen Wandel sinnvoll. Hinsichtlich eines großen zusammenhängenden Baukörpers wird eine Grundfläche von 1.250 m² festgesetzt, was einer GRZ von 0,36 entspricht.

Die möglichen, größeren Gebäudekonfigurationen sind u.a. dem Nutzungszweck geschuldet. Jedoch gehen diese einher mit den größeren Baukörpern der Ortsmitte von Amerang.

Im Südwesten ist im Bereich des bestehenden Wohngebäudes dagegen eine kleinteiligere Baustruktur geplant. Auf dem Baugrundstück des bestehenden Wohngebäudes sieht die Planung eine Bebauung mit einem Doppel- oder Reihenhaus vor. Hierfür wird eine Grundfläche von 250 m² festgesetzt. Durch die Überplanung sollen die bereits bebauten Flächen einer intensiveren Nutzung zugeführt werden und somit mehrere Wohneinheiten in Anbindung an die Ortsmitte geschaffen werden. Mit einer GRZ von 0,27 ist eine angemessene ländliche Baudichte gegenüber den südlich angrenzenden Wohnbebauungen gegeben. Auf eine dichtere Bebauung auf dem Baugrundstück wurde verzichtet, um einen offenen Durchgang sowie ausreichend Abstand zu den angrenzenden Grünstrukturen des Ameranger Dorfbaches im Westen zu wahren.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Baukörper präzise festlegen zu können, sind bauliche Anlagen wie Terrassen, Balkone, Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Zufahrten und Zuwegungen etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche berücksichtigt. Diese Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zu den Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung für das Ortsbild. Um jedoch eine adäquate und angemessene Nutzung der Baugrundstücke für einen Kindergarten sowie für Wohnzwecke zu gewährleisten, sind darüber hinaus weitere Flächen für Nebenanlagen, ergänzende bauliche Anlagen, Carports, Stellplätze und Zuwegungen etc. notwendig. Somit sind weitere Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche erforderlich, in Abwägung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

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. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche (genaue Definition der städtebaulich wirksamen Baukörper) in Kombination mit den notwendigen Freiflächnennutzungen, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten etc. reicht eine allgemein zulässige Überschreitungsregelung für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes nicht aus.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Um im Hinblick auf das Ortsbild die Zulässigkeit von baulichen Anlagen möglichst präzise steuern zu können, wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche nach der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in drei Stufen gestaffelt festgesetzt. Somit sollen eine zu starke Überbauung und zu hermetisch wirkende Baugefüge (Agglomerationen von Nebengebäuden, auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude) vermieden werden.

Im Rahmen von Gemeinbedarfsflächen ist § 19 Abs. 4 BauNVO nicht einschlägig. Um eine städtebaulich angemessene Bebauung sicherzustellen, ist die zulässige Grundfläche ebenfalls auf den „Hauptbaukörper“ beschränkt. Um eine bestimmungsgerechte Nutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen sind somit weitere Überschreitungen erforderlich.

Es wird bei der zulässigen Überschreitung zwischen Anlagen die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (Vordächer, Balkone, Terrassen) (diese sind keine Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO), räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) unterschieden.

Bauliche Anlagen, welche direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind wie Balkone, Terrassen, Loggien oder Vordächer von Eingangsbereichen, sind für die stadträumliche Wirkung gegenüber dem Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung. Eine Überschreitung ist hierbei als fixer Zahlenwert festgesetzt, welcher in Verbindung mit der zulässigen Grundfläche und unter Berücksichtigung der angedachten Nutzung gewählt wurde. Somit sind auch bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche ausreichend Möglichkeiten gegeben für die Ausbildung von großzügigen Terrassen und größeren Vordächer oder Balkonen. Dies ist insbesondere für die Nutzung des Kindergartens erforderlich, aber auch für wohnwertsteigernde Außenwohnbereiche.

Die weiteren Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl (GRZ) wird die mögliche Überbauung in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des künftigen Baugrundstücks festgesetzt.

Weiter wird die Überschreitung der Grundflächen (inkl. Balkone und Terrassen) durch bauliche, den Hauptgebäuden untergeordnete Anlagen geregelt. Hierzu gehören Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Spielgeräte und -anlagen), Garagen und Carports. Diese haben durch ihre Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild. Dem folgend sollen sie auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. So kann ein offenes, ländliches Erscheinungsbild ohne Nebengebäudeagglomerationen oder Garagenkomplexe sichergestellt werden. Die Werte der zulässigen Überschreitung sind so gewählt, dass auf den Grundstücken angemessene Garagen oder Carports möglich sind. Für eine angemessene Freiraumnutzung auf den Flächen des Kindergartens sind zudem ausreichend Überschreitungen für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vorhanden, denen auch Spielgeräte etc. zuzuordnen sind.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige baulich genutzte Flächen ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit können hier auch höhere Grundflächenzahlen zugelassen werden. Auch hier sind Lage, Zuschnitt der Grundstücke und die beabsichtigte Nutzung für die getroffenen Festsetzungen maßgebend. Für die Flächen des Kindergartens sind höhere Werte notwendig, um Stellplätze sowie Zuwegungen und weitere Flächeninanspruchnahmen durch Freianlagen (z.B. Sandkästen oder Spielfelder) bereitstellen zu können. Im Bereich der Wohnbebauung sind etwas niedrigere Werte festgesetzt. Diese lassen aber eine ausreichende Erschließung der Flächen zu. Weiter bleiben so ausreichend Flächen für Vegetation frei für eine entsprechende Eingrünung. Gerade im Südwesten soll so eine Vernetzung des Grünraums in das Planungsgebiet ermöglicht werden.

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 Anforderungen zu den nachzuweisenden Stellplätzen Beachtung. Bei kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fällt dies aufgrund des in Relation relativ kleinen Grundstücksanteils der einzelnen Wohneinheiten besonders ins Gewicht. Um das Ortsbild entsprechend zu wahren, müssen gerade in Verbindung mit einem Mehrfamilienhaus möglichst viele Stellplätze in einer Tiefgarage (bzw. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) untergebracht werden.

Dem folgend darf die Grundfläche in WA1 durch Tiefgaragen entsprechend weiter 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.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Die dargestellten Werte in der Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche an. Wenn die zulässige Grundfläche, durch „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen, für die, in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen, möglich.

	Fläche Baugebiet (Netto-bauland)	Max. zulässige Grundfläche GR	Überschreitung durch Anlagen die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden sind (Terrassen, Vordächer, etc.)	Überschreitung durch räumlich Relevante Anlagen (Nebenanlagen, Garagen etc.)	Überschreitung durch räumlich weniger relevante Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, etc.)	Überschreitung durch Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen)	Zulässige Gesamtversiegelung
WA 1	3.485 m ²	1.250 m ² (0,36)	300 m ² (0,44)	193 m ² (0,50)	349 m ² (0,60)	349 m ² (0,70)	2.440 m ²
WA 2	930 m ²	250 m ² (0,27)	60 m ² (0,33)	109 m ² (0,45)	140 m ² (0,60)		558 m ²
Ge- meinbe- darf	4.145 m ²	1.450 m ² (0,35)	400 m ² (0,45)	430 m ² (0,55)	622 m ² (0,70)		2.902 m ²
Gesamt	8.560 m ²	2.950 m ² (0,34)	760 m ²	731 m ²	1.110 m ²	349 m ²	5.899 m ² (0,69)

Die Werte in Klammern entsprechen der GRZ.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird durch die gegenständliche Planung eingehalten. Werden die untergeordneten Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (wie Balkone, Terrassen etc.) hinzugerechnet, wird der Orientierungswert von 0,4 in WA1 überschritten und in WA2 eingehalten. Aufgrund der Bebauungsdichte sind geringfügige Überschreitungen durch städtebaulich weniger relevante Anlagen vertretbar.

Im Rahmen der zulässigen Überschreitungen, durch bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche, wird der Orientierungswert mit einer GRZ von 0,6 nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (0,4 + 50% = 0,6) eingehalten.

Eine mögliche Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiet durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, findet in WA₁ statt. Das städtebauliche Konzept sieht auf dieser Fläche einen größeren Gebäudekomplex oder Mehrfamilienhäuser vor. Hier ist hinsichtlich der Annahme einer Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer möglichen Tiefgarage von einer höheren Flächeninanspruchnahme auszugehen. Somit wird u.a. einer höheren Flächeninanspruchnahme entgegengewirkt. Durch festgesetzte durchwurzelbare Mindestüberdeckung für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist auch eine angemessene Bepflanzung möglich.

Für Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind in der BauNVO keine Orientierungswerte berücksichtigt. Werden hier jedoch auch die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes betrachtet, so können die weitestgehend eingehalten werden. Es kommt lediglich zu Überschreitungen bzgl. Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche. Diese Überschreitungen sind jedoch hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung als Kindergarten aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Der hohe Wert beruht hier vor allem auf dem höheren Anteil von Zuwegungen und baulich genutzten Flächen der Freianlage. Diese werden jedoch durch eine Vielzahl an Baum- und Gehölzpflanzungen relativiert.

Insgesamt sind die zum Teil für den ländlichen Kontext relativ hohen Versiegelungszahlen durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden.

B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz), festgesetzt. Somit ist die 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 den topographischen Gegebenheiten im Planungsgebiet.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass 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 weiterhin gewahrt bleiben.

Weiter wird für die zentralen und westlichen Flächen eine minimal zulässige absolute Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Metern über Normalhöhennull im DHHN 2016 festgesetzt.

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 OK_{WH} als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Die festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich dabei am bestehenden Gelände, an der Umgebung, an der geplanten Höhe der zu errichtenden Planstraße sowie der beabsichtigten Nutzung. Die Festsetzungen 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.

Die Höhenentwicklung ist so festgesetzt, dass in den äußeren Bereichen der Bauräume der Gemeinbedarfsfläche sowie des östlichen Wohngebietes höhere Gebäudekonfigurationen möglich sind. Die Planung sieht hier eine Nutzung mit zwei oder drei Vollgeschossen und des Dachgeschosses vor. Unter Beachtung der Höhe der Planstraße wären in diesen Bereichen Wandhöhen von ca. 9,5 m möglich. Diese Wandhöhen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da sich in der Umgebung ebenfalls höhere Gebäude befinden und durch die Höhe auch eine entsprechende Nutzungsintensität auf den Baugrundstücken sichergestellt wird. Weiter haben die möglichen höheren Baukörper in Richtung der höher liegenden Frabertshamer Straße einen positiven Effekt, da sie die Lärmeinwirkungen auf die hinter liegenden Grundstücke vermindern.

Um eine nicht zu dicht und hermetisch wirkende Bebauung zu erzeugen, werden die zulässigen Baukörperhöhen im zentralen Bereich abgestuft. So sind hier ein bis zwei Vollgeschosse oder eine Ausnutzung des Dachgeschosses möglich. Durch die niedrigere Höhenentwicklung wird auch ein angemessener Übergang zu den im Süden angrenzenden Wohnbebauungen sichergestellt.

Für den südwestlichen Bauraum wird ebenso eine geringere Höhenentwicklung festgesetzt, welche eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen garantiert, bei einer Wandhöhe von ca. 7,0 m. Diese Festsetzung beruht zum einen auf dem eng gefassten Bauraum, wodurch bei höheren Wandhöhen ortsuntypische schmal aufgeschossene Gebäudetypen entstehen könnten. Weiter soll durch die festgesetzte Höhenentwicklung ein Heranrücken der Bebauung an die Grünstrukturen eingeschränkt und dadurch eine gegenüber den Grünräumen zu hohe Bebauung vermieden werden.

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.

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.

Minimale absolute Oberkante des Fertigfußbodens

Eine minimale absolute Oberkante des Fertigfußbodens wird für die Bauräume der Gemeinbedarfsfläche sowie des WA2 festgesetzt. Die Höhe gibt an auf welcher Höhe die Oberkante des Fertigfußbodens mindestens zum Liegen kommen muss. Aufgrund der Nähe zum Ameranger Dorfbach soll somit einer hochwassersicheren Bauweise gefolgt und somit der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens liegt ca. 0,5 m über der Oberkante der Uferböschung des Ameranger Dorfbaches.

B.2.5 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Amerang in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Amerang setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Dies gewährleistet unabhängig vom Abstand der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarnschutzes. Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16 m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Aufgrund des Abstandes des Bauraums zur Grundstücksgrenze in Richtung Norden und der beabsichtigten Verortung des Neubaus Kindergarten können die nachzuweisenden, einzuhaltenden Abstandsflächen nicht auf dem gegenständlichen Baugrundstück unterkommen. Somit ist eine Abstandsflächenübernahme auf das nördliche Nachbargrundstück erforderlich. Eine entsprechende Vereinbarung ist im Rahmen des Bebauungsplans zu treffen. Auch kann das zulässige Maß der Nutzung an anderer Stelle unter Einhaltung der Abstandsflächentiefen ausgeschöpft werden.

Auch ist hinsichtlich der Bebauung in WA2 eine Abstandsflächenübernahme auf dem angrenzenden Grundstück der Gemeinbedarfsfläche erforderlich, so die Abstandsflächen nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden kann.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarnschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.6 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung, funktionsfähige Grünräume und durchgehende Sichtachsen oder Korridore zu gewährleisten, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², Garagen und Carports nur innerhalb der Bauräume sowie den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Die Bauräume der Gemeinbedarfsfläche sowie in WA1 sind relativ großzügig gefasst und lassen ausreichend Spielraum für die Situierung von größeren Nebenanlagen, Garagen, Carports oder eventuellen Tiefgaragenein- und -ausfahrten. Je nach architektonischer Lösung bzgl. der zukünftigen Baukörper und deren Situierung kann eine mögliche Bebauung von Nebenanlagen etc. in den Bauräumen nicht angemessen erfolgen. Hier sieht die Planung im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche und im südwestlichen Bereich des WA1 eine punktuelle Erweiterung des Bauraums durch Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports vor. In diesen Bereich stehen keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes entgegen sowie ist die Zugänglichkeit über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen positiv zu bewerten.

Da der Bauraum in WA2 relativ eng gefasst ist, sieht die Planung entsprechende Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports vor, die zur Straßenverkehrsfläche hin dem Bauraum vorgelagert sind. Innerhalb der Flächen bestehen ausreichend Möglichkeiten hinsichtlich der Situierung entsprechender Nebenanlagen oder Garagen. Auch ist deren Zugänglichkeit durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen unmittelbar gegeben, was weitere Flächenversiegelungen für Zufahrten oder Wendebereiche ausschließt.

Mit der Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports soll die städtebauliche Struktur nicht durch zu viele, kleine Nebenanlagen verklärt und zudem diese baulichen Anlagen in unmittelbarer Anbindung zu den Straßenverkehrsflächen angeordnet werden, was mehr Flächen für die Freiraumgestaltung sicherstellt.

Um den untergeordneten Charakter von Nebenanlagen, Garagen und Carports sicherzustellen und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu hohe, hermetisch wirkende Nebenanlagen vorzubeugen, wird die Höhe von Nebenanlagen durch eine festgesetzte Oberkante der Wandhöhe (siehe B.2.4) außerhalb der Bauräume begrenzt.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind städtebaulich weniger relevant und für die Durchgängigkeit von Grünräumen als untergeordnet zu betrachten. Somit können diese auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zugelassen werden.

Aufgrund der Größe, begrenzten Höhe sowie ihrer Funktionalität und Wahrnehmbarkeit können auch offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), nicht überdachte Fahrradstellplätze, Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Hier sind ebenfalls mit keinen negativen Auswirkungen hinsichtlich der Durchgängigkeit von Grünräumen und das Ortsbild zu rechnen. Der gleichen Intension folgend sind auch technische Anlagen zur Belüftung und Entrauchung von Tiefgaragen- oder Kellerflächen unter Abwägung mit ihren Funktionsansprüchen auf dem gesamten Baugrundstück erlaubt.

In der Gemeinbedarfsfläche soll ein Kindergarten entstehen. Dessen angemessene Nutzung setzt auch entsprechende Freianlagen voraus. Da Spielgeräte als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zählen, werden diese von Flächenbeschränkungen ausgenommen und können somit auf dem gesamten Baugrundstück situiert werden. Spielgeräte haben für das Ortsbild nur eine sehr untergeordnete Relevanz.

Die städtebauliche Ordnung und die Sicherstellung ausreichender Flächen für Eingrünungs-Durchgrünungsmaßnahmen bleibt neben den räumlichen Festsetzungen auch durch die Festsetzungen zur zulässigen Flächenversiegelung durch diese baulichen Anlagen gewahrt.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren.

B.2.7 Dächer

Dachform

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern. Der Umgebung und der Bebauung der Ortsmitte entsprechend sind die Dächer mit einer Dachfläche über 10 m² ausschließlich als Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen auf beiden Seiten auszuführen. Es ist ein Neigungswinkel der Dachflächen von 20° und 30° einzuhalten.

Im Bereich der größeren Gebäudekonfigurationen der Gemeinbedarfsflächen sowie in WA1 sollen die möglichen einzelnen Hauptbaukörper aus funktionalen Gründen durch untergeordnete Gebäudeteile miteinander verbunden werden. Auch können untergeordnete Gebäudeteile als kleinteilige Erweiterung des Hauptbaukörpers dienen. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sollen auch als Flachdächer zulässig sein. Diese haben aufgrund ihres untergeordneten Charakters gegenüber dem Hauptbaukörper eine geringere städtebauliche Wirkung auf die Umgebung. Eine entsprechende Unterordnung solcher Gebäudeteile wird im Satzungstext durch gewisse Rahmenbedingungen sichergestellt.

Dachflächen welche mindestens 60 cm unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe liegen und zusammen nicht mehr als 10% der Gesamtdachfläche einnehmen, dürfen auch als Pultdächer ausgeführt werden. Dies ermöglicht die Gliederung der Baukörper, gerade hinsichtlich kleinerer Anbauten oder der Situierung von Eingängen (Erker), ohne komplizierte, der tradierten, zweckmäßigen, ländlichen Bauweise entgegenstehende Dachkonstruktionen zu bedingen. Durch den flächenmäßig untergeordneten Charakter sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Auf diesen Flächen darf die Dachneigung um maximal 10° von der Neigung des Hauptdaches abweichen. Weiter muss der First direkt am Hauptgebäude anschließen. Somit sind auch weiterhin geneigte Dächer sichergestellt.

Die Ausführung der Überdachung von Wintergarten oder Terrasse ist neben einem Satteldach auch als Pultdach oder flach geneigtes Dach ab einem Neigungswinkel von 5° und bis zu einer Dachfläche von 15 m² zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Durch die Zulässigkeit flacher Dächer können diese Anlagen niedriger ausfallen und sich somit weiter dem Hauptgebäude unterordnen.

Auf Carports als an mindestens drei Seiten vollständige offene Überdachungen baurechtlich notwendiger Stellplätze, dürfen abweichend Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Diese Festsetzung sollen übergroße, dem leichten, städtebaulich weniger auffälligen Charakter der Carports entgegenstehende Dachkonstruktionen vorbeugen.

Als Ausführung der Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind neben den allgemein gültigen Dachformen auch Flachdächer zulässig. Eine Dachneigung ist bis zu 5° zulässig. Hierdurch soll eine höhenmäßige Unterordnung von Nebenanlagen und Garagen gegenüber den Hauptbaukörpern sichergestellt und die Möglichkeit einer Dachbegrünung begünstigt werden.

Dachdeckung

Entsprechend der Bestandsbebauung in Amerang und hinsichtlich der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in rötlichem oder rotbraunem Farbton zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 10 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen. Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten, sind Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen über 10 m², unter Berücksichtigung der festgesetzten, zusätzlichen Regelungen, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, werden reflektierende Dachdeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind hiervon Solaranlagen, in Abwägung mit ihrer positiven Wirkung mit Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energie.

Neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen sind auch abweichende Ausführungen möglich. So sind auch Gründächer zulässig, welche u.a. das Retentionsvermögen erhöhen und zudem einen positiven Effekt auf das Mikroklima haben. Weiter kann durch Gründächer eine gewisse Biodiversität sichergestellt und erweitert werden. So können Lebensräume für kleinere Tiere und Insekten sowie Pflanzen geschaffen werden, was wiederum auch anderen Lebewesen zugutekommt. Gründächer sind auf Flachdächern untergeordneter Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen oder Carports zulässig. Hier ist aufgrund der Größe der Dachflächen auch eine Funktionalität in Abwägung mit den Herstellungsmaßnahmen und -kosten gewährleistet. Allgemein sind Gründächer mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen, sodass sich Grünstrukturen entsprechend ansiedeln und dauerhaft halten können. Dies gilt nicht für Dächer von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen). Hier gibt es weitergehende Festsetzungen, welche unabhängig einzuhalten sind.

Auch sind bei untergeordneten Gebäudeteilen neben Gründächern auch 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudeteils als Dachterrassen nutzbar. Diese haben einen zusätzlichen positiven Effekt auf den Wohnwert und es bedarf keiner weiteren Überbauung durch Balkone. Der gleichen Intension folgend können Terrassen- oder Wintergartenüberdachungen so ausgeführt werden, dass diese auch zusätzlich als Dachterrasse nutzbar sind.

Weiter besteht bei Überdachungen von Terrassen und Wintergärten neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen auch die Möglichkeit der Ausführung mit transparenten Eindeckungsmaterialien. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

Auch sind aufgrund der Dachneigungen und Dachflächengrößen auf bestimmten Überdachungen Blecheindeckungen zulässig. Hinsichtlich der aufwendigen Konstruktion bei geringen Dachgrößen und Neigungswinkeln (< 20°) ist eine Ziegeleindeckung auf solch Flächen nicht notwendig. Dabei lassen gerade die untergeordneten Dachflächen (10% der Gesamtdachfläche) z.B. von Erkern oder Eingangsbereichen sowie die flachen Dachflächen von Carports oder Terrassenüberdachungen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten. Auch können Nebengebäude bis zu einer festgesetzten Höhe mit Blecheindeckungen ausgeführt werden, da diese auf das Ortsbild und die Wahrnehmung auf das städtebauliche Gesamtkonzept geringere Präsenz aufweisen.

Dachaufbauten

Um der lokalen Bautradition entsprechend homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten sind Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel grundsätzlich nicht zulässig.

Abweichend sind in Abwägung mit ihrer technischen oder funktionalen Notwendigkeit Kamine, Entlüftungsrohre und -öffnungen, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster, Belichtungseinrichtungen und Dacheinschnitte zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern, Belichtungseinrichtungen und Dacheinschnitten soll in Abwägung mit dem Ortsbild eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper durch eine entsprechend praktikable Belichtung und somit effiziente Nutzung der Dachräume ermöglicht werden. Damit die allgemein ländlich geprägte Dachlandschaft in seiner Gesamtheit bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachfläche liegen und dürfen maximal 10% der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Dacheinschnitte dürfen in Abwägung mit deren Nutzungsansprüchen und dem positiven Aspekt des Wohnwertes maximal 20% der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Mögliche Dacheinschnitte stellen gegenüber Gauben einen wesentlich geringeren Eingriff in das Erscheinungsbild der Dächer da. Damit eine Unterordnung unter das Hauptdach sichergestellt ist, sind Dacheinschnitte nur unter gewissen gestalterischen Rahmenbedingungen zulässig.

Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. So ist bei Hauptgebäuden ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 0,8 m und ortgangseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Nebenanlagen, Garagen sowie Dachflächen unter 10 m² sind, um die Proportionen zu den Dachflächen zu wahren, jeweils mindestens 0,5 m Dachüberstand vorzusehen. Im Hinblick auf die Proportionen ist hier ebenfalls ein Höchstmaß von 0,8 m zulässig.

Konstruktionsbedingt sind bei Überdachungen von Terrassen, Wintergärten und Carports sowie bei Flachdächern als Gründach keine Dachüberstände erforderlich. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild können aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen ausgeschlossen werden.

B.2.8 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Die Gemeinde Amerang möchte durch planerische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild mit seiner eigenständigen Prägung erhalten und soweit notwendig verbessern. Die neuentstehenden Baukörper sollen sich am traditionellen Ortsbild und der regionaltypischen Bauweise orientieren, weshalb entsprechende Gestaltungsvorgaben einzuhalten sind. Mit den einzelnen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die Bebauung in ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen. Dies ist insbesondere notwendig, um eine dichtere Bebauung, ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu ermöglichen.

Allgemein

Entwickelt aus der örtlichen Bautradition sind nur regionaltypische Fassadenbaustoffe zulässig. Dem folgend sind Außenwände nur mit Holzverschalungen oder Glattputz zulässig. Putzflächen sind Weiß-, Braun- oder Grautönen zu streichen. Holzflächen und Holzteile sind unbehandelt zu belassen oder in Braun- bzw. Grautönen zu lasieren. Ausgenommen hiervon sind Fensterläden bzw. Fensterelemente, welche auch in anderen Farben zulässig sind. Hier sind aufgrund des untergeordneten Charakters keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu befürchten. Darüber hinaus ist dies ein für Amerang tradiertes Gestaltelement.

Fassadenöffnungen

Festsetzungen zu Fassadenöffnungen werden lediglich für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes getroffen. Hier ist eine ausgewogene Gestaltung der Fassaden besonders wichtig. Beim geplanten größeren Baukörper des Kindergartens sind anderweitige, dem Ortsbild entsprechende, Gestaltungskonzepte zu beachten.

Grundsätzlich sind die Fassaden als Lochfassaden mit einem Wandanteil von mindestens 60% herzustellen. Es zählt die lichte Öffnung in der Wandfläche (Fensterrahmen sind der Öffnung und nicht der Wand zuzurechnen). An den Giebelseiten sind in den Obergeschossen Fensteröffnungen nur in symmetrischer Anordnung zur Firstlinie zulässig. Somit soll entsprechend der lokalen Bautradition in der Fernwirkung ein ruhiger monolithischer Baukörper entstehen. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen und der geringeren Wirkung dieser Bereiche auf das Ortsbild sind in den Erdgeschossen geringere Anforderungen vorgesehen. Fenster sind nur als Einzelöffnungen in stehenden Rechteckformaten (Höhe mindestens das 1,2 fache der Breite) auszuführen. In den Erdgeschossen ist unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen (Terrassentürelemente etc.) auch eine Addition mehrerer dieser Fenster möglich. Um hier jedoch überdimensionierte, das Ortsbild beeinträchtigende Glasflächen als Gesamtelement zu verhindern, sind die einzelnen Fensterflächen durch Rahmen, gemäß der festgesetzten Dimensionen zu trennen.

Im Bereich des Giebels in den Dachgeschossen ist die Gebäudeerscheinung gerade in Verbindung mit den festgesetzten Dachüberständen wesentlich durch das Dach geprägt. Somit können hier auch Sonderelemente, ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild, zugelassen werden.

Weiter müssen Fenster und Türen einen Abstand von mindestens 50 cm zu den jeweiligen Außenecken des Gebäudes einhalten. So ist die tradierte, monolithische Erscheinung der Gebäude sichergestellt.

Aneinander gebaute Gebäude

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild auszuschließen, sollen grenzständige, aneinander gebaute Haupt- oder Nebengebäude profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergesetzt werden. Aufgrund der Größe und des Charakters gilt dies nicht für an Hauptanlagen angebaute Nebenanlagen.

B.2.9 Solaranlagen

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solaranlagen. So sollen in Abwägung zwischen den Vorteilen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit der Wahrung des Ortsbilds, Solaranlagen auf den Dächern zugelassen werden.

Im Sinne eines homogenen und ruhigen Erscheinungsbildes der Gebäude und des Ortsbildes sollen sich die Solaranlagen dem Dach unterordnen.

Dementsprechend sind Anlagen für Solarenergie ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach im Neigungswinkel der Dachfläche zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Sie müssen mindestens 0,5 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Auch unter diesen Rahmenbedingungen ist eine angemessene Nutzung der Solarenergie möglich. Die zulässigen Dachneigungen bis 30° eignen sich insbesondere sehr gut für Photovoltaikanlagen.

Solaranlagen an den Fassaden oder freistehende Solaranlagen (bzw. Solaranlagen in den Freiflächen) bergen die Gefahr von Blendwirkungen und sind im Ortsbild fremd. Insbesondere sind sie auf Fußgängerebene stark wahrnehmbar. Somit sind diese nicht zulässig.

B.2.10 Einfriedungen

Um dem ländlichen Ortsbild zu entsprechen und um optische Barrieren weitestgehend zu vermeiden sind Einfriedungen auf den Flächen der Allgemeinen Wohngebiete nur unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässig. Somit soll auch eine gewisse Privatsphäre gewahrt werden.

Für Einfriedungen der Gemeinbedarfsflächen werden keine expliziten Festzungen getroffen. Da auf diesen Flächen ein Neubau eines Kindergartens samt Freianlagen unterkommen soll, sind hier anderweitige, der Nutzung entsprechende Einfriedungen zu errichten, welche eine bestimmungsgerechte Nutzung der Flächen zulassen und einen gewissen Sicherheitsaspekt wahren.

In Abwägung eines angemessenen Ortsbildes mit den funktionalen Anforderungen an Einfriedungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Zäune aus Naturholz, Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht- bzw. Metallzäune, welche mit Hecken aus Laubgehölzen hinterpflanzt sind, zulässig. Zum Schutz des von der Allgemeinheit wahrnehmbaren Ortsbild, sind Hecken auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Wo keine Verkehrsfläche oder öffentlich zugängliche Fläche anliegt, ist dies freigestellt.

Durch die Festsetzung eines offenen Anteils der Zäune von mindestens 40% wird eine gewisse Offenheit und Durchlässigkeit sichergestellt. Mauerartige, hermetische „Bretterwände“ sind somit nicht zulässig.

Um ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern und einen offenen Charakter zu wahren, sind Zäune und Hecken, zur Verkehrsfläche hin, über 1,2 m Höhe ab realisiertem Gelände unzulässig. Derselben Intention folgend, sind Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sowie massive Pfeiler oder Sockel bei Zäunen nicht zulässig. Auch wird somit sichergestellt, dass diese nicht den Charakter von Bauwerken erhalten und ungewollte Barrieren in den Freiräumen und dem Ortsgefüge darstellen. Hinsichtlich der Wahrung der Privatsphäre sind Hecken im verkehrsabgewandten Bereich bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über realisiertem Gelände zulässig.

Aufgrund der im Westen angrenzenden Naturräume dürfen Einfriedungen keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufweisen. Hinsichtlich der Nutzungsansprüche und der Sicherheit auf den Gemeinbedarfsflächen sind hier auch geringere Abstände möglich.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes und der Sicherstellung einer gewissen Wohnqualität (Privatsphäre) werden abweichende Regelungen bzgl. von Sichtschutzwänden getroffen, welche direkt an das Gebäude anschließen. So sind direkt mit dem Gebäude verbundene, geschlossene Sichtschutzwände mit einer maximalen Länge von 3,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppelhäusern oder Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den einzelnen Gebäudeeinheiten, zulässig. Somit wird dem Nachbarschutz, gerade in einer verdichteten Bauweise, Rechnung getragen und hermetische, ortsbildfremde Barrierewirkungen am Ortsrand minimiert. Der Mindestabstand von den Gebäudeecken stellt sicher, dass sich diese Anlagen den Gebäuden unterordnen und keine optische Vergrößerung der Baukörper bewirken.

Zufahrtsbereiche von Garagen und Stellplätzen sind zum Straßenraum hin von Einfriedungen freizuhalten, um so jederzeit ein ungehindertes Ein- und Ausfahren zu gewährleisten und um verkehrliche Behinderungen während des Öffnungsvorgangs vorzubeugen.

Insgesamt soll die bestehende Topografie möglichst erhalten werden. Um bauliche Anlagen in die bestehende Topografie einzubinden, auch unter Beachtung der Böschungskante zur Frabertshamer Straße hin, sind ggfs. Stützmauern notwendig. Um optische Barrieren möglichst minimal zu halten, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Länge von maximal 6,0 m zulässig. Sie sind nur zur Einbindung von Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen in das natürliche Gelände zulässig. Um negative Auswirkungen für die jeweiligen Nachgrundstücke, insbesondere auch im Hinblick auf den Wasserabfluss, zu verhindern, müssen Stützmauern einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. In den Gebieten WA5, 10, 11 und 12 ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

B.2.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes soll das bestehende Gelände, soweit dies in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung der Baugrundstücke möglich ist, erhalten bleiben. Durch die bestehende Topografie ist es dennoch stellenweise notwendig, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen, zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Topografie, zur Anbindung von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche und zur Herstellung von Versickerungs- /Retentionsmulden zu ermöglichen.

Dem folgend sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den Baugrundstücken bis zu einer Differenz von 0,5 m zum natürlichen Gelände zur Anpassung an die anliegende Erschließung, die Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände sowie zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig.

Für die Bereiche außerhalb der Baugrundstücke sind keine Restriktionen enthalten. Somit kann eine zweckmäßige Erschließung sicher hergestellt werden. Auch ist in diesen Bereichen durch die Eigenplanung der Gemeinde mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Insbesondere können so auch die, im Hinblick auf die möglichen Hochwassersituationen, empfohlenen Maßnahmen für Aufschüttungen und Abgrabungen durchgeführt werden.

B.3 Grünordnungskonzept

Bei der Erweiterung von Siedlungsflächen und dem Bau von Infrastruktureinrichtungen wird der Landschaft „Lebensraum“ entzogen. Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, diese Eingriffe so gut es geht zu minimieren und eine angemessene, qualitätvolle Durchgrünung sowie den Erhalt ökologisch wertvoller Bäume und Naturräume sicherzustellen.

Die Grün- und Freiflächen sind wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohn- und Betreuungsumfeld und tragen außerdem dazu bei, die neuen Siedlungsflächen besser in die Umgebung einzubetten. Dabei spielen Bäume, Sträucher aber auch Rasen- und Wiesenflächen eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden sowie zwischen den baulichen Anlagen und den umgebenen Naturräumen, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei. Für eine wünschenswerte qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sind neben Bepflanzungen in den Straßenräumen vor allem die Bepflanzungen auf den überbaubaren „privaten“ Grundstücksflächen essenziell.

Entlang der neuen Straßenverkehrsflächen sind Baumpflanzungen festgesetzt. Diese sind teilweise innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen verzeichnet, wodurch ausreichend Fläche berücksichtigt werden kann, um den Baumpflanzungen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Weiter befinden sich festgesetzte Baumpflanzungen in unmittelbarer Nähe zu den Straßenverkehrsflächen auf den Baugrundstücken.

Die Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen sollen zum einen den Straßenraum optisch aufwerten und zu einer Steigerung der Aufenthalts- bzw. Wohnqualität führen. Weiter tragen diese gleichzeitig zur Verschattung des Straßenbelages und zur generellen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Weiter sieht die Planung auf dem Baugrundstück des WA1 im Osten und Süden entsprechend festgesetzte Baumpflanzungen vor, welche die zukünftige Bebauung gegenüber der Frabertshamer Straße und den südlich angrenzenden Wohnbebauungen aus grünordnerischer Sicht einbinden sollen.

Im Westen sind weitere Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Durch diese Pflanzungen soll ein fließender Übergang der Grünstrukturen auf dem Baugrundstück und den bestehenden Grünstrukturen entlang des Ameranger Dorfbaches sichergestellt werden. Zudem sollen hierdurch die bestehenden Strukturen weiter aufgewertet und erweitert werden.

Im nördlichen Bereich auf den heutigen Wiesenflächen bestehen einige ökologisch wertvolle Obstbäume, welche im Zuge der Überplanung der Flächen erhalten bleiben sollen und in das freiraumplanerische Konzept integriert werden sollen. Diese sind als zu erhalten festgesetzt.

Um eine gewisse Grünqualität auch auf den einzelnen Baugrundstücken sicherzustellen, ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt ist bei Neupflanzungen nicht nur ein Augenmerk auf die Herkunft und Wuchsform zu legen, sondern auch auf die natürliche Endwuchshöhe. Allgemein ist zu empfehlen, Bäume bis zu einer maximalen Endwuchshöhe von ca. 12 m zu verwenden. So kann vermieden werden, dass große ausgewachsene Baumexemplare, wenn sie am schönsten sind, gefällt werden müssen. Weiter sind einzelne Exemplare von Bäumen an bestimmten Standorten auch mit einer höheren Endwuchshöhe von ca. 18 m zu pflanzen. Diese Standorte haben eine gewisse städtebauliche Wirkung und ergänzen das Gesamtkonzept. Zusätzlich sind die zu pflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken gemäß ihrer Ordnung im Verhältnis festgesetzt. So ist jeder vierte Baum als großer Baum nach erster Ordnung festgesetzt.

Um eine einheitliche und möglichst qualitätvolle Grünausstattung zu sichern, werden die Baumpflanzungen mit einer festgelegten Mindestpflanzqualität und -wuchshöhe festgesetzt. In Abwägung mit einer angemessenen Flexibilität im Rahmen der Ausführung kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Um im Rahmen des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität auch hinsichtlich klimaresilienter Arten zu erhalten, wurde auf die Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten, ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan.

Bis neue Siedlungsflächen eingewachsen sind und ein typisches Erscheinungsbild erreicht wird, vergehen viele Jahre. Die Anmut und Charakteristik von Bäumen entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Es ist wichtig, eine angemessene, langfristige Grünausstattung sowohl im Bereich der Verkehrsräume als auch auf den Baugrundstücken für die nächsten Generationen zu sichern, weshalb bestehende oder neugepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten sind und geschützt werden müssen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Im westlichen Bereich werden die Flächen entlang des Ameranger Baches als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dies hat eine positive Auswirkung auf die Durchgrünung im Planungsgebiet, schafft einen natürlichen Übergang zwischen den intensiv genutzten Baugrundstücken hinzu den Grünstrukturen des Bachlaufes. Auch wird so für die Anwohner ein erlebbarer natürlicher Freiraum mit Erholungs- und Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Konkrete Festsetzungen zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche sind nicht vorgesehen, um hier eine an die Bedürfnisse der Bewohner angepasste Funktionsweise zu gewährleisten. Weiter wird diese Fläche vom Plangeber erstellt und später gepflegt.

Gemäß der Art. 47 bis 51 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Insbesondere wird auch auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen.

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es unweigerlich zu großflächigen Versiegelungen der Böden. Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begründen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen.

Dem entsprechend wird für die Baugrundstücke im Planungsgebiet festgesetzt, dass befestigten Flächen, wie Stellplätze oder Zuwegungen, mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Somit bleibt die natürliche Bodenfunktion so weit wie möglich erhalten. Unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind Straßenverkehrsflächen sowie Zufahrten oder Terrassen hiervon ausgenommen. Der Straßenraum ist so dimensioniert, dass neben der Fahrbahn auch Kiesbanketten, Grünstreifen und Baumpflanzungen möglich sind, welche zum ländlichen Erscheinungsbild und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Die versiegelten, asphaltierten Verkehrsflächen sind in ihrer Breite auf ein Minimum reduziert, ohne dabei ihre Erschließungsfunktionen für größere Fahrzeuge einzuschränken. Straßenbegleitende Stellplätze sind flächensparend angeordnet. Zum Ein- und Ausparken werden die Fahrbahnen genutzt.

Um eine angemessene Bepflanzung der Freiflächen auf Tiefgaragen und anderen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu ermöglichen, ist eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 60 cm über den unterbauten Flächen notwendig. So soll auch die Funktion des Bodens im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit und die Wasserspeicherung weitgehend erhalten bleiben. Durch die Festsetzung einer Mindestüberdeckung im Mittel kann die Überdeckung im Bereich von Flankendämmungen o.Ä. bzw. dem für die Entwässerung notwendigen Gefälle reduziert werden. Dies ist in anderen Bereichen zu kompensieren. Somit ist eine angemessene Abwägung zwischen technischen Notwendigkeiten und dem Schutzziel getroffen.

Es wird darauf verwiesen, dass Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen freizuhalten sind von Strauch- oder Baumpflanzungen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Soll dieser Abstand unterschritten werden, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bestandsaufnahme

Ein Großteil der Flächen des Planungsgebietes werden heute als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv bewirtschaftet. Auf der westlichen Teilfläche befinden sich alte Obstbäume. Hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Grünlandes werden die Grünflächen der **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Derzeit besteht auf der Fläche des Flurstücks Nr. 72 ein Wohngebäude (ca. 100 m² Grundfläche). Auf Grund der strukturarmen Ausprägung der Privatgartenbereiche wird dieser Bereich ebenfalls der **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Die Uferbereiche entlang des Ameranger Dorfbachs sollen erhalten bleiben. Somit bleiben diese Bereiche bei der Betrachtung außen vor, da kein neuer Ausgleichsbedarf entsteht.

Erfassung der Auswirkungen

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden (Eingriffsfaktor = GRZneu – GRZalt).

Im Bereich des Ameranger Dorfbaches und dessen Uferbegleitgrün sieht die gegenständliche Planung keine Eingriffe vor. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden im Zuge des Bebauungsplans erhalten. Diese Flächen können im Rahmen der Eingriffsregelungen außen vor bleiben.

Die Fläche mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Westen des Planungsgebiets sind heute bereits bebaut. In den Bereichen der bestehenden Wohnbebauung kommt es im Rahmen des Bebauungsplans zu einer Nutzungsintensivierung. Das Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung wird für diese Parzellen mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt. Der Beeinträchtigungsfaktor errechnet sich aus der Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl: $GRZ_{neu} 0,30 - GRZ_{alt} 0,10 = 0,20$. Der Beeinträchtigungsfaktor wird mit 0,20 angesetzt abzgl. Planungsfaktor.

Die Fläche mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderbetreuung und Vereinsnutzung" wird mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt 0,35 abzgl. Planungsfaktor.

Die Fläche mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Osten des Geltungsbereiches wird mit einer GRZ von 0,40 festgesetzt. Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt 0,40 abzgl. Planungsfaktor.

Innerhalb des Planungsgebietes werden neue Straßenverkehrsflächen als Erschließungsstraße geplant und an die bestehende Staatsstraße angeschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind größer als die tatsächlich herzustellenden Fahrbahnen dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind ebenfalls Gehwege, Bankette sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen etc. berücksichtigt. Der Beeinträchtigungsfaktor auf den Erschließungsflächen beträgt 1,00 abzgl. Planungsfaktor.

Planungsfaktor und Vermeidungsmaßnahmen

Durch Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs können die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verringert werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann damit um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und verringern den Eingriff:

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und nur in notwendigstem Maße versiegelt, die Randflächen werden als wasserdurchlässiges Schotterbankett oder als Magerrasen ausgebildet
- Verpflichtende Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche und Erhalt des bestehenden Uferbegleitgrün am Ameranger Dorfbach
- Erhalt von Obstbäumen
- Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten
- Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen
- Verpflichtende Ausführung von Gründächern auf Flachdächern

Eingriffsermittlung



Abbildung 3: Übersicht Eingriffsermittlung

Flurnummer	ID	Biotoptyp und Nutzungstyp (Bestandserfassung - und Bewertung)	WP (Bestandserfassung)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Eingriffsschwere (GRZ)	Fläche	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	Planungsfaktor durch Vermeidungsmaßnahmen in % (max. 20%)	erforderlicher Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
915	E.1	V11 Staatsstraße Bestand	0	kein Eingriff	0	305	0	0	0
85, 354	E.2	G11 Intensivgrünland, I geringe Bedeutung	3	Erschließungsfläche GRZ 1,0	1	1.978	5.934	20	4.747
85	E.3	G11 Intensivgrünland, I geringe Bedeutung	3	Allgemeines Wohngebiet (Mehrfamilienhäuser) GRZ 0,4	0,4	3.485	4.182	20	3.345
72, 85	E.4	G11 Intensivgrünland, I geringe Bedeutung	3	Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) GRZ 0,35	0,35	4.144	4.351	20	3.481
72, 85	E.5	P21 Hausgarten strukturmäßig, I geringe Bedeutung	3	Allgemeines Wohngebiet (Reihenhaus) GRZ 0,3 - GRZ 0,1	0,2			20	
72, 85, 356	E.6	P11 Grünfläche Bestand, Ufergehölze mittlerer Ausprägung	5	kein Eingriff	0	532	559	0	447
Summe BNT (WP) x Fläche (m²) x Eingriffsschwere (GRZ) - Planungsfaktor (max. 20%) = Ausgleichsbedarf (WP)						11.625			12.021

Abbildung 4: Tabelle Eingriffsermittlung

Ausgleichsermittlung

Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 11.652 m² ein Kompensationsbedarf von 12.021 Wertpunkten. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos auf dem Flurstücke Nr. 642, Gemarkung Unterratting, erbracht.

Die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde. Eine Überplanung im Rahmen des Bebauungsplans soll nicht erfolgen. Planungsrechtlich ist dies zur Sicherung der Ausgleichsflächen auch nicht notwendig.

Ausgleichsfläche Ökokonto

Die Flächen des Ökokontos wurden bereits im Jahr 2016 hergestellt. Hinsichtlich der Abbuchung der Flächen ist eine Verzinsung von 3% pro Jahr zu beachten. Vom Flurstück Nr. 642 wird eine Teilfläche mit einem anrechenbaren Kompensationswert von 12.021 Wertpunkten abgebucht.



Abbildung 5: Lage der Ausgleichsflächen in der Gemeinde Amerang – ohne Maßstab

Flurstück	Nr. 642, Gemarkung Unterrattung
Bisherige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Intensiv genutztes Grünland, durch einen Graben entwässert - Parallel zum Bach verläuft ein Feldweg - Zwischen Feldweg und Bach befindet sich ein 3 bis 10 m breiter gemähter Uferstreifen
Entwicklungsziel	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreiches Extensivgrünland (Feuchtgrünland), ggf. Vernässung durch Verschluss der Grabenausleitung - Strukturanreicherung durch Anlage von Gebüschgruppen im Bereich des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens - Artenreicher Hochstaudensaum entlang des begradigten Baches - Artenreicher Hochstaudensaum (einjährig), 5 m breit, entlang des nördlich verlaufenden Entwässerungsgrabens
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Ausmagerung für 5 Jahre, bis das Ausmagerungsziel erreicht ist: Zweimal Jährlich Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mahdgutes - Verschluss der Grabenausleitung des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens - Mahdfreie Teilbereiche für die Entwicklung von Gebüschgruppen belassen - Sukzession eines 3 bis 10 m breiten artenreichen Hochstaudensaumes zwischen Feldweg und Bach Uferstreifen: Mahd in zweijährigem Turnus
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Nach der Ausmagerungsphase: einmal jährlich Mahd ab dem 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes - Jährlich 10 % des Mahdgutes auf jährlich wechselnden Stellen als Brache belassen - Mahd des Hochstaudensaumes entlang des nördlich verlaufenden Grabens einmal jährlich mit Abfuhr des Mahdgutes, Herbstmahd - Expansive Verbreitung von Neophyten, dann mechanische Bekämpfung - Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutz - keine Aufbringung von Gülle auf gesamter Fläche
Flächengröße / Kompensation	<p>Flurstück Nr. 642 Gesamtfläche = 17.426 m² (17.070 m² Wiese, 356 m² Uferstreifen) Kompensation = 12.021 Wertpunkte</p>

B.5 Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurden Untersuchungen im Zuge einer artenschutzfachlichen Stellungnahme durch das Büro Biologie Chiemgau (07.05.2021) durchgeführt.

Ergebnis der Untersuchungen war, dass in den alten Obstbäumen auf der Wiese sich mehrere geeignete Höhlungen und Spalten für Baumbewohnenden Vogel- und Fledermausarten befinden. Insbesondere Meisen und Stare nutzten diese Lebensstätten sehr oft zum Brüten. Häufig kommen auch Feldsperlinge (Vorwarnliste) dort vor. Stieglitze (Vorwarnliste) brüten häufig auf hohen Bäumen oder lockeren Gebüsch in offenen und halboffenen Landschaften. Alle vier Arten konnten im Planungsgebiet angetroffen werden. Demnach kann eine Betroffenheit mit Umsetzung des Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In Bezug auf Fledermäuse nutzen vor allem Rauhaufledermäuse solche Spalten als Winterquartier. Ebenso könnten dort Zwerg- und Wasserfledermaus, sowie Großer- und Kleiner Abendsegler geeignete Hangplätze finden.

Die Planung sieht keinen Eingriff in den Baumbestand vor. Die bestehenden Obstbäume auf den heute intensiv genutzten Wiesenflächen sind als zu erhalten festgesetzt und sollen in die Gestaltung des Freiraums integriert werden. Weiter sind die Grünstrukturen entlang des Ameranger Baches durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche geschützt. Somit wird vermieden das bauliche Eingriffe zu nah an die ökologisch wertvollen Strukturen heranrücken. Somit kann eine Verletzung sowie eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten weitestgehend minimiert werden. Ist eine Entnahme der bestehenden Obstbäume unabdingbar, sei es aus Sicherheitsgründen oder so diese komplett abgestorben sind, so sind verloren gegangene Lebensstätten zu kompensieren.

Gemäß der Stellungnahme ist anzunehmen, dass mit Erhalt der Bäume im Westen entlang des Baches, sowie möglicher Ersatznistplätze ausreichend Lebensstätten zur Anlage von Nestern erhalten bleiben und bei Störungen die Vogelarten kleinräumig ausweichen können. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Vogelpopulationen führen kann, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit einer Tötung oder Verletzung sowie eine Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von schützenswerten Fledermaus- und Vogelarten ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Standortbedingungen und Vegetationsstrukturen ist nicht mit weiteren prüfungsrelevanten Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zur rechnen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind mit hinreichender Sicherheit für prüfungsrelevante Reptilien-, Amphibien-, Käfer-, Weichtier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten.

Vorgaben zur Gehölzentnahme

Zum Schutz europarechtlich geschützter Vogelarten, sowie deren Nester, Eier und Nestlinge und zum Schutz von Fledermausarten in nicht einsehbaren oder spätentstandenen Höhlungen/Baumspalten sind bestimmte Zeiträume zur Rodung von Gehölzen festgelegt.

Bäume sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und noch vor Inanspruchnahme der Winterquartiere von Fledermäusen zu fällen. Demnach sind Rodungen von Bäumen auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 30. Oktober beschränkt (vgl. § 39 BNatSchG).

Alle übrigen Gehölze (Sträucher, Hecken etc.) können gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar entfernt werden.

Vor einer notwendigen Fällung der Bäume sind diese auf Höhlungen und Spalten durch eine ökologische Baubegleitung zu untersuchen und auf einen möglichen Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen. Eine Untersuchung sollte nach Möglichkeit einen Tag vor den geplanten Fällungen durchgeführt werden.

Verluste potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch Errichtung von Ersatzquartieren angemessen auszugleichen. Hier hat eine entsprechende Abstimmung hinsichtlich Art, Umfang und Verortung des Ausgleichs zwischen der ökologischen Baubegleitung und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Vorgaben zu Arbeiten an Gebäuden

Bei Sanierungs- oder Abbrucharbeiten von Gebäuden sind die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf ein Vorkommen möglicher Fledermausarten oder gebäudebrütende Vogelarten durch eine ökologische Baubegleitung zu untersuchen.

Verluste potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch Errichtung von Ersatzquartieren angemessen auszugleichen. Hier hat eine entsprechende Abstimmung hinsichtlich Art, Umfang und Verortung des Ausgleichs zwischen der ökologischen Baubegleitung und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG müssen Kollisionen geschützter Vogelarten mit den Gebäuden, insbesondere den Fenstern sicher ausgeschlossen werden. Weiter darf es zu keinen Verletzungen geschützter Fledermaus- und Vogelarten durch Irritationen durch neue Beleuchtungseinrichtungen sowie zu erheblichen Störungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.

Festsetzungen zu Glasscheiben zur Vermeidung von Kollisionen von aus entsprechenden Leitfäden abgeleiteten Beschaffenheitskriterien für die Bebauung (z.B. Fenstergrößen etc.) erscheint im Rahmen eines hier vorgesehenen „Angebotsbebauungsplans“ nicht sinnvoll möglich. Die tatsächliche Vogelschlaggefahr, auch bezogen auf einzelne Elemente, kann erst auf Ebene des konkreten Vorhabens, insbesondere unter Bewertung der konkreten Fassaden erfolgen. In einem „Angebotsbebauungsplan“ liegt jedoch kein entsprechendes Vorhaben vor. Hier muss wiederum nur sichergestellt werden, dass unter Ausnutzung des Festsetzungsrahmens des Bebauungsplans ein Vorhaben möglich ist, welches kein unzulässiges Vogelschlagrisiko nach sich zieht. Dies ist im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sicher der Fall.

Abstrakte Festsetzungen z.B. zu maximalen Fenstergrößen, bedruckte Glasflächen etc. erscheinen nicht sinnvoll möglich. Ob ein Fenster ein erhöhtes Vogelschlagrisiko darstellt, hängt neben der absoluten Größe von dessen Gliederung, Lage im Gebäude, den dahinter liegenden Bereichen und davor liegenden Vegetationsbeständen ab. Zum einen können auch sehr kleine Fenster, welche beispielsweise einen für Vögel interessanten Strauch spiegeln eine Gefahr darstellen, gleichzeitig können aber sehr große Fenster in der entsprechenden Umgebung (ggf. entspiegelt) auch keine Gefahr darstellen. Ein Ausschluss bestimmter Fenstergrößen und -beschaffenheiten wäre unbegründet und somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig bzw. ausreichend abgewogen. Insbesondere, da die Beschränkung der Fensterflächen eine wesentliche Auswirkung auf die Nutzbarkeit der Gebäude nach sich zieht.

Somit wird in der gegenständlichen Planung lediglich auf die Gefahren von Vogelschlag und mögliche Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen. Weiter ist hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen u.a. die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU 2019) zu berücksichtigen.

Ähnlich verhält es sich mit Hinblick auf neue Beleuchtungseinrichtungen im Planungsgebiet. Im Zuge der artschutzfachlichen Stellungnahme wurden keinerlei Vermeidungsmaßnahmen gegenüber zukünftiger Beleuchtungseinrichtungen aufgeführt, welche zwingend einzuhalten sind um Verbotstatbestände auszuschließen. Somit sind die allgemeinen rechtlichen Regelungen/ Bestimmungen zu Beleuchtungseinrichtungen gemäß § 41a BNatSchG (neu) sowie § 11a BayNatSchG zu berücksichtigen. Im Satzungstext wird lediglich auf die Einhaltung von insektenfreundlichen UV-armen Leuchtmitteln (z.B. LED-Leuchten oder Amber-LEDs mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin)) und deren Ausführung hingewiesen.

B.6 Denkmalschutz

Nach Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich die überplanten Flächen des Planungsumgriffs in der Nähe der Kirche auf siedlungsgünstigem Terrain. Hier konnten bei archäologischen Untersuchungen im Rahmen der Kirchensanierung der Pfarrkirche St. Rupert in der Vergangenheit Überreste des romanischen Vorgängerbaus erfasst und dokumentiert werden. Weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler aus der Frühgeschichte könnten bei den bauseitig benötigten Bodeneingriffen zu Tage treten.

Somit wird für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Auch ist unabhängig von einem Genehmigungsverfahren ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. In den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma.

B.7 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen derzeit keine Verkehrsflächen. Im Osten verläuft direkt angrenzend die Frabertshamer Straße (Staatsstraße St2360) gegenüber dem Planungsgebiet erhöht um ca. 2,0 m. Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes soll zukünftig über einen Anschluss an die Frabertshamer Straße erfolgen. Die Frabertshamer Straße ist ausreichend leistungsfähig dimensioniert, um die zu erwartenden Verkehre aufnehmen zu können. Auch besteht hier ein unmittelbarer Anschluss an die Ortsmitte Amerangs sowie eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die neue Planstraße verläuft in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen durch das Planungsgebiet. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen stellen nicht die versiegelten Verkehrsflächen dar, sondern beinhalten auch das Anlegen von etwaigen Randstreifen, straßenbegleitender Grünstreifen oder straßenbegleitender Baumpflanzungen. Die Ausgestaltung eines großzügigen öffentlichen Straßenraum mit möglichst offenem, ländlichem Charakter wird so sichergestellt.

Über die Planstraße sind alle Baugrundstücke ausreichend erschlossen. In Richtung Südwesten endet die Verkehrsfläche in einer Stichstraße. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und lassen Fahrbahnbreiten von 4,5 m bis 5,0 m zu. Somit erscheint ein geregelter Anwohner sowie Hol- und Bringverkehr sichergestellt. Die schmaleren Fahrbahnbreiten tragen zudem zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit bei. Um ein gefahrenfreies Aus- und Einfahren auf die Baugrundstücke sicherzustellen, werden Straßenbereiche festgesetzt, wo keine Ein- und Ausfahrten errichtet werden dürfen.

Die Stichstraße im Südwesten ist mit einer Breite von 3,5 m ausreichend dimensioniert, da hier lediglich der Anwohnerverkehr aufgenommen werden muss. Der Verlauf der Stichstraße wird am Ende durch eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fortgeführt. Mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ soll sichergestellt werden, dass an dieser Stelle eine zukünftige Wegeverbindung in die Ortsmitte hergestellt werden kann.

Um ggfs. in Zukunft in Richtung Süden einen Anschluss an den Kirchweg herzustellen, erfolgt die Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis an den südlichen Geltungsbereich heran. Hier soll jedoch nur eine untergeordnete Verbindung hergestellt und keinesfalls die Möglichkeit eines Durchgangsverkehrs eröffnet werden.

Im zentralen Bereich ist eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen, welche größeren Fahrzeugen wie z.B. Müll- oder Räumfahrzeuge etc. problemlos als Wendebereich/Wendehammer dienen sollen.

Im Bereich der Einmündungen der Planstraße auf die Frabertshamer Straße ist ein geschwindigkeitsabhängiges Sichtdreieck berücksichtigt. Dieses geht von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und somit einer Anfahrtssicht von 5,0 m sowie einer Schenkellänge von 70 m aus. Die Flächen der Sichtdreiecke kommen weitestgehend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zum Liegen, welche freie Sichtbeziehungen auch zukünftig gewährleisten. Zur Freihaltung der Sichtdreiecke auf überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Ablagerungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegene Straßenfläche freizuhalten sind. Somit kann im Kreuzungsbereich eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

Stellplätze

Die Gemeinde Amerang hat am 19.01.2021 eine Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) erlassen. Auf diese wird hingewiesen, auch in Bezug auf die Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung und dem erhöhten Stellplatzbedarf in ländlichen Gemeinden entsprechend sind im Planungsgebiet je Wohneinheit abhängig von der Wohnfläche ein bzw. zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Rahmen der Anpassung an den demographischen Wandel sind im Planungsgebiet insbesondere auch kleine Wohnungen vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass in Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 m² hauptsächlich Einzelpersonen leben. Dem folgend ist für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche bis zu 50 m² mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m² sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

In WA1 ist ein größerer Gebäudekomplex mit mehreren Wohneinheiten möglich, ggfs. auch mit besonderen Wohnformen. Dies könnte einen erhöhten Stellplatzbedarf bedingen und zu einer ortsbildunverträglichen Ansammlung von abgestellten Fahrzeugen führen. Um negative Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu vermeiden und um ausreichend Freiflächen auf dem Baugrundstück sicherzustellen, ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auch in einer Tiefgarage möglich. Einer Unterbringung dieser auf den Baugrundstücken stehen die Ausführungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

In WA2 können die notwendigen Stellplätze oberirdisch auf dem Baugrundstück als offene oder überdachte Stellplätze unterkommen. Die Ausführungen des Bebauungsplans stehen diesen nicht entgegen.

Für alle übrigen, nicht dem Wohnen dienenden Nutzungen im Planungsbereich gelten entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung die landesrechtlichen Regelungen der GaStellV. Hierzu zählt auch die Nutzung des Kindergartens. Die entsprechenden notwendigen Stellplätze können außerhalb des Geltungsbereichs, auf den neu geordneten Stellplatzflächen der Sportanlage im Norden nachgewiesen werden. Weiter sieht die Planung auf der Gemeinbedarfsfläche einzelne Stellplätze vor, welche vor allem für Kurzzeitparker zur Verfügung stehen.

Auch sieht die Planung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche aktuell sechs Stellplätze vor. Diese sollen auch für Kurzzeitparker des Kindergartens für das Bringen und Holen der Kinder zur Verfügung stehen sowie als Besucherstellplatz der Wohnnutzungen dienen. Diese sind als straßenbegleitende Stellplätze flächensparend und dezentral angeordnet. Zum Ein- und Ausparken werden die Fahrbahnen genutzt. Die dezentrale Verteilung vermeidet wiederum größere zusammenhängende Parkplätze.

Fuß- und Radweg

Die Erschließungsplanung sieht keinen separaten durchgehenden Gehweg entlang der Planstraße vor. Wegen des untergeordneten Charakters der Erschließungsstraße im Planungsgebiet, welche lediglich dem Anlieger- oder Besucherverkehr sowie dem Bring- und Holverkehr dient, sind hier keine separaten Geh- oder Radwege erforderlich. Lediglich im Nordosten soll parallel zur Planstraße und den Längs-Parkbuchten ein Gehweg berücksichtigt werden. Dieser soll eine fußläufige Verbindung in Richtung Norden zu den Stellplätzen schaffen. Auch soll über diesen Gehweg die Zuwegung von den Kurzzeitparkern entlang der Straße zum Kindergarten erfolgen, sodass keine Personen auf den Straßenverkehrsflächen sich aufhalten.

Eine weitere fußläufige Verbindung soll wie bereits erwähnt im Südwesten über die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ als Verbindung zwischen Ortsmitte und dem Planungsumgriff und der öffentlichen Grünfläche entstehen. Die öffentliche Grünfläche soll durch einen öffentlichen Fußweg entlang der Grundstücksgrenze zwischen Gemeinbedarfsfläche und WA2 erreichbar sein.

B.8 Infrastruktur

Die notwendigen technischen Infrastrukturen wie Leitungen von Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen bis an den südlichen Bereich des Planungsgebietes vor, im Bereich der bestehenden Wohnbebauung entlang des Kirchweges. Weitere Leitungsverläufe sind entlang der Frabertshamer Straße vorhanden. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Herstellung der Straßenverkehrsflächen ist im Zuge des Bauvollzuges ein Anschluss der neuen Baugrundstücke an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Leitungsverläufe hier unterkommen können.

Entlang des nördlichen Geltungsbereichs des Planungsumgriffs verläuft heute ein Regenwasserkanal, welcher im Westen in den Ameranger Dorfbach entwässert. Der Verlauf wird in den Planunterlagen mit einem Schutzzonenbereich von 0,5 m beidseitig der Leitungssachse dargestellt. Dieser Kanal soll auch weiterhin bestehen bleiben, um das anfallende Regenwasser entsprechend abzuleiten. Dem folgend ist deren Verlauf innerhalb des Planungsgebietes per Dienstbarkeit (Leitungsrecht) dinglich zu sichern.

Weiter soll die bestehende Frischwasserleitung, welche östlich zur Frabertshamer Straße verläuft, auf die westliche Seite innerhalb öffentlicher Grundstücke zu verlegen. Über diese Wasserleitung soll auch das gegenständliche Planungsgebiet erschlossen werden. Die Leitung verläuft weitestgehend innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Lediglich im östlichen Bereich kann es zu Abweichungen kommen und der Leitungsverlauf auf dem Baugrundstück des WA1 zum Liegen kommen. Um einen gewissen Schutz zu gewährleisten, ist der Verlauf in Rückgriff auf das Gemeinwohl per Dienstbarkeit (Leitungsrecht) dinglich zu sichern.

Im Südosten verläuft heute über das geplante Baugrundstück des WA1 der Schmutzwasserkanal in Richtung des Kirchweges. Dieser soll im Zuge der Planung verlegt werden und neu parallel zum südlichen Geltungsbereich verlaufen und dann über den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Süden auf den bestehenden Schmutzwasserkanal im Kirchweg anschließen. Auch hier ist der Verlauf in Rückgriff auf das Gemeinwohl per Dienstbarkeit (Leitungsrecht) dinglich zu sichern.

Durch die dingliche Sicherung des Leitungsverlaufs ist auch weiterhin ein uneingeschränktes Arbeiten (Bau, Unterhaltung und Erweiterung) an den unterirdischen Leitungsverläufen durch das Versorgungsunternehmen möglich.

Um die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers, gerade im Bereich der Straßenverkehrsfläche sicherzustellen, sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechende Versickerungsanlagen geplant.

B.9 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Die Baugrundstücke liegen mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs der Gemeinbedarfsfläche weniger als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Abgesehen der Gemeinbedarfsfläche sind somit nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich. Ggfs. sind auf den südlichen Flächen der Gemeinbedarfsfläche Zufahrten oder Aufstellflächen für die Feuerwehr vorzusehen, um einen entsprechenden Feuerwehrrangriff für die nordwestlichen Bereiche sicherzustellen. Auch sieht die Planung bereits explizite Flächen als Aufstellflächen für die Feuerwehr vor, um hier ausreichend Flächen für die Brandbekämpfung sicherzustellen.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkanten der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind auch in dieser Hinsicht keine Feuerwehrezufahrten nötig.

Die Verkehrsflächen der Planstraßen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

Im Zuge der neuen Straßenverkehrsflächen wird zur Bereitstellung von Löschwasser ein entsprechender Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Auch werden in diesem Zuge entsprechende Hydranten gesetzt. Die konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.10 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 222067/2 vom 24.11.2022) wurde die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen in Bezug auf die Sport- und Freizeitgeräusche der nördlich angrenzenden Sportanlage samt Vereinsheim sowie die Verkehrsgeräusche der östlich angrenzenden Frabertshamer Straße (St2360) geprüft. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Folgenden sind die Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zusammengefasst dargestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes sind die Ausweisung eines WA-Gebietes zur Errichtung von Wohnbebauung sowie einer Gemeinbedarfsfläche für ein Mehrzweckgebäude (Kindergarten im EG/OG sowie Vereinsräumlichkeiten im DG) geplant. Die geplante schutzbedürftige Bebauung liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräusche bzw. Emittenten:

- Sportgeräusche der Sportanlage des SV Amerang (Fußballplätze, Tennisplätze, Stockbahnen, Beachvolleyballfeld)
- Kinder- und Jugendspielgeräusche der gemeindlichen Freizeitanlagen (Skateanlage und Bikepark)
- Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen (Frabertshamer Straße, Wasserburger Straße, neue Verbindungsspanne)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren sind die genannten Geräuschbelastungen im Planungsgebiet ermittelt und beurteilt wurden.

Untersuchungsergebnisse

Sportgeräusche (Sportanlage des SV Amerang)

Basierend auf einer vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung und den hier genannten Nutzungen der Sporteinrichtungen bzw. die Nutzungszeiten werden in der gegenständlichen Untersuchung die maßgeblichen Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV Sonn- und Feiertags innerhalb der Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr (Beurteilungszeit 2 Stunden) sowie Samstags (Werktag) außerhalb der Ruhezeit von 08:00 bis 20:00 Uhr (Beurteilungszeit 12 Stunden) untersucht.

Sonntags wird an der Wohnbebauung im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes der Immissionsrichtwert (55 dB(A)) an der zur Sportanlage nächstgelegenen nördlichen Baugrenze im Wesentlichen um ca. 1 bis 3 dB(A) unterschritten und punktuell (Nordwestecke) erreicht. An den übrigen Fassaden wird der Immissionsrichtwert deutlich unterschritten. In Einzelfällen mit höherer Zuschauerbeteiligung der Kinder- und Jugendspiele auf dem Kleinspielfeld kann der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse (65 dB(A)) in Anspruch genommen werden. Dieser Wert wird an der Nordfassade sicher unterschritten. An der Wohnbebauung im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird der Immissionsrichtwert (55 dB(A)) um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Am Mehrzweckgebäude (Kindergarten/Vereine) wird der Immissionsrichtwert (60 dB(A)) an der nördlichen Baugrenze um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Eine schutzbedürftige Kindergartennutzung findet in diesem Zeitraum ohnehin nicht statt.

Samstags wird an der Wohnbebauung im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes der Immissionsrichtwert (55 dB(A)) an der zur Sportanlage nächstgelegenen nördlichen Baugrenze im Wesentlichen um ca. 1 bis 3 dB(A) unterschritten. An den übrigen Fassaden wird der Immissionsrichtwert deutlich unterschritten. In Einzelfällen mit höherer Zuschauerbeteiligung auf dem Haupt- bzw. Kleinspielfeld kann der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse (65 dB(A)) in Anspruch genommen werden. Dieser Wert wird an der Nordfassade sicher unterschritten. An der Wohnbebauung im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird der Immissionsrichtwert (55 dB(A)) um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Am Mehrzweckgebäude (Kindergarten/ Vereine) wird der Immissionsrichtwert (60 dB(A)) an der nördlichen Baugrenze um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Eine schutzbedürftige Kindergartennutzung findet in diesem Zeitraum nicht statt.

Die schalltechnische Situation in den beiden untersuchten maßgeblichen Beurteilungszeiträumen ist als verträglich einzustufen. Somit ist auch in den übrigen Zeiträumen von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb des Bebauungsplangebietes auszugehen. Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund des Betriebs der Sportanlage des SV Amerang die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der geplanten Bebauung eingehalten werden können.

An wenigen Tagen im Jahr beispielsweise bei Fußballspielen mit höherer als der angesetzten Zuschauerbeteiligung oder Turnieren auf den Sommerstockbahnen ist an der Wohnbebauung im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes mit Überschreitungen des regulären Immissionsrichtwertes (55 dB(A)) zu rechnen. In diesen Fällen können die erhöhten Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse an bis zu 18 Tagen im Jahr in Anspruch genommen werden.

Im Regelfall findet keine bzw. nur eine geringfügige zeitliche Überschneidung der werktäglichen Kindergartennutzung und dem Betrieb der Sportanlage statt (die Kinderbetreuung endet am Nachmittag, wenn der Fußball-Trainingsbetrieb beginnt). Die möglichen Vereinsnutzungen im Dachgeschoss des Gebäudes sind ohnehin unempfindlich gegenüber den Sportgeräuschen.

Trotz der Einhaltung der Anforderungen der 18. BImSchV können im Sinne des Vorsorgeprinzips auch an der geplanten Wohnbebauung im östlichen Bauraum mögliche Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden, da hier im Bereich der nördlichen Baugrenze die höchste Belastung durch den Sportbetrieb auftreten kann.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind 0,5 m vor den geöffneten Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume und ähnliches) einzuhalten. Auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kann daher grundsätzlich nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) reagiert werden.

Im vorliegenden Fall könnte eine Grundrissplanung in Betracht gezogen werden, die an der nördlichen Baugrenze des östlichen Bauraums, d.h. an den Nordfassaden keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort wären dann soweit möglich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.

Kinder- und Jugendspielgeräusche (Skateanlage und Bikepark)

Die Kinder- und Jugendspieleinrichtungen sind gemäß dem bayerischen Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) getrennt von der genannten Sportanlage zu beurteilen. Die Einrichtungen befinden sich in mindestens ca. 170 m Abstand von der geplanten Bebauung.

Die überschlägigen Berechnungen belegen, dass sich aufgrund der genannten Schallemissionen der Skateanlage Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) an der nördlichen Baugrenze der geplanten Wohnbebauung im östlichen Bauraum ergeben.

Der einzuhaltende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV in WA-Gebieten (55 dB(A) tags) wird somit um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Die geplante Wohnbebauung liegt faktisch nicht mehr im Einwirkungsbereich der Skateanlage und des schalltechnisch zu vernachlässigenden Bikeparks. Die schalltechnische Situation im Bebauungsplangebiet hinsichtlich der Jugendspieleinrichtungen ist daher als unkritisch einzustufen.

Straßenverkehrsgeräusche

Die Berechnungen zeigen, dass im östlichen Bauraum (WA-Gebiet) an den östlichen Gebäudefassaden mit der höchsten Belastung Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts auftreten. Sofern die Bebauung bis auf die östliche Baugrenze an die Straße heranrückt, sind maximale Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts zu erwarten. An den weniger belasteten bzw. schallabgewandten Fassaden liegen die Beurteilungspegel im Wesentlichen unter 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. In den weiteren Bauräumen (Gemeinbedarf und WA-Gebiet Südwest) werden Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A) tags und 43 dB(A) erreicht.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) im Wesentlichen im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich im östlichen Nahbereich an der Frabertshamer Straße treten an der Beispielbebauung Überschreitungen der Orientierungswerte an den schallzugewandten Ostfassaden von bis zu etwa 5 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts auf. Sofern die Bebauung bis auf die östliche Baugrenze an die Straße heranrückt, können Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts auftreten. An den Ostfassaden werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen überschritten.

Umgang mit den Belastungen durch Straßenverkehrsgeräusche

Hinsichtlich der aufgeführten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung bestehen entlang des östlichen Bauraums hin zur Frabertshamer Straße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (WA-Gebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände erscheinen aus Gründen des Ortsbildes nicht verhältnismäßig. Diese würden dem dörflichen Ortsbild entgegenstehen.

Es wird für WA1 im Bereich der östlichen Baugrenze eine Grundrissorientierung für Wohnnutzungen empfohlen. So sollten insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer bzw. deren zum Lüften notwendige Fenster nach Möglichkeit nicht an den straßenzugewandten Ostfassaden mit der höchsten Geräuschbelastung situiert werden. Im Rahmen der Planung sollen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auch besondere Wohnformen und vermehrt kleinere Wohneinheiten entstehen. Hier erscheint eine Grundrissorientierung nur eingeschränkt möglich. Auch können in Verbindung mit der Ortsbildverträglichkeit und im Hinblick auf energetische Standards angemessene Baukörper in der Regel nicht als „durchgesteckte“ Grundrisse entwickelt werden.

Zum Schutz der Innenräume sind ausreichende Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm erforderlich. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.

Weiter wird für als Wohnnutzungen innerhalb des Planungsgebietes der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen, sobald an zum Lüften notwendigen Fenstern der nächtliche Beurteilungspegel von 50 dB(A) erreicht oder überschritten wird. Die trifft vor allem auf die östlichen Bereiche des WA1 entlang der Frabertshamer Straße zu. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden.

Im Hinblick auf die konkret nach DIN 4109 einzuhaltenden Rahmenbedingungen wird auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung verwiesen.

Je nachdem welches bauliche Vorhaben im WA1 zukünftig umgesetzt wird, können unter Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen und der grundsätzlich einzuhaltenden gesetzlichen Regelungen oder Bestimmungen im Hinblick auf den Verkehrslärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet sichergestellt werden.

B.11 Versickerung / Wasserabfluss / Starkregenereignisse

Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen des geotechnischen Berichts (siehe Anhang, Projekt-Nr. KDGeo 259-22L vom 24.08.2022) ist zu entnehmen, dass die erkundeten oberen Deckschichten überwiegend als schwach bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen sind. Lokal begrenzt können jedoch Zonen größerer Durchlässigkeit auftreten, wie im östlichen Bereich. Somit ist für einen Großteil der Flächen des Planungsumgriffs eine planmäßige Versickerung in diesen Böden nicht möglich. Erst in den darunterliegenden Kiessanden, welche sich zwischen 1,0 und 2,0 m u. GOK befinden, erscheint eine Versickerung angemessen möglich.

Die Erschließungsplanung sieht eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über Sickerrigolen vor, welche an verschiedenen Stellen in den Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen unterkommen sollen. Auch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den zukünftigen Dachflächen des Neubaus auf der Gemeinbedarfsfläche soll über Versickerungsanlagen im Nordwesten erfolgen.

Für die weiteren Bebauungen auf den Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind ggfs. ähnliche Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Dies geschieht auf Ebene des Bauvollzuges und der konkreten Gebäudeplanung.

Aufgrund der angetroffenen Eigenschaften in den Kiessanden werden für eine sichere und wirtschaftliche Dimensionierung von Versickerungsanlagen Sickerversuche empfohlen, sobald die geplanten Standorte der Versickerungseinrichtungen feststehen. Somit soll eine funktionsfähige, dauerhafte Versickerung sichergestellt werden.

Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) gefordert. Dieser Abstand sollte im vorliegenden Fall einzuhalten sein, da bis 3,0 m u. GOK kein Grundwasser erkundet wurde.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Ameranger Dorfbach sind die Vorgaben der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) einzuhalten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Rosenheim erforderlich.

Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswassers in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen ist.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen im Planungsgebiet weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. In Abwägung mit den baulichen Rahmenbedingungen sowie der zu erwartenden höheren Belastung und technischen Beanspruchungen (Winterdienst, Schwerlastverkehr etc.) sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von dieser Regelung ausgenommen. Auch auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen maximal 50% der zulässigen maximal zulässigen überbaubaren Oberbodenschichten versiegelt werden. Die weiteren befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die zum dauerhaften Befahren mit Kfz vorgesehenen Flächen (Zufahrten) sowie Eingangsbereiche oder Terrassen sind hiervon ausgenommen. Darüber hinaus sind Flachdächer als Gründach, mit einer Mindestsubstratüberdeckung, auszuführen. Diese minimieren ebenfalls den Oberflächenabfluss.

Schichtwasserhorizonte

Gemäß dem geotechnischen Bericht können Schichtwasserhorizonte in den vorliegenden Böden nicht gänzlich ausgeschlossen werden, welche je nach Witterung unterschiedlich ausgeprägt auftreten können. Hinzu kommt die Nähe der westlichen Bereiche zum Ameranger Dorfbach. Aufgrund dessen wird auf eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise hingewiesen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt vor allem im östlichen Bereich in einer bewegten Topografie. Die vorliegenden Böden weisen überwiegend eine sehr schlechte Versickerungseignung auf.

Dem folgend kommt § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Allgemein ist bei Starkregenereignissen nicht mit großflächigen, länger anhaltenden Überschwemmungen zu rechnen, da das natürliche Gelände von Süden nach Norden hin abfällt. Auch kann ein Einlaufen von Oberflächenwasser aus Richtung Nordosten von landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der topographischen Gegebenheiten weitestgehend ausgeschlossen werden.

Ca. 90 m nördlich des Planungsumgriffs besteht eine kleinere Senke auf den landwirtschaftlichen Flächen. In Richtung Süden steigt das Gelände leicht an. Somit würde es zunächst zu Überspülungen der im Norden liegenden Grün- und Sportanlagenflächen kommen.

Lediglich die zukünftige Bebauung in WA1 ist aufgrund der höherliegenden Straßenverkehrsfläche der Frabertshamer Straße und der hier bestehenden Böschung so auszuführen, dass keine wild abfließenden Oberflächenwasser in das Gebäude eindringen können. Hierzu werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise gegeben. Weiteren anderen baulichen Maßnahmen stehen die Ausführungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Stärke wird durch den Klimawandel künftig zunehmen. In deren Folge kann es, verstärkt durch die vorliegenden Bodenverhältnisse, trotz der oben dargestellten Maßnahmen zu wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Schichtwasseraustritt im Bereich der Bebauung kommen. Dem folgend wird die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Bei Hanglagen sind je nach konkreter Situation entsprechend angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude.

Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Zugängen, Installationsdurchführungen etc. wasserdicht). Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen (siehe Absatz Schichtwasserhorizont).

Weiter sind Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Tiefgaragen zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von mindestens 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.

Auch kann es zu einem Anstieg des Wasserlaufes des Ameranger Dorfbaches kommen. Dessen Wasserlauf liegt gegenüber den hier gegenständlichen Flächen ca. 2,0 m tiefer. Zudem fällt das natürliche Gelände in Richtung Norden hin ab. Die Flächen der Sportanlagen liegen teilweise 0,5 bis 1,0 m unterhalb des gegenständlichen Planungsgebietes. Somit bestehen aus Richtung Norden ein natürlicher Schutz hinsichtlich Überschwemmungen, da diese Flächen zunächst überspült werden müssten. Auch wurden die hier gegenständlichen Flächen im Zuge der letzten Hochwasserereignisse und Starkregenereignisse nicht überflutet. Um eine hochwassersichere Bauweise sicherzustellen, werden für die Bauräume der Gemeinbedarfsfläche sowie des WA2 eine minimal zulässige absolute Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt. Somit sollen zu tief liegende Gebäudekonfigurationen vermeiden werden. Auch können die zukünftigen Baukörper durch andere Maßnahmen gegenüber eindringendem Wasser aus Hochwassern oder Starkregenniederschlägen geschützt werden. So lassen z.B. die Festsetzungen auch Aufschüttungen zu, welche eine Geländemodellierung vor den Gebäuden erlauben, sodass die Gebäude gegenüber dem umliegenden Gelände etwas erhöht liegen. Zudem wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen

B.12 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Umfängliche Baumpflanzungen, insbesondere im Bereich der Planstraße, entfalten eine klimadämpfende Wirkung und führen zu einer Verschattung der versiegelten Straßenflächen.

Durch die Festsetzung von mindestens 50% sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt.

Die Festsetzung von Gründächern im Rahmen des Bebauungsplans führen zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses. Weiter haben sie einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist eine hochwassergepasste Bauweise berücksichtigt.

Durch den Erhalt der Grünstrukturen entlang des Ameranger Dorfbaches sowie der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen direkt angrenzend bleibt ein lokaler Bereich für die Entstehung von Frischluft bestehen, was einen positiven Effekt auf das Mikroklima hat.

Klimaschutz (Mitigation)

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch die kompakte, relativ dichte Bebauung werden möglichst geringe unbebaute Flächen in Anspruch genommen.

Das städtebauliche Konzept sieht größere Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern etc. vor. Somit können flächensparende und bedarfsorientierte (kleinere) Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommen Baulandes sowie der in Anspruch genommenen Geschossfläche. Weiter ermöglicht dies eine Reduktion der Eingriffe in bestehende Naturräume und Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude.

B.13 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von ca. 1,00 ha heute landwirtschaftlich genutzter Grünfläche und ca. 0,11 ha Wohnbaufläche in ca. 0,41 ha Gemeinbedarfsfläche und ca. 0,44 ha Allgemeines Wohngebiet
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Kindergartens mit umfänglichen Freiraumanlagen
- Schaffung von neuer Wohnbauflächen mit Potenzialen für unterschiedliche Wohntypologien und besonderen Wohnformen
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Erhalt und Entwicklung der Grünstrukturen sowie einer öffentlichen Grünfläche entlang des Ameranger Dorfbaches
- Qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets
- Sicherstellung einer ortsnahen Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

B.14 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	8.540 m ²	73 %
Öffentliche Grünfläche	781 m ²	7 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.125 m ²	18 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	180 m ²	2 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	11.626 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

In unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Amerang sollen am nördlichen Ortsrand die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Gemeinbedarfsnutzungen und ergänzende Wohnnutzungen geschaffen werden. So soll neben einem Ersatzneubau für einen gemeindlichen Kindergarten zusätzlich zentrumsnaher Wohnraum entstehen.

Durch den Ersatzneubau eines Kindergartens soll der Bedarf an neuen Kindergarten- und Krippenplätzen gedeckt werden. Die gewählte Lage eignet sich hier besonders, da diese sich in zentraler Lage zur Ortsmitte befindet. Weiter bestehen im Umfeld entsprechende Nutzungen, welche durch eine Kindertagesstätte ergänzend bespielt werden können.

In der Gemeinde Amerang sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können, wird ergänzend zur Gemeinbedarfsfläche in moderatem Umfang neues Bauland für Wohnen ausgewiesen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, wird zudem Geschosswohnungsbau mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten und besonderen Wohnformen geschaffen, was einer demografisch gemischten Ortsgemeinschaft zu Gute kommt. Die Bebauung soll unter Berücksichtigung ländlichen Ortsbildes sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen.

Weiter werden in der Planung die bestehenden Grünstrukturen im Westen aufgegriffen und die einwirkenden Geräusche von Verkehr und der nördlichen Sportanlagen berücksichtigt.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung



Abbildung U1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt im Voralpinen Hügel- und Moorland im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland.

Es liegt ca. 120 m nordöstlich des Ortszentrums von Amerang am Ortsrand. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 72 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 74, 85, 352, 354 (Zuwegung Sportanlagen), 356 und 915 (Frabertshamer Straße). Diese liegen in der Gemarkung Amerang.

Das Planungsgebiet wird im Osten, Süden und Westen durch die dörflichen Strukturen von Amerang, vornehmlich Wohnbebauungen, begrenzt. Im Osten verläuft die Frabertshamer Straße (St2360) und im Westen der Ameranger Dorfbach. Im Norden grenzen die Sportanlagen des gemeindlichen Sportvereins an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,16 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 69 m und in Ost-West Richtung ca. 175 m und liegt auf einer Höhe von ca. 533 - 537 m ü. NHN.

Derzeit besteht auf der Fläche des Flurstück Nr. 72 ein Wohngebäude (ca. 100 m² Grundfläche). Zudem haben zwei Nebengebäude (gesamt ca. 210 m² Grundfläche) das Grundstück ergänzt, diese sind heute nicht mehr vorhanden. Die restlichen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der westlichen Teilfläche befinden sich alte Obstbäume.

Ziele des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen

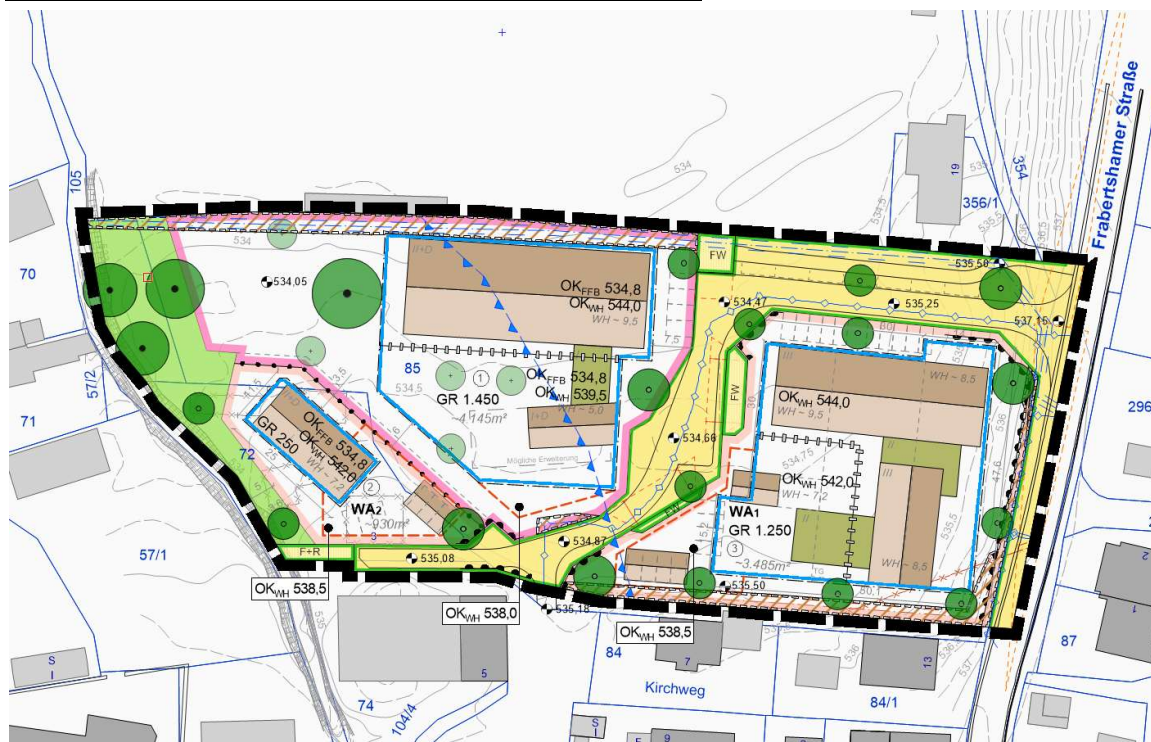


Abbildung U2: Entwurf des Bebauungsplans vom 06.02.2023 - ohne Maßstab

Städtebau

In Anlehnung an die bestehende Ortsstruktur des Ortszentrums von Amerang mit Kirche und einigen großen Baukörpern werden im Geltungsbereich mehrere größere Gebäude vorgesehen. Zum Ameranger Dorfbach hin rundet ein kleinerer Baukörper das Gebiet städtebaulich ab.

Die höheren Gebäude sollen mit bis zu drei Geschossen zugelassen werden. Im Zusammenhang mit den großen Gebäuden sollen möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, um so eine möglichst niedrigen Versiegelungsgrad und eine hohe Aufenthaltsqualität im Gebiet zu erhalten. Weiter sollen die gestalterischen Festsetzungen und die Anordnung der einzelnen Bauräume eine ortsübliche, ländliche Gestaltung sicherstellen.

Das Baugebiet wird von der Frabertshamer Straße aus neu erschlossen. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Eine weiterführende fußläufige Verbindung zum naheliegenden Ortszentrum wird städtebaulich favorisiert.

Grünordnungskonzept

Ziele des Grünordnungskonzeptes sind eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sowie eine räumliche Einbettung der neuen Bebauung in den Bestand. Dazu sind folgende Punkte maßgebend:

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und sollen zudem nur in notwendigstem Maße versiegelt werden
- Parkplätze werden flächensparend zentral gebündelt und kommen teilweise in begrünten Tiefgaragen unter
- oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen
- Auflockerung der teilweise dichten Bebauung mit großzügigen Grünflächen
- Erhalt des bestehenden Gehölzsaum am Ameranger Dorfbach
- Zugänglichkeit des Uferbereiches am Ameranger Dorfbach als wertvolle innerörtliche Grünfläche
- Sicherstellung einer qualitätvollen, strukturreichen Durchgrünung durch Baumpflanzungen mit bestimmten Mindestpflanzqualitäten
- Schaffung zentraler Grünflächen zur Freizeit- und Erholungsnutzung für die Bewohner
- Sicherstellung einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken
- flächensparende Einbindung der Bebauung in die Topografie – Vermeidung großflächiger Abgrabungen und Geländemodellierungen

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Amerang „Vodermaier-Garten““ werden 1,16 ha heute weit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Dabei entstehen Gemeinbedarfsflächen (Kinderbetreuung) mit einer Fläche von ca. 4.150 m², Allgemeines Wohngebiet mit einem größeren Gebäudekomplex mit einer Fläche von ca. 3.485 m², Allgemeines Wohngebiet mit Doppel- oder Reihenhausbebauung mit einer Fläche von ca. 930 m², Erschließungsflächen mit einer Fläche von ca. 2.060 m² und öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von ca. 781 m².

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	8.560 m ²	74 %
Gemeinbedarfsfläche (Kinderbetreuung)	4.145 m ²	36 %
Allgemeines Wohngebiet	4.415 m ²	38 %
Öffentliche Grünfläche	781 m ²	7 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.061 m ²	18 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	180 m ²	1 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	11.582 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte. Weiter ist bei der Flächengröße der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht die gesamte Fläche gemäß der Darstellung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Bei den Verkehrsflächen der Frabertshamer Straße handelt es sich bereits um bestehende Verkehrsflächen.

	Zulässige Grundfläche	Maximal zulässige Gesamtversiegelung inkl. Nebenanlagen, Zuwegungen, Tiefgaragen etc.
Gemeinbedarfsfläche	1.450 m ²	ca. 2.902 m ²
Allgemeine Wohngebiete	1.500 m ²	ca. 2.998 m ²

Entsprechend der dem Bebauungsplan beiliegenden Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse liegt ein entsprechender Wohnraumbedarf vor. Weiter handelt es sich bei den gegenständlichen Wohnbauflächen lediglich um punktuelle Ergänzung zu benachbarten Wohnnutzungen. Weiter sieht die Planung die Unterbringung von besonderen Wohnformen vor.

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2022)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2017)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2022)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Fortschreibung 2020) ist die Gemeinde Amerang als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die umgebenden Gemeinden sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1% bis 2020 bzw. 0,5% bis 2030 vorausberechnet. *(Hinweis: Dies stimmt nicht mit den Werten der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat überein. Diese liegen wesentlich höher.)*

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

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 Z In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
- 1.1.1 G Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 G Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 3.1 G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.1 G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 7.1.1 G Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 8.3 Z Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Amerang ist gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als allgemeiner ländlicher Raum verzeichnet. Die umgebenden Gemeinden sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 1 (G) Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).
- A II 6.4 (G) Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.
- B I 2.1 (Z) (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes,

Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.
- B VIII 3.1.2 Z Vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, sollen in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen

Flächennutzungsplan

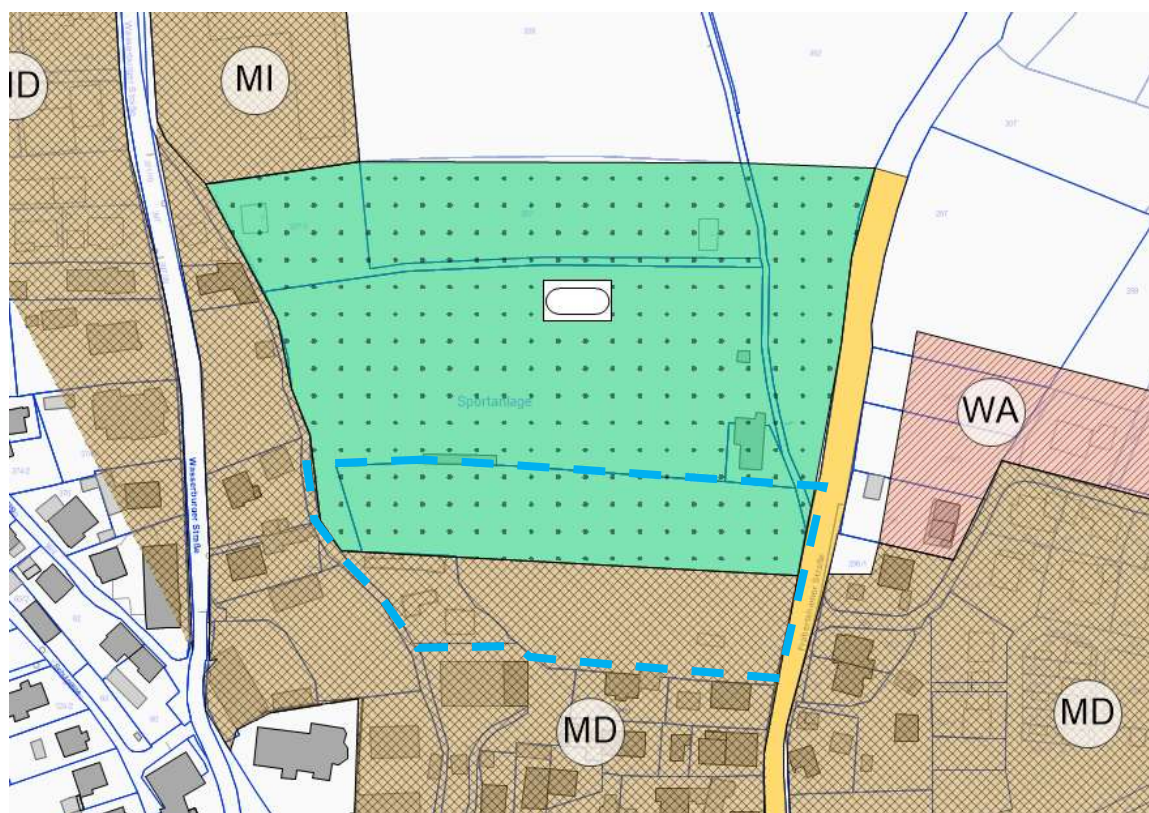


Abbildung U3: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich blau)- ohne Maßstab

Die Gemeinde Amerang verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft. Für die hier gegenständlichen Flächen sind jedoch Festlegungen getroffen. So sind die südlichen Flächen heute als Dorfgebietsflächen nach § 5 BauNVO dargestellt. Die nördlichen Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

Im Süden, Osten und Westen befinden sich weitere Dorfgebietsflächen, welche das Ortszentrum Amerangs abbilden. Die öffentliche Grünfläche „Sportanlage“ erstreckt sich weiter in Richtung Norden und bildet die bestehenden Sportanlagen in der Örtlichkeit ab. Darüber hinaus befinden sich im Osten Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen im Planungsgebiet von der beabsichtigten Art der Nutzung des Bebauungsplans ab. Hier sind eine Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ sowie Allgemeines Wohngebiet geplant. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindlichen Satzungen relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Inkrafttreten 01.02.2021)
- Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) (Inkrafttreten 21.01.2021)

Bestehendes Baurecht

Im gegenständlichen Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan. Bzgl. der bereits überbauten Flächen im Südwesten ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zu bewerten. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

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.

Artenschutzkartierung

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Artenschutzfachlichen Stellungnahme (07.05.2021) durch das Büro Biologie Chiemgau untersucht.

Im Zuge der Begutachtung der überplanten Fläche wurde folgendes festgestellt. In den alten Obstbäumen auf der Wiese sind mehrere geeignete Höhlungen und Spalten für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten vorhanden. Insbesondere Meisen und Stare nutzen diese Lebensstätten sehr oft zum Brüten. Häufig kommen auch Feldsperlinge (Rote Liste Status Bayern: V (Vorwarnliste)) dort vor. Stieglitze (Rote Liste Status Bayern: V (Vorwarnliste)) brüten häufig auf hohen Bäumen oder lockeren Gebüsch in offenen und halboffenen Landschaften. Alle vier Arten konnten im Planungsgebiet angetroffen werden. Demnach kann eine Betroffenheit mit Umsetzung des Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In Bezug auf Fledermäuse nutzen vor allem Rauhaufledermäuse solche Spalten als Winterquartier. Ebenso könnten dort Zwerg- und Wasserfledermaus, sowie Großer- und Kleiner Abendsegler geeignete Hangplätze finden.

Aufgrund fehlender geeigneter Standortbedingungen und Vegetationsstrukturen ist nicht mit weiteren prüfungsrelevanten Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (Reptilien-, Amphibien-, Käfer-, Weichtierarten) sowie Pflanzenarten zu rechnen.

Detaillierte Aussagen auch bzgl. möglicher Verbotstatbestände sowie Vermeidungsmaßnahmen sind in einem gesonderten Teil der Begründung unter B.5 und dem Umweltbericht unter C.6.1 dargestellt. Die artenschutzfachliche Stellungnahme ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt, auf diese wird hingewiesen.

Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2023). Auch in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 190 m nordwestlich des Planungsgebietes. Hierbei stellt die Biotopkartierung eine Fläche entlang des Ameranger Dorfbaches mit der Nr. 8039-0029-001 „Gehölzsaum an Bach am nördlichen Ortsrand von Amerang.“ dar. Eine weitere Biotopkartierung befindet sich ca. 220 m weiter südöstlich, mit der Nr. 8039-0031-002 und der Bezeichnung „Feuchtwald und Bachschlucht mit Eschenwald östlich Amerang“. Es handelt sich jeweils um Gewässer-Begleitgehölze sowie Ufergehölz naturnaher Fließgewässer. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung und der Sportanlagen besteht keinerlei funktioneller Zusammenhang zu den im Planungsgebiet befindlichen Flächen.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans „Amerang „Vordermaier-Garten““ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen sind als struktur- und artenarm einzustufen. Auf der westlichen Teilfläche befinden sich alte Obstbäume, welche für die biologische Vielfalt von Bedeutung sind. Westlich verläuft der Ameranger Dorfbach mit Ufergehölz aus Laubgehölzen und vereinzelt Sträuchern. Dieser Bereich ist nicht biotopkartiert, stellt jedoch geeignete Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar und ist für die biologische Vielfalt von Bedeutung. Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten führen kann, wurde die Fläche im April 2021 begutachtet und im Rahmen einer artenschutzfachlichen Stellungnahme (07.05.2021) durch das Büro Biologie Chiemgau untersucht.

Ergebnis der Vorabschätzung war, dass Höhlungen und Spalten in den Obstbäumen für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten potenzielle Quartiermöglichkeiten darstellen.

Insbesondere Meisen und Stare nutzten diese Lebensstätten sehr oft zum Brüten. Häufig kommen auch Feldsperlinge (Rote Liste Status Bayern: V (Vorwarnliste)) dort vor. Stieglitze (Rote Liste Status Bayern: V (Vorwarnliste)) brüten häufig auf hohen Bäumen oder lockeren Gebüsch in offenen und halboffenen Landschaften. Alle vier Arten konnten im Plangebiet angetroffen werden. Demnach kann eine Betroffenheit mit Umsetzung des Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In Bezug auf Fledermäuse nutzen vor allem Flughörnchen solche Spalten als Winterquartier. Ebenso könnten dort Zwerg- und Wasserfledermaus, sowie Großer- und Kleiner Abendsegler geeignete Hangplätze finden.

Aufgrund fehlender geeigneter Standortbedingungen und Vegetationsstrukturen ist nicht mit weiteren prüfungsrelevanten Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (Reptilien-, Amphibien-, Käfer-, Weichtierarten) sowie Pflanzenarten zu rechnen.

Das bestehende Wohnhaus bietet potentielle Strukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse. Hier finden im Zuge des weiteren Verfahrens weitere Untersuchungen statt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten. Auf Grund des baulichen Abstandes zum Ameranger Dorfbach sind im Uferbereich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Gehölzsaum am Bach bleibt erhalten. Die bestehenden Obstbäume mit potentiellen Strukturen für Nistvögel und Fledermäuse bleiben erhalten. Eine Fällung der bestehenden Obstbäume kann den Verlust von Lebensräumen für Nistvögel und Fledermäuse bedeuten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind Bäume nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und noch vor Inanspruchnahme von Winterquartieren der Fledermäuse zu fällen. Demnach wird die Rodungszeit für Bäume auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 30. Oktober beschränkt (vgl. § 39 BNatSchG). Potentielle Höhlungen von Bäumen im Plangebiet sind vor der Fällung auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen.

Der Abriss des bestehenden Gebäudes kann den Verlust von Lebensräumen für Gebäudebrüter und Fledermäuse bedeuten. Dieser mögliche Verlust von Lebensräumen und somit der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird jedoch nicht direkt durch den Bebauungsplan, sondern durch den Abbruch des Gebäudes ausgelöst. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist daher bei Gebäudeabbrüchen darauf zu achten, dass diese vor dem Eingriff durch einen Fachbiologen auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.

Der mögliche Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten wird durch Errichtung von Ersatznistplätzen ausgeglichen.

Es ist anzunehmen, dass mit Erhalt der Bäume im Westen entlang des Baches ausreichend Lebensstätten zur Anlage von Nestern erhalten bleiben und bei Störungen die Vogelarten kleinräumig ausweichen können.

Es ist mit baubedingten Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen als Allgemeines Wohngebiet und der damit verbundenen Überbauung der Flächen mit Gebäuden und Verkehrsflächen gehen die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen verloren. Diese haben jedoch als Lebensraum für geschützte Arten und die biologische Vielfalt wenig Relevanz. Lediglich gehen Teile als untergeordnetes Nahrungshabitat verloren, was jedoch aufgrund der umliegenden Flächen von geringerem Gewicht ist.

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung, öffentlicher Grünfläche und weiterer Freiflächengestaltung entstehen neue Lebensraumstrukturen. Diese sind als Aufwertung der heute vorwiegend ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen.

Weiter sind die Zeiträume und Hinweise zu Rodungsarbeiten sowie baulichen Gestaltungen im Sinne von Glasscheiben (Kollisionen) und Beleuchtungseinrichtungen zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es zu Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet. Auf Grund der Anlage der Erschließung als Stichstraße kann die Verkehrsbelastung verringert werden.

Im Hinblick auf Lichtemissionen werden Hinweise insbesondere zum verbindlichen Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln und Verzicht auf ungerichtete Beleuchtungseinrichtungen getroffen. Somit werden negative Auswirkungen durch Beleuchtung für nachtaktive Tiere (Fledermäuse, Insekten, Vögel) vermieden.

Ergebnis

Die flächenhaften Eingriffe in landwirtschaftlich intensiv genutzten, artenarmen Flächen haben unter Berücksichtigung der Maßnahmen der Grünordnung auf das Schutzgut geringe Auswirkungen. Durch die Vermeidung von Eingriffen in die ufernahen Bereiche des Ameranger Dorfbaches sind auch für die bachnahen Bereiche geringe Auswirkungen zu erwarten. Der mögliche Verlust von Lebensräumen durch Fällung von Gehölzen und durch Abriss der bestehenden Gebäude kann durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Damit kann die ökologische Funktion von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleiben. Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störfaktoren wie erhöhte Lärm- und Lichtbelastungen, sowie erhöhte Bewegungsstörungen werden durch geeignete Maßnahmen reduziert.

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind zusammenfassend aufgrund des Eingriffes und der möglichen Betroffenheit geschützter Arten, unter Beachtung aller Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 1,16 ha und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Die Flächen im Osten und zentralen Bereich sind ausgeräumt. Im Westen bestehen einige Einzelbäume, darunter auch Streuobstbestände. Westlich des Geltungsbereiches verläuft der Ameranger Dorfbach. Entlang des Ameranger Dorfbaches besteht ein bachbegleitender schmaler Saum aus Bäumen und Gehölzen. Dieser ragt auch in den Planungsumgriff hinein.

Derzeit besteht auf der Fläche Flurstück Nr. 72 ein Wohngebäude (ca. 100 m² Grundfläche). Zudem wurde das Gebäude durch zwei Nebengebäude ergänzt, welche aber schon abgebrochen sind. Die restlichen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als genutzt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen stellen eine Neuversiegelung von Flächen dar. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Kanal, Wasser, Strom etc.) können voraussichtlich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße verlegt werden. Somit sind hierfür keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Für die geplante Bebauung gehen insgesamt ca. 1,16 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Es werden Flächen in folgendem Umfang beansprucht:

- Gemeinbedarfsflächen (Kinderbetreuung und Vereinsnutzung) = 4.145 m² (36% der Gesamtfläche)
- Allgemeines Wohngebiet mit verschiedenen Typologien = 4.415 m² (38% der Gesamtfläche)
- Erschließungsflächen (öffentliche Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) = 2.241 m² (19% der Gesamtfläche)
- Öffentliche Grünfläche = 781 m² (7% der Gesamtfläche)

Die dichtere Bebauung in Teilbereichen und Bereitstellung gemischter Wohnstrukturen aus Doppel- und Reihenhäusern sowie Gebäuden mit Wohnungen (besondere Wohnformen/ Generationenwohnen) ermöglicht eine flächensparende Baulandentwicklung.

Zudem wird die Bebauung und Versiegelung der Flächen durch die Festsetzung der GRZ beschränkt.

Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und zudem nur in notwendigstem Maß versiegelt. Die Randbereiche werden als wasserdurchlässiges Schotterbankett ausgebildet. Nur ca. 65% der Erschließungsflächen werden durch Straßen voll versiegelt (asphaltiert).

Um großflächige Parkplätze gerade bei möglichen größeren Gebäudekomplexen zu vermeiden, sollen diese in Tiefgarage untergebracht werden. Für oberflächliche Stellplätze werden sickerfähige Beläge verwendet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (Straßenausbauten, externe Stellplätze etc.).

Ergebnis

Es gehen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Trotz flächensparender Bebauung und minimierender Maßnahmen sind allein durch das Ausmaß der geplanten Bebauung für das Schutzgut Fläche insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der größte Teil des Bodens im Geltungsbereich wird als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

Laut Bodenübersichtskarte Bayern 1:25.000 (Online-Abfrage www.geoportal.bayern.de) liegt der Geltungsbereich im Bodenkomplex 30b. Es ist hier vorherrschend mit Braunerde und gering verbreitet mit Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) zu rechnen.

Nach der Geologischen Karte von Bayern liegt das Grundstück auf Quartären Schmelzwasserschottern, die von der Inneren Jungendmoräne stammen. Die Mächtigkeit der Kiesablagerungen ist nicht bekannt. Vermutlich liegt sie bei etwa 10 - 20 m. Westlich des Baufeldes sind pleistozäne bis holozäne, polygenetische Talfüllungen dokumentiert. Nach den Ergebnissen der aktuellen Untersuchungen werden die Quartären Schmelzwasserschotter im Baufeld von etwa 1-2 m mächtigen Deckschichten (Talfüllungen) überlagert.

Es wurde eine Baugrunderkundung durch das Büro KD GEO | CZESLIK HOFMEIER + PARTNER (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Bayerwaldstr. 49, 81737 München) durchgeführt. Laut Bodengutachten setzt sich der Bodenaufbau wie folgt zusammen:

Schicht 1: Deckschichten: Mit den Schürfen wurden zuoberst Oberboden und natürliche Deckschichten in einer Mächtigkeit von etwa 1,0 bis 2,0 m erkundet. Bei den natürlichen Deckschichten handelt es sich im bodenmechanischen Sinne zum einen um überwiegend sandige, tonige Schluffe. Zum anderen wurden teils schwach kiesige, teils schwach sandige Tone, überwiegend mit organischen Beimengungen erkundet.

Schicht 2: Quartäre Kiessande: Unter den natürlichen Deckschichten folgen im Untersuchungsgebiet die quartären Kiessande. Die braun gefärbten Kiessande weisen in den Schürfen sandige bis stark sandige und schwach bis stark schluffige Nebenanteile auf. Der Feinkornanteil (<0,063 mm) liegt zwischen etwa 7 und 15 Gew.-%.

Seltene Böden kommen im Planungsbereich nicht vor.

Laut Altlastenkataster sind auf den Flächen keine Altlasten kartiert (Online-Abfrage 23.01.2023, Altlastenkataster ABuDIS, www.lfu.bayern.de/altlasten/index.htm). Das Baufeld wird aktuell landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Es ist keine anderweitige Nutzung bekannt, weshalb die Wahrscheinlichkeit einer altlastenbezogenen Vorbelastung sehr gering ist. Zudem wurde im Rahmen des Bodengutachtens eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Bei dem untersuchten Boden ist aus fachgutachterlicher Sicht kein Gefährdungspotential für das Grundwasser vorhanden. Bei keiner der untersuchten Proben und Parameter wurden abfallrechtlich relevante Belastungen (>Z0) festgestellt. Es wurde kein Aufkommen von Altlasten festgestellt. Eine Nutzung des Planungsgebiets als Gemeinbedarfsfläche und für Wohnzwecke ist somit nicht infrage gestellt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Der Mutterboden im Baufeld wird vollständig abgetragen und kann z.T. für Vegetationsflächen gelagert und wiederverwendet werden. Die Böden sind durch Düngemittel aus der Landwirtschaft vorbelastet.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Laut Bodengutachten ist bezüglich der Erdarbeiten mit Böden folgenden Bodeneigenschaften zu rechnen:

Die Deckschichten sind nach DIN 18196 überwiegend den Bodengruppen TL/TM/TA/OT/UL/UM/GU*/GT* zuzuordnen. Die Deckschichten sind nach DIN 18 300 dem Homogenbereich B1 zuzuordnen.

Schichten der quartären Kiessande sind nach DIN 18196 überwiegend den Bodengruppen GU, und GU* zuzuordnen. Die quartären Kiessande sind nach DIN 18 300 dem Homogenbereich B2 zuzuordnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 1,16 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

Durch die Bebauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen werden die anstehenden Böden der jeweiligen Baugrundstücke bzw. der öffentlichen Erschließungsfläche teilweise versiegelt. Dadurch geht ein Großteil des Bodens als Lebensraum für Bodenlebewesen verloren.

Ggfs. ist auf einigen Flächen ein Bodenaustausch oder das Einbringen einer Versickerungsanlage von Nöten, um eine angemessene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers dezentral auf dem Baugrundstück zu gewährleisten, um so temporären Überschwemmungen vorzubeugen und eine naturnahe Versickerung über die Bodenschichten sicherzustellen

Hinsichtlich der Festsetzungen zur maximalen Versiegelung der Baugrundstücke bleiben noch ausreichend Flächen für die Vegetation erhalten. Diese werden ergänzt durch die festgesetzten Grünflächen. In diesen Bereichen findet ebenso kein Eingriff in den Boden statt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Potenziell gefährdende Nutzungen sind durch die Festsetzungen zur Art der Bebauung ausgeschlossen. Im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche und der Wohngebiete sind eine Handhabung bodengefährdender Stoffe nicht möglich. Auf öffentlichen Grünflächen und Flächen für Bepflanzung wird die Nutzung von Dünge- und Spritzmittel ausgeschlossen.

Ergebnis

Durch die Bebauung geht ein Großteil des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage und Lebensraum für Bodenlebewesen verloren. Durch die flächensparende Erschließung und dichte Bebauung wird der verbrauchte Boden effizient genutzt. Die Düngemittel- und Spritzmitteleintrag der bereits vorbelasteten Böden entfällt.

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

C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich selbst und in dessen direkter Umgebung sind, neben dem westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Ameranger Dorfbachs, keine weiteren Oberflächengewässer vorhanden. Am Ameranger Dorfbach bestehen heute keine gesondert für den Hochwasserschutz vorgesehen Einrichtungen.

Direkt entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft der Ameranger Dorfbach. Dieser ist gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Wildbach (Nr. 413048) verzeichnet (Stand Januar 2023). Nach Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern aus dem März 2014 wird entsprechend Art. 20 Abs. 2 BayWG eine Genehmigungspflicht von Anlagen entlang des Gewässers nach § 36 WHG angeordnet. Dem folgend ist für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf, unabhängig eines Genehmigungsverfahrens, eine isolierte wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim erforderlich.

Beim Ameranger Dorfbach handelt es sich um einen in diesem Teil offenen, etwa 3,0 – 4,0 m breiten Bachlauf. Der Wasserlauf liegt nur leicht tiefer gegenüber den angrenzenden Fluren. Die Ufervegetation ist üppig bewachsen, mit Einzelbäumen (v.a. Erlen und Eschen) sowie Einzelsträuchern und Gebüschgruppen.

Der Wasserlauf des Ameranger Dorfbaches ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Eine Darstellung weiterer Bereiche im und um das Planungsgebiet ist nicht gegeben. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Hier kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Das Planungsgebiet befindet sich nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Januar 2023) weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Grund- und Schichtwasser

Nach Ergebnissen aus dem Bodengutachten von KD GEO | CZESLIK HOFMEIER + PARTNER konnte bei den Schürfungen mit einer Tiefe von ca. 3,0 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen werden. Durch die relativ schlechte Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten und die leichte Hanglage in Richtung Westen ist jedoch mit Schichtwasserhorizonten und wild abfließendem zu rechnen.

Versickerung

Die Untersuchungen der geotechnischen Stellungnahme kommen zu dem Schluss, dass eine oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser durch die gering durchlässigen Deckschichten größtenteils nicht möglich ist. Erst in den besser durchlässigen quartären Kiessanden ist eine Versickerung möglich. Die Kiessande sind nach DIN 18130 als stark durchlässig bis durchlässig einzustufen. Je nach Korngrößenverteilung und Lagerungsdichte kann die Durchlässigkeit der sandigen, schluffigen Kiese zwischen etwa 5×10^{-4} m/s und 1×10^{-5} m/s abgeschätzt werden.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Im Planungsgebiet besteht bedingt durch die leichte Hanglage eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Das Gelände im fällt von Süden nach Norden hin ab. Dies setzt sich auch außerhalb des Geltungsbereiches fort. Weiter besteht in Richtung Osten zur Frabertshamer Straße hin eine Böschung, was ich in diesen Bereichen zu temporären Überschwemmungen führen kann. Allgemein ist innerhalb des Planungsgebietes mit keinen besonderen Gefahren durch länger anstehende Hochwasser/Überschwemmungen zu rechnen, da das natürliche Gelände in Richtung Norden weiter abfällt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Der Betrieb einer Grundwasserabsenkung wird nicht erforderlich, da in den anstehenden Böden bis in die relevanten Tiefen kein durchgängiger Grundwasserhorizont zu erwarten ist. Bei tieferen Eingriffen in den Boden ist bei Baumaßnahmen mit Sickerwasser oder eindringendem Schichtwasser zu rechnen. Die maßgebenden Wasserstände und Wassermengen können lokal stark abweichen, Einzelfalluntersuchungen werden empfohlen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung kommt es im Geltungsbereich längerfristig zu einer höheren Versiegelung auf Grund der Bebauung und somit zu entsprechenden Auswirkungen auf Bodenfunktionen, wie Sickerfähigkeit. Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung führen zu einer Verringerung der wasserrückhaltenden bzw. versickernden Fläche. Letzteres stellt bei den häufiger werdenden Starkregenereignissen eine immer wiederkehrende Bedrohung dar. Im Zuge von extremen Starkregenereignissen kann es zu einem höheren Wasserfluss im angrenzenden Ameranger Dorfbaches kommen, was auch zu Überschwemmungen auf den anliegenden Flächen führen kann. Dies wird auch durch die Kategorisierung als wassersensibler Bereich nochmals geschärft. Dahingehend sollten bei der baulichen Ausführung die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise werden in die Satzung mit aufgenommen.

Gemäß den Untersuchungen des Bodengutachtens ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse damit zu rechnen, dass es nach ergiebigen Niederschlägen zu lokalen Schicht- oder Stauwasserbildungen kommt. Die Hanglage führt zudem zu wild abfließendem Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenfällen, was jedoch lediglich zu temporären Überschwemmungen führen könnte. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Zudem muss davon ausgegangen werden, dass eine oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet in Teilbereichen nur eingeschränkt möglich ist. Demnach ist vorliegend für einen hydraulisch wirksamen Anschluss von Versickerungsanlagen an die Kiessande die Versickerung über einen Bodenaustauschkörper (z.B. Rigolen) erforderlich. Für die Vor-Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 sollte unter Berücksichtigung der Bestimmungsmethode, der nachgewiesenen Lagerungsdichte sowie eines Sicherheitszuschlages für den Dauerbetrieb der Anlage (Reduzierung der Durchlässigkeit während der Betriebszeit durch Feinkorneintrag) ein Bemessungs- k_1 -Wert von $k = 1 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. Auf Grund der teilweise relativ hohen Feinkornanteile und Inhomogenitäten in den Kiessanden werden für eine sichere und wirtschaftliche Dimensionierung von Versickerungsanlagen im vorliegenden Fall jedoch Sickerversuche empfohlen, sobald die geplanten Standorte der Versickerungseinrichtungen feststehen.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straße und mindestens 50% weiterer versiegelter Flächen mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird auf ein Minimum beschränkt, ohne die Befahrbarkeit für Busse, LKWs, Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. einzuschränken.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Uferrandzone zum Ameranger Dorfbach wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche dient als extensiv genutzte „Pufferzone“ zur angrenzenden Bebauung und entspricht den Anforderungen des wassersensiblen Bereiches. So kann in diesem Bereich eine etwaige Überflutung durch den Ameranger Dorfbach gewährleistet werden. Im Gegensatz zu den heutigen, intensiv genutzten Grünlandflächen werden die Eutrophierung und der Schadstoffeintrag durch landwirtschaftliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel verringert.

Durch den Betrieb im Straßenverkehr kommt es zu mit Reifenabrieb, Streumittelrückständen oder Treibstoffrückständen verunreinigtem Niederschlagswasser. Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch über die Versickerungsanlagen ordnungsgemäß abgeleitet.

Im Rahmen der Wohnnutzungen kann ein hantieren mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden. Somit sind hier entsprechende negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Ergebnis

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

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Für das Planungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel 1.100 bis 1.300 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7°C – 8°C. (Quelle: GeoFachdatenAtlas BIS-BY)

Durch den Klimawandel ist im voralpinen Bereich vermehrt mit Starkregenereignissen und Hitzeperioden zu rechnen. Die bestehenden Grünlandflächen tragen zur nächtlichen Abkühlung und Frischluftentstehung bei. Der Ameranger Dorfbach mit seinen Uferstreifen dient als Frischluftschneise. Insgesamt liegt das Planungsgebiet innerhalb bebauter Ortsteile.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung von Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist bei der Frischluftentstehung kleinklimatisch mit einer Verringerung zu rechnen.

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion des bestehenden Grünlandes. Die festgesetzte Durchgrünung und Eingrünung durch Grünflächen und Baumpflanzungen trägt zur Abkühlung von Freiraum, Straßenverkehrsflächen sowie Gebäuden bei und verbessert das Mikroklima. Eine Reduktion der Flächenversiegelung, Begrünung von Tiefgaragen und Nebengebäuden sowie eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung minimiert die Auswirkung von Starkregenereignissen auf die Infrastruktur.

Der Uferstreifen entlang des Ameranger Dorfbaches bleibt als Frischluftschneise erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche und Wohngebiet ist mit einer Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet primär durch Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

Auswirkungen

Es bestehen weder baubedingten, anlagenbedingten noch betriebsbedingte Auswirkungen.

Ergebnis

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

C.2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb bebauter Ortsteile etwa 150 m nördlich vom Ortszentrum Amerang. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf der westlichen Teilfläche befinden sich alte Obstbäume. Westlich des Geltungsbereiches verläuft der Ameranger Dorfbach mit vereinzelt Ufergehölzen. Nördlich angrenzend befindet sich der Sportplatz mit kleiner Zuschauertribüne. Östlich des Geltungsbereiches schließt die Frabertshamer Straße (St2360) an. Südlich angrenzend befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit Wohnnutzung und Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Frabertshamer Straße auf etwa 537 m ü. NHN und fällt nach Westen in Richtung Ameranger Dorfbach auf etwa 533 m ü. NHN leicht ab.

Baulich ist der Charakter des Planungsgebietes überwiegend durch die traditionelle Hofstelle im Süden und kleinere Einfamilienhäuser in der näheren Umgebung geprägt. Die Umgebung weist eine traditionelle bauliche Struktur mit Satteldächern und Putz-/Holzfassaden auf und ist von Grünflächen mit vereinzelt Obstbäumen durchzogen. Das Ortszentrum Amerang mit seiner Kirche und den großen hofartigen Baukörpern übt mit einer Entfernung von etwa 150 m ebenfalls Einfluss auf die baulichen Strukturen des Baugebietes aus.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild wurde bisher durch die unbebaute Grünfläche mit einzelnen Obstbäumen bestimmt. Die Ortsstruktur und das Landschaftsbild werden durch die Ausweisung des 1,16 ha großen Baugebiets nachhaltig verändert. Durch die intensive planerische Auseinandersetzung mit dem Ort und den Bedürfnissen der Gemeinde hinsichtlich des zu schaffenden Wohnraums, wurde ein städtebauliches Konzept geschaffen, welches moderne Anforderungen an ein zukünftiges Quartier mit Gemeinbedarf und Wohnnutzung mit denen der ortstypischen und traditionellen Bauweise vereint. Durch Festsetzungen zu Größen und Lage der Gebäude sowie der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung kann hier ein landschafts- und ortbildverträgliches neues Quartier geschaffen werden, welches eine natürliche Verbindung zwischen Ortszentrum und den Sportanlagen darstellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei dem Betrieb der Gemeinbedarfsflächen kommt es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen. Ruhender Verkehr stellt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Um diese Nachteilige Wirkung zu minimieren ist in Bereichen des Wohnungsbaus die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen.

Ergebnis

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

C.2.8 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Der zentrale Dorfkern Amerangs mit der Pfarrkirche, einzelnen Bildungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten befindet sich in ca. 150 m Entfernung.

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

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

Anlagengeräusche

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

Sport- und Freizeitgeräusche

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich unmittelbar angrenzend Sportanlagen mit diversen Spielfeldern, kleiner Zuschauertribüne, Vereinsheim sowie gemeindliche Freizeitanlagen (Skateanlage und Bikepark).

Es ist mit Lärmemissionen durch Sportgeräusche der Sportanlage des SV Amerang (Fußballplätze, Tennisplätze, Stockbahnen, Beachvolleyballfeld) sowie durch Kinder- und Jugendspielgeräusche der gemeindlichen Freizeitanlagen (Skateanlage und Bikepark) zu rechnen.

Verkehrslärm

Östlich des Planungsgebietes befindet sich die Frabertshamer Straße (St2360) mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, sowie im Westen die Wasserburger Straße und die neue Verbindungsspanne weiter im Norden. Insbesondere von der Frabertshamer Straße wirkt aufgrund der Nähe zum Planungsgebiet eine Lärmbelastung auf das Planungsgebiet ein. Demnach ist mit Verkehrslärmemissionen zu rechnen.

Erholungseignung

Heute bestehen auf den naturnahen Grünflächen nur eingeschränkte Erholungsmöglichkeiten hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen sind nicht für Erholungssuchende erschlossen. Lediglich die Bereiche unmittelbar entlang des Wasserlaufes könnten als solche genutzt werden. Derzeit ist keine fußläufige Erschließung vom Ortszentrum vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauzeit können Lärm- und Staubbelastungen durch die Bautätigkeit entstehen. Weiterhin kann das Landschaftsbild (Erholungsfunktion) durch Baustellenbetrieb und Kräne beeinflusst werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Gemeinbedarfsfläche bietet die Möglichkeit zentrumsnah eine Einrichtung zur Betreuung von Kindern zu errichten. Die fußläufige Erschließung ermöglicht den innerörtlichen Verkehr zu reduzieren.

Die neue Bebauung schafft Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen und wirkt sich somit positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur aus. Durch das Angebot von vielfältigen Wohnformen mit Zugängen zu privaten Gärten oder Balkonen wird der Bedarf an individuellen Wohnbedürfnissen gedeckt. Durch die Planung kann innerörtlicher Wohnraum mit kurzen Wegen in das Ortszentrum realisiert werden.

Durch die Wohnbebauung werden neue Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzung geschaffen. Freiräume schaffen vielfältige Erholungs- und Nutzungsmöglichkeiten inmitten der etwas dichteren Bebauung. Er ist insbesondere für die Bewohner, welche in Wohnungen ohne eigenen Garten leben von Bedeutung und soll zu einer lebendigen Quartiersentwicklung beitragen. Die öffentliche Grünfläche bieten einen Aufenthaltsraum unmittelbar am Ameranger Dorfbach.

Die neuen Straßenverläufe werden so geführt, dass sich der Verkehr „natürlich“ verlangsamen lässt und damit die Verkehrssicherheit verbessert wird. Der Straßenraum wird mit Grünstreifen und Baumpflanzungen so gestaltet, dass er zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beiträgt.

Die geplante schutzbedürftige Bebauung liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräusche bzw. Emittenten:

- Sportgeräusche der Sportanlage des SV Amerang (Fußballplätze, Tennisplätze, Stockbahnen, Beachvolleyballfeld)
- Kinder- und Jugendspielgeräusche der gemeindlichen Freizeitanlagen (Skateanlage und Bikepark)
- Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen (Frabertshamer Straße, Wasserburger Straße, neue Verbindungsspanne)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurden die genannten Geräuschbelastungen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund des Betriebs der Sportanlage des SV Amerang die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der geplanten Bebauung eingehalten werden können. Auch liegt die zukünftige Bebauung aufgrund der Entfernung und der damit einhergehenden hohen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht mehr im Einwirkungsbereich der Skateanlage und des schalltechnisch zu vernachlässigenden Bikeparks.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete im Wesentlichen im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich im östlichen Grenzbereich des Bauraums (WA-Gebiet) an der Frabertshamer Straße können Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts auftreten. Daher sind hier ggfs. entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu beachten, je nach dem welcher Baukörper zukünftig errichtet wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der vorgesehenen Planung kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs durch die Gemeinbedarfsfläche und die neuen Wohnraumangebote. Die Verkehrslärmbelastung insbesondere für den Bereich der Gemeinbedarfsflächen soll durch sinnvolle Lenkung des Verkehrs mit flüssigem Verkehrsfluss möglichst gering gehalten werden.

Durch die neben dem Wohnen vorgesehene Sondernutzung sowie die Nähe zum Ortskern werden kurze Wege und damit die Vereinbarkeit von Wohnen, Beruf und Familie/Freizeit ermöglicht.

Durch den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche ist auf diesen Flächen eine Reduktion der Lärm und Geruchsbelastung zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche und Wohngebiet, keine weiteren relevanten Emissionen auftreten, welche gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.

Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Lärm oder Geruch zu rechnen, da heute keine direkte Erholungsfunktion besteht.

Ergebnis

Im Hinblick auf die Lärm- und Geruchssituation sind im gesamten Geltungsbereich gesunde Wohn- und Lebensbedingungen sichergestellt. Für das Schutzgut Mensch sind insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Tiere – Habitate – Pflanzen - Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind nicht betroffen. Durch die Sicherstellung des Pufferstreifens am Ameranger Dorfbach ist die Funktion als möglicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen gewährleistet.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser sowie als Produktionsgrundlage für Lebensmittel.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Grünland) geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren (Schutzgut Klima).

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die verdichtete Bauweise gehen Böden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Durch die derzeitige Wirkung des Planungsgebietes als freie Grünfläche wird das Landschaftsbild beeinflusst.

C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

(Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

C.4.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Bauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten. Der Abbruch von Gebäuden erfordert eine fachgerechte Entsorgung.

Kontaminierte Böden sind nach Erkenntnissen des Bodengutachtes nicht zu erwarten.

In der Betriebsphase wird sämtlicher anfallender Abfall entsprechend geltendem Recht entsorgt. Die Entsorgung aller besonderen Abfälle erfolgt über den Wertstoffhof der Gemeinde Amerang. Weitere Abfall-Arten sind bei Bedarf mittels Container zu entsorgen. Problemabfall fällt voraussichtlich nicht an.

Die künftige Nutzung als Gemeinbedarfsfläche und Wohngebiet lässt keine besonderen Abfälle erwarten. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist. Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten für die Müllabfuhr berücksichtigt die Planung.

C.4.2 Abwasser

Die Erschließungsplanung sieht einen sachgerechten Umgang mit Abwässern vor. Das Gebiet wird an die kommunale Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen.

Anfallende Oberflächenwässer können unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen weitgehend auf den Baugrundstücken durch mit Hilfe ergänzender Maßnahmen versickert werden.

C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen.

C.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern trägt dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen befreien. Weiterhin tragen weitreichende Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei.

C.4.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Angaben zum Flächenverbrauch sind den Punkten B.2.3 und B.14 der Begründung sowie dem Umweltbericht (C.1.2) zu entnehmen.

Die Neuausweisung von Flächen für eine verdichtete Bauweise durch Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades und die Einbindung von qualitativ vollen Grünstrukturen, gewährleistet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

C.4.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Gefahren durch Hochwasser und Überschwemmungen sind nicht bekannt.

C.4.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Momentan bestehen keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung des Plangebietes. Es werden sich keine kumulativen Auswirkungen mit angrenzenden Vorhaben ergeben.

C.4.8 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima

Bei Bau und Betrieb des Baugebietes entstehen Treibhausgasemissionen durch Baumaschinen und verwendete Baumaterialien. Durch die verdichtete und flächensparende Bauweise kann der CO₂-Ausstoß sowohl bei der Herstellung als auch im Betrieb reduziert werden. Energieeffiziente Gebäude reduzieren den CO₂-Verbrauch beim Betrieb der Gebäude weiter.

Die Flächenversiegelung für Bebauung und dazugehörige Verkehrsflächen bewirkt eine Erhöhung des Aufheizungseffektes sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die kühlende Wirkung der festgesetzten Grünflächen und Baumpflanzungen kann die benötigte Kühlenergie für Häuser reduziert werden.

C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Planungsgebiet ist, ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Die Flächen würden weiterhin als Grünland intensiv genutzt werden und insgesamt wenig Lebensraumstrukturen bieten.

Schutzgut Fläche

Der etwa 1,16 ha große Bereich würde nicht bebaut werden. Die Versiegelung von Flächen würde sich auf den Bereich des bestehenden Wohngebäudes beschränken. Anstelle des verdichteten Baugebietes müssten zur Realisierung der Gemeinbedarfsfläche, sowie zur Deckung des Wohnflächenbedarfs an anderer Stelle in der Gemeinde Baugebiete ausgewiesen werden.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben erhalten.

Insbesondere bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die Fläche bliebe für die Versickerung von Niederschlagswasser vollständig erhalten.

Schutzgut Klima /Luft

Die Fläche würde ihre Funktion für die Entstehung von Frischluft vollständig erhalten. Kleinklimatische Veränderungen durch sich aufheizende versiegelte Flächen oder Gebäude würde es nicht geben.

Schutzgut Landschaftsbild

Der bisher von Bebauung freigehaltene Bereich würde weiterhin als unbebaute Grünfläche wahrgenommen. Das Landschaftsbild würde nicht durch Bebauung und Verkehr nachhaltig verändert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet und dessen Umgebung vorhanden.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Ohne die Bebauung würde keine Gemeinbedarfsfläche für die Neuerrichtung eines Kindergartens und kein zusätzlicher Wohnraum für Amerang entstehen. Es würden keine neuen Fußwegeverbindungen und öffentliche Grünflächen geschaffen, die der Erholung und Begegnung dienen.

C.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Lebensräume und Arten

Allgemein

- Erhalt des Baumbestandes und der Gehölzstruktur entlang des Ameranger Dorfbachs
- Festsetzung eines Pufferstreifen als öffentliche Grünfläche zum Ameranger Dorfbach
- Erhalt der Obstbäume auf der Gemeinbedarfsfläche
- Erhöhung der Lebensraumqualität im Zuge von Durchgrünung des Baugebietes mit Baumpflanzungen

Vorgaben zur Gehölzentnahme

- Bäume sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und noch vor Inanspruchnahme von Winterquartieren der Fledermäuse zu fällen. Demnach wird die Rodungszeit für Bäume und Gehölze, wie Sträucher und Gebüschgruppen auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar beschränkt. Bäume mit Höhlen und Spalten sind nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem 30. Oktober zu entfernen (vgl. § 39 BNatSchG).
- Bäume im Planungsgebiet Mit Höhlen oder Spalten sind vor der Fällung auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen.

Vorgaben zur Beleuchtung

- Es wird auf insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen hingewiesen
- Beleuchtungseinrichtungen müssen zielgerichtet nach unten (Hauptstrahlwinkel von unter 70°) ausgerichtet sein. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahendem Beleuchtungsbereich sind unzulässig
- Es sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin) zu verwenden.
- Um mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen von beleuchteten Wegen zu vermeiden, sind auch diese nicht in die Richtung des Ameranger Dorfbachs sowie seiner Uferbereiche auszurichten.

Vorgaben zum Gebäudeabriss

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden. Die Arbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

Ausgleich durch Ersatzquartiere

Der Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten wird durch Errichtung von Ersatznistplätzen ausgeglichen

- 3 Nistkästen für Stare
- 3 Nistkästen für Meisen
- 3 Nistkästen für Feldsperlinge
- 3 Fledermausflachkästen (Spaltenbreite 2,5cm)
- 3 Fledermaushöhlen

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Ausführung befestigter Flächen (Stellplätze, Wege, etc.) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (mindestens 50%)
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke
- Notwendige Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern sind möglichst Tiefgaragen unterzubringen
- Festsetzung einer Mindestsubstratschicht auf Tiefgaragen, um eine entsprechende Grünausstattung zu gewährleisten
- Möglichst effiziente Erschließung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Vorgaben zur dezentralen Versickerung von Regenwasser
- Schutz vor Hochwassergefahren durch unbebauten „Pufferstreifen“ entlang des Ameranger Dorfbachs
- Verpflichtende Ausführung von Gründächern auf Flachdächern

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung der städtebaulichen Konfiguration mit teils größeren Gebäuden sowie baulichen Gestaltung und Höhenentwicklung, entsprechend einem dörflichen Charakter
- Sicherung einer qualitativen Durchgrünung mit öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen
- Erhalt des landschaftsprägenden uferbegleitenden Gehölzsaums am Ameranger Dorfbach

Schutzgut Luft und Klima

- Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Quantität und Qualität

Schutzgut Mensch und Lärm

- Durch die Mischung von Wohnen und Gemeinbedarf werden kurze Wege ermöglicht.
- Anbindung des Baugebiets durch Fußwege an das Ortszentrum
- Schaffung öffentlicher Grünflächen zur Erholung und Begegnung
- Hinweise zum passiven Schallschutz (Abstand, Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen etc.) bzgl. der Gebäude entlang der Straßenverkehrsfläche im östlichen Bereich

C.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bestandsaufnahme

Ein Großteil der Flächen des Planungsgebietes werden heute als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv bewirtschaftet. Auf der westlichen Teilfläche befinden sich alte Obstbäume. Hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Grünlandes werden die Grünflächen der **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Derzeit besteht auf der Fläche Flurstücks Nr. 72 ein Wohngebäude (ca. 100 m² Grundfläche). Aufgrund der strukturarmen Ausprägung der Privatgartenbereiche wird dieser Bereich ebenfalls der **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Die Uferbereiche entlang des Ameranger Dorfbachs sollen erhalten bleiben. Somit bleiben diese Bereiche bei der Betrachtung außen vor, da kein neuer Ausgleichsbedarf entsteht.

Erfassung der Auswirkungen und Ermittlung der Beeinträchtigungsfaktoren

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden (Eingriffsfaktor = GRZneu – GRZalt).

Im Bereich des Ameranger Dorfbaches und dessen Uferbegleitgrün sieht die gegenständliche Planung keine Eingriffe vor. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden im Zuge des Bebauungsplans erhalten. Diese Flächen können im Rahmen der Eingriffsregelungen außen vor bleiben.

Die Fläche mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Westen des Planungsgebiets sind heute bereits bebaut. In den Bereichen der bestehenden Wohnbebauung kommt es im Rahmen des Bebauungsplans zu einer Nutzungsintensivierung. Das Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung wird für diese Parzellen mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt. Der Beeinträchtigungsfaktor errechnet sich aus der Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl: GRZneu 0,30 – GRZalt 0,10 = 0,20. Der Beeinträchtigungsfaktor wird mit 0,20 angesetzt abzgl. Planungsfaktor.

Die Fläche mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderbetreuung und Vereinsnutzung" wird mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt 0,35 abzgl. Planungsfaktor.

Die Fläche mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Osten des Geltungsbereiches wird mit einer GRZ von 0,40 festgesetzt. Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt 0,40 abzgl. Planungsfaktor.

Innerhalb des Planungsgebietes werden neue Straßenverkehrsflächen als Erschließungsstraße geplant und an die bestehende Staatsstraße angeschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind größer als die tatsächlich herzustellenden Fahrbahnen dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind ebenfalls Gehwege, Bankette sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen etc. berücksichtigt. Der Beeinträchtigungsfaktor auf den Erschließungsflächen beträgt 1,00 abzgl. Planungsfaktor.

Planungsfaktor und Vermeidungsmaßnahmen

Durch Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs können die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verringert werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann damit um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und verringern den Eingriff:

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und nur in notwendigstem Maße versiegelt, die Randflächen werden als wasserdurchlässiges Schotterbankett oder als Magerrasen ausgebildet
- Verpflichtende Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche am Ameranger Dorfbach
- Erhalt des bestehenden Uferbegleitgrün entlang des Ameranger Dorfbaches
- Erhalt von Obstbäumen
- Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten
- Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen
- Verpflichtende Ausführung von Gründächern auf Flachdächern

Eingriffsermittlung



Abbildung U4: Übersicht Eingriffsermittlung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Leitfaden 2022)									
Flurnummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung und Bewertung)	WP (Bestandserfassung)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Eingriffsschwere (GRZ)	Fläche	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	Planungsfaktor durch Vermeidungsmaßnahmen in % (max. 20%)	erforderlicher Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
915	E.1	V11 Staatsstraße Bestand	0	kein Eingriff	0	305	0	0	0
85, 354	E.2	G11 Intensivgrünland, I geringe Bedeutung	3	Erschließungsfläche GRZ 1,0	1	1.978	5.934	20	4.747
85	E.3	G11 Intensivgrünland, I geringe Bedeutung	3	Allgemeines Wohngebiet (Mehrfamilienhäuser) GRZ 0,4	0,4	3.485	4.182	20	3.346
72, 85	E.4	G11 Intensivgrünland, I geringe Bedeutung	3	Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) GRZ 0,35	0,35	4.144	4.351	20	3.481
72, 85	E.5	P21 Hausgarten strukturmäßig, I geringe Bedeutung	3	Allgemeines Wohngebiet (Reihenhaus) GRZ 0,3 - GRZ 0,1	0,2	932	559	20	447
72, 85, 356	E.6	P11 Grünfläche Bestand, Ufergehölze mittlerer Ausprägung	5	kein Eingriff	0	781	0	0	0
Summe BNT (WP) x Fläche (m²) x Eingriffsschwere (GRZ) - Planungsfaktor (max. 20%) = Ausgleichsbedarf (WP)						11.625			12.021

Abbildung U5: Tabelle Eingriffsermittlung

Ausgleichsermittlung

Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 11.652 m² ein Kompensationsbedarf von 12.021 Wertpunkten. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos auf dem Flurstück Nr. 642, Gemarkung Unterratting, erbracht.

Die Flächen des Ökokontos wurden bereits im Jahr 2016 hergestellt. Hinsichtlich der Abbuchung der Flächen ist eine Verzinsung von 3% pro Jahr zu beachten. Vom Flurstück Nr. 642 wird eine Teilfläche mit einem anrechenbaren Kompensationswert von 12.021 Wertpunkten abgebucht.

Ausgleichsfläche Ökokonto



Abbildung U6: Lage der Ausgleichsflächen in der Gemeinde Amerang, Gemarkung Unterrating – ohne

Flurstück	Nr. 642, Gemarkung Unterrating
Bisherige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Intensiv genutztes Grünland, durch einen Graben entwässert - Parallel zum Bach verläuft ein Feldweg - Zwischen Feldweg und Bach befindet sich ein 3 bis 10 m breiter gemähter Uferstreifen
Entwicklungsziel	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreiches Extensivgrünland (Feuchtgrünland), ggf. Vernässung durch Verschluss der Grabenausleitung - Strukturanreicherung durch Anlage von Gebüschgruppen im Bereich des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens - Artenreicher Hochstaudensaum entlang des begradigten Baches - Artenreicher Hochstaudensaum (einjährig), 5 m breit, entlang des nördlich verlaufenden Entwässerungsgrabens
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Ausmagerung für 5 Jahre, bis das Ausmagerungsziel erreicht ist: Zweimal Jährlich Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mahdgutes - Verschluss der Grabenausleitung des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens - Mahdfreie Teilbereiche für die Entwicklung von Gebüschgruppen belassen - Sukzession eines 3 bis 10 m breiten artenreichen Hochstaudensaumes zwischen Feldweg und Bach Uferstreifen: Mahd in zweijährigem Turnus
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Nach der Ausmagerungsphase: einmal jährlich Mahd ab dem 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes - Jährlich 10 % des Mahdgutes auf jährlich wechselnden Stellen als Brache belassen - Mahd des Hochstaudensaumes entlang des nördlich verlaufenden Grabens einmal jährlich mit Abfuhr des Mahdgutes, Herbstmahd - Expansive Verbreitung von Neophyten, dann mechanische Bekämpfung - Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutz - keine Aufbringung von Gülle auf gesamter Fläche
Flächengröße / Kompensation	<p>Flurstück Nr. 642 Gesamtfläche = 17.426 m² (17.070 m² Wiese, 356 m² Uferstreifen) Kompensation 12.021 Wertpunkte</p>

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Laut § 2 Abs. 4 BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl anzugeben sind.

Bei der Planung wurden folgende Alternativen diskutiert und verworfen:

Im Vorfeld der Planung wurden im Gemeinderat alternative Flächen bzw. Standorte innerhalb des Ortsgefüges hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet und bzgl. der Eignung als Gemeinbedarfsfläche diskutiert. Aufgrund der vorgegebenen Mindestgröße des Grundstückes sowie der obligatorischen Lage der Gemeinbedarfsfläche mit fußläufiger Anbindung an das Ortszentrum ist jedoch eine Umsetzung des gegenständlichen Planungsansatzes in dem jetzigen Umfang derzeit auf keiner alternativen Fläche möglich. Vor dem Hintergrund der vorliegenden günstigen Erschließungsvoraussetzungen, der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit und dem akuten Bedürfnis einer Gemeinbedarfsfläche zu Zwecken der Kinderbetreuung und nach bedarfsgerechtem Wohnraum, hat sich die Gemeinde entschlossen das Vorhaben an diesem Standort zu entwickeln.

Für die Bebauung wurden mehrere städtebauliche Varianten mit unterschiedlichen Grundstückszuschnitten und verschiedenen Erschließungsvarianten untersucht. Dabei entschied sich die Gemeinde für eine Gemeinbedarfsfläche mit großzügigem Freiflächenanteil und einer verdichteten, flächensparenden Bauweise für die allgemeinen Wohnflächen, welche auch eine innerörtliche Entwicklung besonderer Wohnformen begünstigen.

C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung und Begleitung der Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen entsprechend den Vorgaben in der Begründung (siehe B.4) und des Umweltberichts (siehe C.6.2)
- Überwachung der Pflanzgebote:
im Rahmen der einzelnen Bauanträge sowie erstmals vier Jahre nach Fertigstellung, in der Folge im Abstand von etwa fünf bis zehn Jahren.
- Prüfung der Versickerungsanlagen auf Funktionsfähigkeit:
Erstmals nach Fertigstellung, in der Folge jährlich bzw. nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen.
- Überwachung der eingesetzten Beleuchtungsmittel und Leuchtkörper (Artenschutz):
nach Fertigstellung, danach im Abstand von fünf Jahren
- Im Rahmen der Abnahme der erstmaligen Herstellung wird die Gemeinde die fachgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen vollumfänglich überprüfen. Im Weiteren erfolgt die Prüfung in den dargestellten Zeitintervallen.

C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, die artenschutzfachliche Stellungnahme, die Baugrunderkundung, die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim abgestimmt.

Der Gehölzbestand am Ameranger Dorfbach, sowie bestehende Obstgehölze wurde messtechnisch aufgenommen und in die Planzeichnung übernommen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden. Potentielle Höhlungen von Bäumen im Plangebiet sind vor der Fällung auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen.

Die Einschätzungen zu Boden und Sickerfähigkeit basieren auf der Baugrunderkundung der KD GEO I CZESLIK HOFMEIER + PARTNER (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Bayerwaldstr. 49, 81737 München) sowie auf Daten aus Internetquellen wie BayernAtlas und GKD (Gewässerkundlicher Dienst).

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt.

Dessen ungeachtet kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planrealisierung Eingriffe erfolgen, die im Rahmen der Planung nicht abschätzbar waren.

C.10 Datengrundlage

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

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

- Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme
KD GEO I CZESLIK HOFMEIER + PARTNER (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Bayerwaldstr. 49, 81737 München), Projekt Nr. KDGeo 259-22L, 24. August 2022
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme
Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 07. Mai 2021
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 222067/2, 24.11.2022

C.11 Zusammenfassung

Die Gemeinde Amerang stellt einen Bebauungsplan für ein ca. 1,16 ha großes Baugebiet auf. Um den Bedarf an einer Gemeinbedarfsfläche und an Wohnraum für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können, wird auf dieser innerörtlich liegenden Fläche ein Baugebiet ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt etwa 150 m nördlich des Ortszentrums von Amerang, in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Sportanlagenflächen und wird über die Frabertshamer Straße erschlossen.

Derzeit besteht auf der Fläche ein Wohngebäude. Die umliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Westlich des Geltungsbereiches verläuft der Ameranger Dorfbach.

Für das **Schutzgut Lebensräume und Arten** sind aufgrund der geringen Wertigkeit der Habitatstrukturen unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Fläche** und das **Schutzgut Boden** sind trotz flächensparender Bebauung aufgrund der Flächeninanspruchnahme insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Hinsichtlich der Flächenversiegelung und getroffener Maßnahmen zur Sicherstellung einer zentralen ortsnahen Versickerung sind für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund umfassender Baumpflanzungen und Herstellung von Grünflächen sind die Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima/Luft** trotz der Flächenversiegelung insgesamt mit **mittlerer Erheblichkeit** einzustufen.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind aufgrund der Inanspruchnahme bisher freier Wiesenflächen und somit nachhaltiger Veränderung des Landschaftsbildes Auswirkungen insgesamt **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Diese werden durch Baumpflanzungen gemindert.

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

Für das **Schutzgut Mensch** sind **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes im Bebauungsplan getroffen. Dazu zählen u.a. Festsetzungen zur Durchgrünung des neuen Baugebietes, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Festsetzung eines „Pufferstreifen“ zum Ameranger Dorfbach.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden. Potentielle Höhlungen von Bäumen im Plangebiet sind vor der Fällung auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anwendung. Der erforderliche Ausgleich von 12.021 Wertpunkten wird im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde, auf dem Flurstück Nr. 642, Gemarkung Unterratting erbracht. Die Flächen des Ökokonto werden jedoch nicht durch den Bebauungsplan überplant.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Lebensraum und Arten	mittel	mittel	mittel	mittel
Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser und Oberflächenwasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschafts- und Ortsbild	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Mensch und Erholung	mittel	gering	keine	gering

C.12 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2022)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (zuletzt geändert 2021)
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage Januar 2023
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, FIN-Web-Abfrage, Januar 2023
- BayernAtlas Kartenviewer: [www. geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Online-Abfrage Januar 2023
- Bayer. Landesamt für Umwelt: www.abudis.bayern.de, ABuDis (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5)), Online-Abfrage Januar 2023
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Fortschreibung Stand 2020
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), Fortschreibung Stand 2020
- Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse
WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, 19.01.2022, 17 Seiten
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 222067 / 2 vom 24.11.2022, 29 Seiten
- Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme
KDGeo I CZESLIK HOFMEIER + PARTNER (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Bayerwaldstr. 49, 81737 München), Projekt Nr. KDGeo 259-22L, 24. August 2022, 77 Seiten
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme
Biologie Chiemgau; Frasdorf; 07. Mai 2021, 7 Seiten

D Zusammenfassende Erklärung

D.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“ berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

D.2 Ziel des Bebauungsplans

Ziel der gegenständlichen Bauleitplanung ist die Überplanung von Grundstücksflächen für Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen der Umgebung, in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum am nördlichen Ortsrand von Amerang.

Auf den neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen soll ein Ersatzneubau einer gemeindlichen Kindertagesstätte entstehen, welche den Bedarf an benötigten Kindergarten- und Krippenplätzen decken soll. Weiter sind in den Obergeschossflächen die Unterbringung von Vereinsnutzungen vorgesehen.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Amerang weiter gedeckt werden. Geplant sind neue Wohnbebauungen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, durch Geschosswohnungsbau mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten. Darüber hinaus wird auch Wohnraum im moderaten Umfang geschaffen, um jungen Familien und Ortsansässigen eine dauerhafte Bleibeperspektive zu ermöglichen.

Durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen sowie Wohnbauflächen unter der Prämisse des demographischen Wandels soll die nachhaltige und vitale Entwicklung in Amerang gestärkt und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben. Die Lage eignet sich besonders, da diese sich in zentraler Lage zum Ortskern befindet und somit kurze Wege garantiert sind. Weiter bestehen im Umfeld entsprechende Nutzungen, welche auch durch eine Kindertagesstätte ergänzend bespielt werden können. Die Umsetzung der neuen Nutzungen soll unter Berücksichtigung des ländlichen Ortsbildes sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen.

Mit der Planung sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Hauptort Amerang erreicht und unter Berücksichtigung der Nähe des am westlichen Rand verlaufenden Ameranger Dorfbachs angemessene, von baulicher Nutzung freizuhalten Grünflächen festgesetzt werden. Ziele des Grünordnungskonzeptes sind eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes, eine räumliche Einbettung der neuen Bebauung in den Bestand sowie Schutz der bestehenden Grünstrukturen.

Das Baugebiet wird von der Frabertshamer Straße aus neu erschlossen. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Eine weiterführende fußläufige Verbindung zum naheliegenden Ortszentrum wird städtebaulich favorisiert. Weiter soll die Planung im Zusammenhang mit dem auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärm bzw. Sportanlagenlärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern.

D.3 Verfahrensablauf

Am **25.05.2022** wurde durch den Gemeinderat Amerang der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **09.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Amerang Vordermaier-Garten“ in der Fassung vom **18.05.2022** wurde am **25.05.2022** durch den Gemeinderat Amerang zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **18.05.2022** fand in der Zeit vom **17.06.2022** bis **18.07.2022** statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am **09.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit der Fassung vom **18.05.2022** mit Schreiben vom **15.06.2022** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis einschließlich den **18.07.2022** aufgefordert.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen **keine** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **zehn** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung; Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht; Landratsamt Rosenheim – Immissionsschutz; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Staatliches Bauamt Rosenheim; Deutsche Telekom Technik GmbH; Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe

In seiner Sitzung vom **08.02.2023** hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss (zur Planung mit beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 06.02.2023) für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **06.02.2023** fand in der Zeit vom **27.02.2023** bis **31.03.2023** statt. Die Beteiligung wurde am **16.02.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **27.02.2023** Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **06.02.2023** bis einschließlich dem **31.03.2023** gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging **keine** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **sechs** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde; Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung; Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Rosenheim – Öffentliche Sicherheit und Ordnung; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim; Handwerkskammer für München und Oberbayern

In seiner Sitzung vom **19.04.2023** hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan „Amerang Vordermaier-Garten“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **13.04.2023** unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan „Amerang Vordermaier-Garten“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

D.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt der Begründung des Bebauungsplans bei.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Das Planungsgebiet liegt ca. 120 m nordöstlich des Ortszentrums von Amerang. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,16 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 69 m und in Ost-West Richtung ca. 175 m.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Flächen sind weitestgehend ausgeräumt, nur im westlichen Teil bestehen einige Einzelbäume. Im Westen verläuft der Ameranger Dorfbach. Beim Ameranger Dorfbach handelt es sich um einen in diesem Teil offenen, etwa 3,0 – 4,0 m breiten Bachlauf. Der Wasserlauf liegt nur leicht tiefer gegenüber den angrenzenden Fluren. Die Ufervegetation ist üppig bewachsen, mit Einzelbäumen (v.a. Erlen und Eschen) sowie Einzelsträuchern und Gebüschgruppen. Im Südwesten befindet sich ein Grundstück, welches heute mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus sowie ergänzenden eingeschossigen Nebengebäuden bebaut ist. Neben der bestehenden geschotterten Zufahrt im Süden sind die weiteren Flächen gärtnerisch genutzt mit einzelnen Bäumen und Gehölzen. Entlang der Grundstücksgrenze hin zu den landwirtschaftlich genutzten Grünflächen ist eine Hecke gepflanzt. Direkt im Norden befinden sich die Sportanlagen des Sportvereins Amerang, mit verschiedenen Spielfeldern, für u.a. Fußball oder Tennis, Bike-Park sowie einzelnen Nebengebäuden und einem Vereinsheim. Entlang der Zufahrtsstraße stehen auch einige Einzelbäume und Sträucher. Nördlich und westlich der Sportanlagen befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen. Deren Durchgängigkeit wird teilweise durch kleinere Strauchsäume unterbrochen. Im Osten, Süden und Westen schließen die Siedlungsstrukturen von Amerang an das Planungsgebiet an. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Wohnbebauungen, bestehend aus Einfamilienhäusern aber auch einzelnen Mehrfamilienhäusern. Hinsichtlich der Baukörpergröße herrscht eine gewisse Diversität, vom typischen Einfamilienhaus hin zu umgebauten alten ortstypischen Hofstellen/Bauernhäusern.

Beim Ameranger Dorfbach handelt es sich gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt um einen als Wildbach (Nr. 413048) verzeichneten Bachlauf. Für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf ist entsprechend Art. 20 Abs. 2 BayWG eine Genehmigungspflicht von Anlagen entlang des Gewässers nach § 36 WHG angeordnet. Darüber hinaus ist der der Wasserlauf des Ameranger Dorfbaches als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Weiter befinden sich die Flächen des Planungsumgriffs nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand September 2023) weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Im Planungsgebiet befinden sich weder kartierte Biotop- noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2023). Auch in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 190 m nordwestlich sowie ca. 220 m südöstlich des Planungsgebietes. Hierbei handelt es sich jeweils um Gewässer-Begleitgehölze sowie Ufergehölz naturnaher Fließgewässer. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung sowie der Sportanlagen besteht keinerlei funktioneller Zusammenhang zu den im Planungsgebiet befindlichen Flächen.

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.

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Artenschutzfachlichen Stellungnahme untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die alten Obstbäume auf der Wiese mehrere geeignete Höhlungen und Spalten für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten aufweisen. Exemplare konnten in den Spalten keine angetroffen werden. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Fledermaus- oder Vogelarten die Bäume und Gebüsche als Fortpflanzungsstätte oder Winterquartier aufgesucht werden. Einige Vogelarten konnten während Begehungen beobachtet werden. Demnach kann eine Betroffenheit mit Umsetzung des Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um Tötungen, Verletzungen und Störungen der Tiere vorzubeugen sowie Schädigungen ihrer Lebensstätten zu verhindern, sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen und einzuhalten.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen sind als struktur- und artenarm einzustufen. Diese haben als Lebensraum für geschützte Arten und die biologische Vielfalt wenig Relevanz. Der Gehölzsaum entlang des Baches sowie die Obstbäume bleiben erhalten. Somit ist mit keinem Verlust von Lebensräumen sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vogel- und Fledermausarten zu rechnen. Der Abriss des bestehenden Gebäudes kann den Verlust von Lebensräumen für Gebäudebrüter und Fledermäuse bedeuten. Somit sind bei einem möglichen Abriss des Gebäudes sowie für eine unvermeidbare Fällung von Bäumen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten. Auf diese wird in den Planunterlagen hingewiesen. Weiter kommt es durch festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen zu einer Aufwertung der heute vorwiegend ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen, wodurch wiederum neue Lebensraumstrukturen entstehen. Insgesamt sind für das **Schutzgut Lebensräume und Arten** zusammenfassend aufgrund des Eingriffes und der möglichen Betroffenheit geschützter Arten, unter Beachtung aller Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Es gehen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Trotz flächensparender Bebauung und minimierender Maßnahmen sind allein durch das Ausmaß der geplanten Bebauung für das **Schutzgut Fläche** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die Bebauung geht ein Großteil des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage und Lebensraum für Bodenlebewesen verloren. Durch die flächensparende Erschließung und dichte Bebauung wird der verbrauchte Boden effizient genutzt. Teilweise sind Eingriffe im Rahmen von Versickerungsanlagen zu erwarten. Für das **Schutzgut Boden** sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund des tieferliegenden Grundwasserhorizontes sind keine Eingriffe durch bauliche Maßnahmen in das Grundwasser zu befürchten. Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über den Oberboden nur schwer oder gar nicht möglich. Zudem wird die Möglichkeit der natürlichen Versickerung durch die neue Versiegelung durch bauliche Anlagen weiter gemindert. Eine Versickerung wird über die Ableitung über Versickerungsanlagen sowie Regenwasserkanäle erfolgen. Somit können Teile des anfallenden Niederschlagswasser zumindest vor Ort versickert werden. Die Flächen liegen in keinem Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenfläche. Im Zuge von extremen Starkregenereignissen kann es zu einem höheren Wasserfluss im angrenzenden Ameranger Dorfbaches kommen, was auch zu Überschwemmungen auf den anliegenden Flächen führen kann. Dies wird auch durch die Kategorisierung als wassersensibler Bereich nochmals geschärft.

Weiter ist bei Starkregenereignissen die Hanglage zu beachten, wodurch es zu wild abfließenden Oberflächenwasser kommen kann. Dahingehend sollten bei der baulichen Ausführung die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Weiter dienen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen als Puffer. Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** sind insgesamt mit **mittlerer Erheblichkeit** einzustufen.

Durch die Überplanung bzw. Überbauung der heute unversiegelten Flächen kommt es zum Verlust von Flächen für die Frischluftentstehung sowie durch die baulichen Anlagen zum Aufheizen der Oberflächen. Weiter kommt es durch die Nutzungen zu einer Verkehrserhöhung, was gleichzeitig zu einer Zunahme von Emissionen führt. Die geplanten Maßnahmen der Grünordnung (u.a. Baumpflanzungen) haben dagegen einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Dennoch sind für das **Schutzgut Klima/Luft** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler sowie schützenswerte Ensemble vorhanden. Somit sind durch das geplante Vorhaben für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen** zu erwarten.

Das Landschaftsbild wurde bisher durch die unbebaute Grünfläche mit einzelnen Obstbäumen bestimmt. Das Orts- und Landschaftsbild werden im Norden durch die Ausweisung der neuen Bauflächen nachhaltig verändert. Durch die intensive planerische Auseinandersetzung wurde ein städtebauliches Konzept geschaffen, welches moderne Anforderungen an die zukünftigen Nutzungen durch Gemeinbedarf (Kindertagesstätte, Vereinsleben) und Wohnen mit denen der ortstypischen und traditionellen Bauweise vereint. Die zukünftige Baustruktur und Höhenentwicklung orientiert sich an der bestehenden Baustruktur im Ortszentrum und wird durch Eingrünungsmaßnahmen ergänzt und eine Verbindung zu den angrenzenden Grünstrukturen geschaffen. Für das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** sind somit insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Die heutige Flächennutzung bzw. -beschaffenheit weist keine besondere Eignung als Erholungsfunktion auf. Durch die geplanten Grünflächen und Grünstrukturen findet dahingehend eine Aufwertung statt. Im Hinblick auf die Lärmsituation sind im gesamten Geltungsbereich gesunde Wohn- und Lebensbedingungen sichergestellt (teilweise durch Festsetzungen), auch unter Berücksichtigung der Zunahme des Verkehrs. Für das **Schutzgut Mensch/Erholung** sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

D.5 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

D.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Einwände oder Sachverhalte aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

D.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende wesentliche Belange vorgebracht.

Deren Berücksichtigung im Planungsprozess ist in den einzelnen Aspekten *kursiv* und *grau* nachgestellt.

Siedlungsstruktur

Es wird angemerkt, dass in den vorliegenden Planungsunterlagen keine Angaben zum Bedarf der ca. 0,7 ha Wohnbauflächen gemacht werden. Dabei wird auch auf die bereits bestehende Wohnbauflächenbedarfsermittlung hingewiesen. Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Amerang kann gegenwärtig über die bereits angeschlossene Planung in Kammer sowie die aufgezeigten Innentwicklungspotenziale nahezu vollständig gedeckt werden. Ein darüberhinausgehender Bedarf an weiteren Neuausweisungen war und ist landesplanerisch daher weiterhin nicht zwingend ersichtlich. Es wird empfohlen, die geplante Wohngebietsausweisung in Bezug auf den zuletzt ermittelten Flächenbedarf und im Sinne des Flächensparens nochmals zu hinterfragen.

Die für Wohnungsbau in Frage kommenden Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB und durch Bebauungspläne überplante Flächen in der Gemeinde Amerang sind weitgehend bebaut. Flächenpotenziale sind lediglich in Form von einzelnen Baulücken innerhalb von bereits bebauten Bereichen vorhanden. Diese Grundstücke sind durch mangelndes Verwertungsinteresse der Grundeigentümer (vgl. „Enkelgrundstück“) weitgehend dem Markt entzogen. Die gegenständlichen Flächen sind zudem bei der Ausarbeitung der Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse bereits berücksichtigt wurden und sind im Dokument als Flächen mit Innenentwicklungspotential dargestellt. Mit der gegenständlichen Planung soll vor allem ein neuer Kindergartenstandort in zentrumsnaher Lage entstehen. Ergänzend sollen einzelne Wohnnutzungen entstehen, welche auch besondere Wohnformen, mit kleinteiligeren und barrierefreien Wohneinheiten berücksichtigen. In Abwägung mit Größe und Lage eignen sich die gegenständlichen Flächen für eine entsprechende Überbauung durch einen Kindergarten mit ergänzenden Wohnbebauungen, gerade durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum, mit Anbindung an sämtliche Infrastrukturen sind positiv zu bewerten.

Grünordnung

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur (hinter dem bestehenden Gehweg), auf Privatgrund und unter Einhaltung der festgelegten Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der Staatsstraße (und des Gehwegs) ist freizuhalten.

Durch die eingezeichneten Sichtdreiecke und der damit einhergehenden Umgrenzung von Flächen, die u.a. von Bewuchs freizuhalten sind, sind Baupflanzungen ausgeschlossen, welche zu Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse führen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Es wird darauf hingewiesen, dass der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen ist. Der ermittelte Eingriff und die daraus abgeleiteten Ausgleichsmaßnahmen sind in den Planunterlagen durch geeignete Darstellungen zu ergänzen.

In den Planunterlagen zum Vorentwurf waren noch keine detaillierten Planungen und Aussagen zum Flächeneingriff vorhanden. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde in der detaillierten Planung im Rahmen des Entwurfs ermittelt. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos. Der getroffene Ausgleich wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In den Planunterlagen wurde ein entsprechender Hinweis im Satzungstext zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ergänzt. In der Begründung wurde die Thematik naturschutzrechtlicher Ausgleich entsprechend dargestellt und die Eingriffsermittlung sowie Verortung des Ausgleichs und dessen Entwicklungsziele sowie Herstellungs- und Pflegemaßnahmen durch geeignete Darstellungen und Ausführungen erläutert.

Der ökologische Ausgleich wird durch eine Ökokontoabbuchung erbracht; dies ist rechtlich zu sichern, durch eine mögliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde (Plangeber). Die Gemeinde wird die Ausgleichsflächen auch selbst umsetzen und im Bestand behalten. Somit ist eine Sicherung im Zuge des Bebauungsplans als Festsetzung nicht notwendig.

Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in einem Lageplan entsprechend abzugrenzen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Abbuchung aus dem Ökokonto und Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Die neu berechneten Ausgleichsflächen wurden entsprechend detailliert dargestellt nochmals mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ausgleichsfläche wird an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Abbuchung aus dem Ökokonto und Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Weiter wird der Hinweis zum allgemeingültigen Zeitraum für Baum- und Gehölzrodungen gegeben.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, wurde der Baumbestand weitestgehend als zu erhalten festgesetzt. Sind unvermeidbare Eingriffe in den wertvollen Baumbestand notwendig, sind die Bäume im Vorfeld auf Höhlen und Spalten auf relevante, schützenswerte Arten zu untersuchen (Minimierungsmaßnahme nach artenschutzrechtlicher Stellungnahme).

Oberflächenwasser / Hochwassergefahren / Starkregen

Der Ameranger Dorfbach ist als Wildbach kategorisiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, die näher als 60 m am Ameranger Dorfbach zum Liegen kommen, einer Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes unterliegen. Es ist für Vorhaben innerhalb des 60 m Bereiches eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim - Sachgebiet Wasserrecht - zu beantragen.

Entlang des linken Uferbereiches in Fließrichtung wurde ein 60-m-Bereich in der Planzeichnung dargestellt. Neben der zeichnerischen Darstellung wurde ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Es wird auf die Gefahr durch Starkniederschläge hingewiesen. Es sind Maßnahmen (Bestimmung Rohfußbodenoberkante, wasserdichte Ausführung, Überhöhungen) zur Minimierung von potenziellen Schäden zu berücksichtigen, mit dem Ziel, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

Um einer hochwassersicheren Bauweise nachzukommen, wird für die Bauräume der Gemeinbedarfsfläche sowie des WA2 eine minimal zulässige absolute Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt. Deren Mindestkote liegt ca. 0,5 bis 1,0 m oberhalb der Oberkante des Bachbettes. Für die weiteren Flächen wurden keine expliziten Maßnahmen festgesetzt, da hier auch anderweitige bauliche Maßnahmen umgesetzt werden können, gerade auch mit Hinblick auf den Höhenunterschied und die Böschung zur Frabertshamer Straße hin. Die zukünftigen Baukörper können auch durch andere Maßnahmen gegenüber eindringendem Wasser aus Hochwassern oder Starkregenniederschlägen geschützt werden. Weiter wurden in den Planunterlagen entsprechende Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse und Hochwasserschutz aufgeführt.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben. Das anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es wird zudem empfohlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung eine Begrünung von Flachdächern sowie freizuhalten Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken festzusetzen.

Hinsichtlich einer wassersensiblen Bauleitplanung wurde in den Festsetzungen zu Dachflächen verankert, dass Flachdächer als Gründächer herzustellen sind. Explizite Flächenfestsetzungen, die zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten sind wurden nicht getroffen, da gemäß den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichend Flächen frei von Bebauung für die Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser bleiben. Eine ortsnahe Versickerung wird durch das Einbringen von Versickerungsanlagen in Boden sichergestellt. Weiter kann ein Anschluss an gemeindliche Regenwasserableitungen erfolgen.

Es wird auf die Lage des Ameranger Dorfbaches (ausgebauter Wildbach) hingewiesen und die möglichen Gefahren aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Planungsgebiet durch größere Abflussereignisse aufgezeigt. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und die Ergreifung entsprechender Schutzmaßnahmen wird empfohlen.

Derzeit liegen keine Berechnungen zur Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Ameranger Dorfbaches in der Gemeinde vor. Der Wasserlauf liegt gegenüber den hier gegenständlichen Flächen ca. 50 – 100 cm tiefer. Zudem fällt das natürliche Gelände in Richtung Norden hin ab. Die Flächen der Sportanlagen liegen teilweise 0,5 bis 1,0 m unterhalb des gegenständlichen Planungsgebietes. Somit bestehen aus Richtung Norden ein natürlicher Schutz hinsichtlich Überschwemmungen, da diese Flächen zunächst überspült werden müssten. Im Zuge des Bebauungsplans werden Hinweise bzgl. einer hochwasserangepassten Bauweise gegeben, welche auch im Rahmen des Bauvollzuges zu berücksichtigen sind. Auf eine mögliche Hochwassergefahr wird hingewiesen.

Hinsichtlich der Hanglage zur Frabertshamer Straße hin und den angrenzenden topographischen Gegebenheiten (Außeneinzugsgebiet) wird auf die Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser und flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken hingewiesen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es durch bauliche Eingriffe nicht zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen darf, was den Abfluss von abfließenden Oberflächenwasser betrifft (§37 WHG).

Die baulichen Anlagen in WA1 hin zur Böschung entlang der Frabertshamer Straße sind baulich so auszuführen, dass keine wild abfließendes Oberflächenwasser in das Gebäude eindringen kann. Hierzu wurden u.a. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse und Hochwasserschutz in den Planunterlagen gegeben. Auf den allgemein gültigen §37 WHG wird hingewiesen. Ein Einlaufen von Oberflächenwasser kann aufgrund der topographischen Gegebenheiten (bestehende Senken, abfallendes Gelände) weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Arbeitshilfen des StMUV und StMB zu "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" sowie die Empfehlung "Wassersensible Siedlungsentwicklung" für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement sind zu berücksichtigen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Ein Verweis auf eine wassersensible Bauweise sowie ein Hinweis auf die Arbeitshilfen wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Die Informationen zu Hochwasser und Versicherungen wurden zur Kenntnis genommen und werden an die Grundeigentümer weitergeleitet.

Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße St2360 (Frabertshamer Straße). Das gegenständliche Bauvorhaben fällt somit unter das Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Für die Zulässigkeit einer Ausnahmeregelung sind entsprechende Bestimmungen zu beachten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin zu gewährleisten.

Die geforderten Bestimmungen und Forderungen wurden in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt. Somit sind keine Beeinträchtigungen gegenüber der St2360 gegeben.

Die Erschließung des Planungsgebietes sowie der Stellplätze darf ausschließlich über die geplante untergeordnete, in die Staatsstraße einmündende Straße erfolgen. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße dürfen nicht angelegt werden, was auch während der Bauzeit gilt. Die Ein- und Ausfahrt muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß unter bestimmten Anforderungen ausgebaut werden.

Die Planung sieht lediglich eine Zufahrt zum Planungsgebiet vor. Weitere Zufahrten sind nicht geplant. Mögliche öffentliche Stellplätze wurden entlang der neuen Planstraße vorgesehen. Eine Anlage von Stellplätzen entlang der Frabertshamer Straße (St2360) erschien aufgrund der bestehenden Böschung nicht sinnvoll. Um jedoch der möglichen Situierung von Stellplätzen oder weiteren Zufahrten entlang der westlichen Straßenverkehrsfläche der St2360 vorzubeugen, wurden Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten festgesetzt.

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Grundstückszufahrt auf die Staatsstraße sind ausreichende Sichtdreiecke bezogen auf die Fahrbahn (3,0 m Tiefe, 70 m Schenkellänge) in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Zufahrt in das Planungsgebiet auf die Staatsstraße wurden ausreichende Sichtdreiecke (Anfahrtstiefe 5,0 m, Schenkellänge 70 m) berücksichtigt. Der Großteil der Flächen der Sichtdreiecke kommt dabei auf den Straßenverkehrsflächen zum Liegen. Im Nordosten bestehen kleine Überschneidungen mit dem Baugrundstück. Hier wurden Umgrenzungen von Flächen berücksichtigt, die von Baukörpern, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind.

Die bestehende Straßenentwässerung der Staatsstraße darf durch die Baumaßnahme und die neue Erschließung nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der Staatsstraße kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser aus dem Grundstück zufließen kann.

Es wurden entsprechende Hinweise, u.a. zum Oberflächenabfluss oder Starkregenereignisse in die Planunterlagen eingearbeitet. Hinsichtlich des Verbotes der Zuführung von Oberflächenwassern auf die Straßenverkehrsflächen wird auf den allgemein gültigen §37 WHG hingewiesen.

Immissionsschutz

Es kommt die Frage auf, ob Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Sportheim und dessen Parkplätzen zumindest rechtlich (konfliktfrei) funktionieren kann. Lärmbelästigung ist hier nicht auszuschließen und dürfte in einer derartigen Situation immer Konflikt- und Beschwerdepotential haben.

Um mögliche Lärmkonflikte durch die nördlich angrenzenden Sportanlagen mit Vereinsheim aufzudecken, wurde im Rahmen der Planung eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bezüglich der möglichen Sport- und Freizeitgeräusche sowie der Verkehrsgeräusche durchgeführt. Dabei fanden auch die Aktivitäten am Vereinsheim sowie am Parkplatz Berücksichtigung. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit keinen relevanten Konflikten im Hinblick auf den Anlagenlärm zu rechnen ist.

Es soll durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der 18. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet an den maßgeblichen Immissionsorten im Planungsgebiet, gegenüber den im Norden befindlichen Sportanlagen mit Vereinsheim sowie der im Osten befindlichen Staatsstraße St2360 / Frabertshamer Straße eingehalten werden. Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge der Gutachtenerstellung auszuarbeiten.

Eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich der möglichen Sport- und Freizeitgeräusche sowie Verkehrsgeräuschen wurde im weiteren Bearbeitungsprozess durchgeführt. Dabei fanden auch die genannten, einschlägigen Vorschriften im Gutachten Berücksichtigung. Aus schalltechnischer Sicht bestehen, unter Berücksichtigung der Hinweise, keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Hinsichtlich möglicher Überschreitungen im Bereich der Fassaden entlang der Frabertshamer Straße wurden entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz festgesetzt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Es wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, welche auch die Emissionen der St2360 berücksichtigt. Hieraus wurden entsprechende Schutzmaßnahmen formuliert. Diese sind, soweit nicht durch andere Gesetze und Normen geregelt, als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass keine Kosten durch den Straßenbaulastträger der Staatsstraße St2362 übernommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend Handwerksbetriebe befinden. Diese dürfen im Zuge der heranrückenden Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext für die von den Betrieben ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärm, etc.) einschließlich des betriebszugehörigen Verkehrs.

Durch die gegenständliche Planung werden die bestehenden Gewerbebetriebe weder eingeschränkt noch gefährdet. Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, welche aufzeigt das keinerlei Beeinträchtigungen zwischen bestehenden Gewerbebetrieben und dem neuen Allgemeinen Wohngebiet sowie der Gemeinbedarfsfläche bestehen.

Brandbekämpfung

Von der zuständigen Brandschutzdienststelle wird auf die Berücksichtigung des notwendigen Löschwasserbedarfs, der Abstand zur 1. Löschwasserentnahmestelle und die Zugänglichkeit zu den jeweiligen Objekten, notwendige Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten und Aufstellflächen) sowie bzgl. des zweiten Rettungsweges hingewiesen. Weiter wird auf die Planungshilfen zur Bauleitplanung hinsichtlich vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes hingewiesen.

Die Löschwasserversorgung wird über einen neuen Hydranten-Standort in der neuen Planstraße vorgesehen. Über diesen kann eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die allgemeine Zugänglichkeit bzw. die Anfahrt für die Feuerwehr wird über die öffentliche Verkehrsfläche der neuen Planstraße sowie für die Feuerwehr vorgesehenen Aufstellflächen sichergestellt. Eine genaue Planung weiterer benötigter Zufahrten und Aufstellflächen erfolgt im Rahmen des Bauvollzuges. Hinsichtlich der beabsichtigten Höhenfestsetzung erscheint eine Rettung von Personen über "Leitern der Feuerwehr" gewährleistet. Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges ist im Rahmen der Baugenehmigung des konkreten Bauvorhabens zu klären. Die Hinweise zu den Planungshilfen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausstattung der Feuerwehren (Mannschaft und Gerät), die Tagesalarmsicherheit, die Einhaltung der Hilfsfrist (Entfernung / Zeit) sowie die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr gegenüber der Planung kann gewährleistet werden.

Technische Infrastrukturen

Von Seiten der Deutschen Telekom werden Hinweise zum Verlauf unterirdischer Telekommunikationsleitungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes gegeben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet geprüft werden. Weiter wird auf Bepflanzungsbeschränkungen sowie auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Verlauf der Stromleitung nebst Zubehör auf Privatgrund mittels Dienstbarkeit grundbuchamtlich gesichert ist. Darüber hinaus werden Hinweise zum Bauvollzug von Kabelplanung (Abstimmungen, Bauvorbereitung, Kabelverlegung) gegeben.

Die im Bereich der Frabertshamer Straße verlaufenden TK-Linien befinden sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. in unmittelbarer Nähe. In diesen Bereichen findet durch die gegenständliche Planung kein baulicher Eingriff statt, wodurch die Leitungen unberührt bleiben. Die TK-Linien innerhalb des Geltungsbereiches im Südwesten erschließen den bestehenden Baukörper. Ein möglicher Neubau gemäß Planung kann durch die bereits vorhandenen Leitungen gemäß den allgemeinen Vorgaben angeschlossen werden.

Darüber hinaus handelt es sich um Hinweise zum Bauvollzug, welche bei der Erschließung der weiteren geplanten Baukörper zu berücksichtigen sind. Diese werden zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsplaner weitergeleitet.

Hinsichtlich geplanter neuer Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen wurde ein entsprechender Hinweis in der Satzung und der Begründung aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung des geplanten Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser grundsätzlich möglich ist. Hierfür ist eine Umverlegung der vorhandenen Hauptleitung im Zuge der Baugebieterschließungsarbeiten notwendig sowie die Sicherung des Leitungsverlaufes durch Grunddienstbarkeit.

Die bestehende Regenwasserleitung im Norden des Planungsumgriffs bleibt bestehen und ist durch eine Dienstbarkeit mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens sowie der Gemeinde dinglich zu sichern. Die bestehende Brauchwasserleitung im Süden wird im Zuge der Überplanung der gegenständlichen Flächen umgelegt. Der neue Verlauf ist parallel zum gegenständlichen Geltungsbereich im Süden vorgesehen und ist durch eine Dienstbarkeit mit einem dinglich zu sichernden Leitungsrecht zu sichern.

Im Westen verläuft die Leitung dann in den Flächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Löschwasserversorgung kann durch die neue verlegte Wasserleitung im Bereich der Planstraße sichergestellt werden.

Sonstiges

Die Überschreitung der Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zugelassen werden und bedarf keiner expliziten Festsetzung. Die Festlegung einer generellen allgemeinen Zulässigkeit kann ein Bebauungsplan nicht bestimmen. Im Bebauungsplan können hingegen über die Geringfügigkeit hinausgehende Ausnahmen für ein Überschreiten der Baugrenze festgesetzt werden. Die nach Art und Umfang zu bestimmenden Überschreitungen bedingen im Bauvortrag ein Genehmigungsverfahren mit Entscheidung über die Ausnahme. Ein Freistellungsverfahren ist für derartige Bauvorhaben nicht möglich.

Nach § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen (auch allgemein) zugelassen werden. Die zulässigen Überschreitungen sind als geringfügig zu betrachten. Der Satzungstext bestimmt lediglich die zulässigen geringfügigen Überschreitungen nur genauer und steht somit nicht im Widerspruch zu § 23 BauNVO.

Es wird darauf hingewiesen, dass die überplanten Flächen in der Nähe der Kirche auf siedlungsgünstigem Terrain zum Liegen kommen. Bei archäologischen Untersuchungen, die im Rahmen der Kirchensanierung in der Pfarrkirche St. Rupert stattfanden, wurden Überreste des romanischen Vorgängerbaus erfasst und dokumentiert. Weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler aus der Frühgeschichte könnten nun bei Bautätigkeiten und Bodeneingriffen zu Tage treten. Daher ist es erforderlich, dass Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG benötigen, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In den Planunterlagen wurde ein entsprechender Hinweis mit entsprechendem Verweis zum Denkmalschutz und der denkmalrechtlichen Erlaubnis ergänzt.

Es werden Hinweise zum allgemeinen Bodenschutz und Wiederverwendung von Bodenmaterial gegeben sowie auf einzuhaltende Normen und Richtlinien hingewiesen.

Die vorgegebenen Maßnahmen sind allgemein einzuhalten. Es wurde ergänzend ein Hinweis zum Schutz des Bodens in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird angemerkt, dass die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nur in Übereinstimmung mit geltendem Recht, den neuesten und anerkannten Anwendungsregeln sowie unter Beachtung der Grundsätze des integrierten Landbaus erfolgen darf. Vor allem auf Grünland wird oft keine mineralische Düngung und kein flächendeckender chemischer Pflanzenschutz durchgeführt. Dies ist in den Planunterlagen entsprechend anzupassen.

Eine Anpassung der Planunterlagen erfolgte dahingehend, dass wenn überhaupt nur von einer Nutzung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in geringem Umfang auszugehen ist, da es sich bei den gegenständlichen Flächen lediglich um intensiv genutzte Grünflächen handelt.

D.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Alternative kamen auch andere Flächen bzw. Standorte innerhalb des Ortsgefüges bzgl. der Umsetzung des geplanten Vorhabens in Frage. Diese Flächen wurden analysiert und diskutiert.

Aufgrund der Lage, in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum, der umgebenen Nutzungsstrukturen, der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit, bestehender Infrastruktureinrichtungen sowie der Größe des Grundstücks wurde die gegenständlichen Flächen für die Umsetzung des Vorhabens gewählt. Somit können in der Nähe zum Ortszentrum mit günstigen Erschließungsvoraussetzungen mit anliegender Straße und einer fußläufigen Verbindung in das Ortszentrum, die akuten Bedürfnisse einer Gemeinbedarfsfläche zu Zwecken der Kinderbetreuung und Vereinsnutzung sowie nach bedarfsgerechtem Wohnraum untergebracht werden.

Positiv zu werten ist, dass hinsichtlich der zentralen Lage der Gemeinbedarfsflächen sowie der teils geplanten besonderen Wohnformen das Ortszentrum mit entsprechenden Infrastrukturen fußläufig erreichbar ist. Zudem können durch die neuen Nutzungsstrukturen Synergieeffekte auf die umgebenden Nutzungsstrukturen, v.a. der Sport- und Freizeitnutzungen oder der Grünstrukturen, entstehen. Durch die zentralen neuen Nutzungen für Gemeinbedarf sowie (besonderes) Wohnen kann eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortszentrums gestärkt und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten werden.

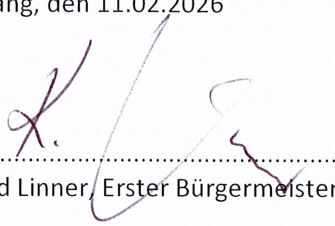
Für die Überbauung des Grundstücks wurden mehrere städtebauliche Varianten untersucht. Dabei entschied sich die Gemeinde für eine Gemeinbedarfsfläche mit großzügigem Freiflächenanteil und einer verdichteten, flächensparenden Bauweise für die allgemeinen Wohnflächen, welche auch eine innerörtliche Entwicklung besonderer, kleinteiliger sowie barrierefreier Wohnformen begünstigt.

Die Gemeinbedarfsflächen sowie Wohnnutzungen hätten auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt werden können. Auch hier wäre es zu unvermeidbaren Eingriffen in heute noch natürliche, unbebaute Flächen, ggf. Landwirtschaftsflächen, gekommen. An anderer Stelle hätten ggf. umfangreichere bauliche Eingriffe bzgl. der Erschließung und technischen Infrastrukturen stattfinden müssen. Auch wäre an anderer Stelle die ggf. positiven Synergieeffekte ausgeblieben.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom 19.04.2023 wurde der Bebauungsplan „Amerang Vodermaier-Garten“ in Fassung vom 13.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, den 11.02.2026


.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

