

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Vorentwurf

Stand: 27.11.2024

Bebauungsplan „Amerang Schlossfeld Süd“

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 Bundesnaturschutzgesetz (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

Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan „Amerang Schlossfeld Süd“ den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Schloßfeld“ inkl. aller seiner Änderungen vollständig.

in der Fassung vom

als Satzung vom



Gemeinde
Amerang

Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 – 0
info@amerang.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	5
A.1	Anlass der Planung	5
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	5
A.3	Innenentwicklung	8
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	9
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	10
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	14
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	14
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	16
A.6.3	Brandbekämpfung	17
A.6.4	Boden	17
A.6.5	Denkmalschutz	19
A.6.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	19
A.6.7	Geschützte Arten	20
A.6.8	Wald	20
A.6.9	Oberflächengewässer und Niederschläge	20
A.6.10	Erholung	21
A.6.11	Vorbelastungen	22
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	23
B.1	Ziele der Planung	23
B.2	Bebauungsplankonzept	23
B.2.1	Städtebauliches Konzept	23
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	24
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	24
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	25
B.2.5	Höhenentwicklung	28
B.2.6	Abstandsflächen	28
B.2.7	Baukörper	29
B.2.8	Nebenanlagen, Garagen und Carports	29
B.2.9	Dächer	30
B.2.10	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	31
B.2.11	Solar- und Photovoltaikanlagen	33
B.2.12	Einfriedungen und Einfassungen	33
B.2.13	Aufschüttungen und Abgrabungen	34
B.2.14	Werbeanlagen	35
B.2.15	Baumwurfgefährdeter Bereich	35
B.3	Grünordnung	36
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	37
B.5	Artenschutzrechtliche Belange	37
B.6	Erschließung und Infrastruktur	39
B.7	Brandbekämpfung	41
B.8	Versickerung und Entwässerung	41
B.9	Klimaschutz und Klimaadaptation	44
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	46
B.11	Flächenbilanz	46
C	Umweltbericht	47
C.1	Einleitung	47
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	47

Gemeinde Amerang

C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	49
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	50
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Auswirkungen	50
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt / Artenschutz	50
C.2.2	Schutzgut Fläche	51
C.2.3	Schutzgut Boden	52
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	54
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	55
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	56
C.2.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	58
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	59
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	59
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	60
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	60
C.5.1	Abfälle	60
C.5.2	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	60
C.5.3	Abwasser	60
C.5.4	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	60
C.5.5	Schonender Umgang mit Grund und Boden	60
C.5.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	61
C.5.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	61
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	61
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	62
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	62
C.7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleich	63
C.7.3	Artenschutzrechtliche Belange / CEF-Maßnahmen	68
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	69
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	69
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	69
C.11	Datengrundlage	69
C.12	Zusammenfassung	70
C.13	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	71
D	Zusammenfassende Erklärung	72
E	Ausfertigung	72

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1349

Grünordnung / Umweltprüfung**Schelle Heyse Behr**

Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34

83093 Bad Endorf

Tel: 08053-518

la@schelle-heyse.de

Anlage

Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen

Baugrundinstitut KDGeo | Czeslik Hofmeier + Partner, Industriegesellschaft für Geotechnik mbH, München, Projekt Nr. 259-23L, 11.10.2023, 52 Seiten

Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Planungsbüro ONUBE GmbH, Bruckmühl, 31.10.2023, 46 Seiten

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, 19.01.2022, 17 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Amerang sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Auch mit den in jüngerer Vergangenheit angestoßenen Wohnbauprojekten (vgl. z.B. Baugebiet Kammer) kann der zu erwartende Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können, wird daher auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in moderatem Umfang neues Bauland im Bereich Schlossfeld, südlich des Hauptortes Amerang, ausgewiesen.

Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll eine, unter Abwägung mit der angrenzenden Bebauung, etwas dichtere Baustruktur innerhalb des Planungsgebietes geschaffen werden. Durch moderate Grundstücksgrößen werden, die notwendigen finanziellen Aufwendungen für den Grunderwerb reduziert und somit einem breiteren Personenkreis die Möglichkeit auf Wohneigentum gegeben.

Neben Einfamilienhäusern sollen kleinere, platzsparende Typologien wie Doppel- oder Reihenhäuser entstehen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Amerang am 27.11.2024 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 mitzuberücksichtigen. 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 eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen und sich auch für den gegenständlichen Planungsumgriff ableiten (Ausgangsjahr 2022, Ansetzung Prognosejahr 2036):

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demografiespiegel 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 3.856 Einwohner im Gemeindegebiet leben (Flächenmanagement-Datenmanagement, LfU).

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass im genannten Betrachtungszeitraum die amtliche Einwohnerzahl der Gemeinde durch den Zensus 2022 zum Stichtag 15.05.2022 mit voraussichtlicher Rechtsverbindlichkeit ab Januar 2025 voraussichtlich auf 3.634 festgelegt wird. Die Rechtsverbindlichkeit soll im Januar 2025 erfolgen.

Die Entwicklung der amtl. Einwohnerzahl für die Folgejahre wird hierauf aufbauend ebenso angepasst. Auf der Grundlage der Fortschreibung der gemeindlichen Meldeamtsdaten werden in der Gemeinde zum Stichtag 31.12.2024 3.737 Einwohner mit Hauptwohnung leben.

Unter Fortführung der jährlichen Zuwachsrate von 0,4 % ergibt sich für das Zieljahr 2036 eine Einwohnerzahl von 3.945 bzw. ein Zuwachs von 311 Einwohnern.

Die prognostizierte, prozentuale Bevölkerungsentwicklung entspricht in etwa dem des gesamten Landkreises Rosenheim und gewährleistet die Aufrechterhaltung einer angemessenen, demografischen Mischung. Die Gemeinde selbst strebt weiterhin ein organisches und nachhaltiges Wachstum an. Dabei sollen insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage berücksichtigt werden. Dem folgend sollen auch 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 somit ein zusätzlicher Bedarf von ca. 113 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht bei einer angenommenen höheren Dichte (17 WE je ha) einem Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 6,7 ha. Gemäß den Daten der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 5,9 ha.

Dem neu ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 6,7 ha (ca. 113 WE) standen gemäß der bestehenden Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse aus dem Jahr 2022 etwa 1,1 ha Innenentwicklungspotentiale, 2,0 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie 7,7 ha Entwicklungsflächen (kurz- bis mittelfristige Flächenverfügbarkeit) gegenüber. Dies würde gesamt ca. 10,8 ha Potenzialflächen bei ca. 184 WE bedeuten.

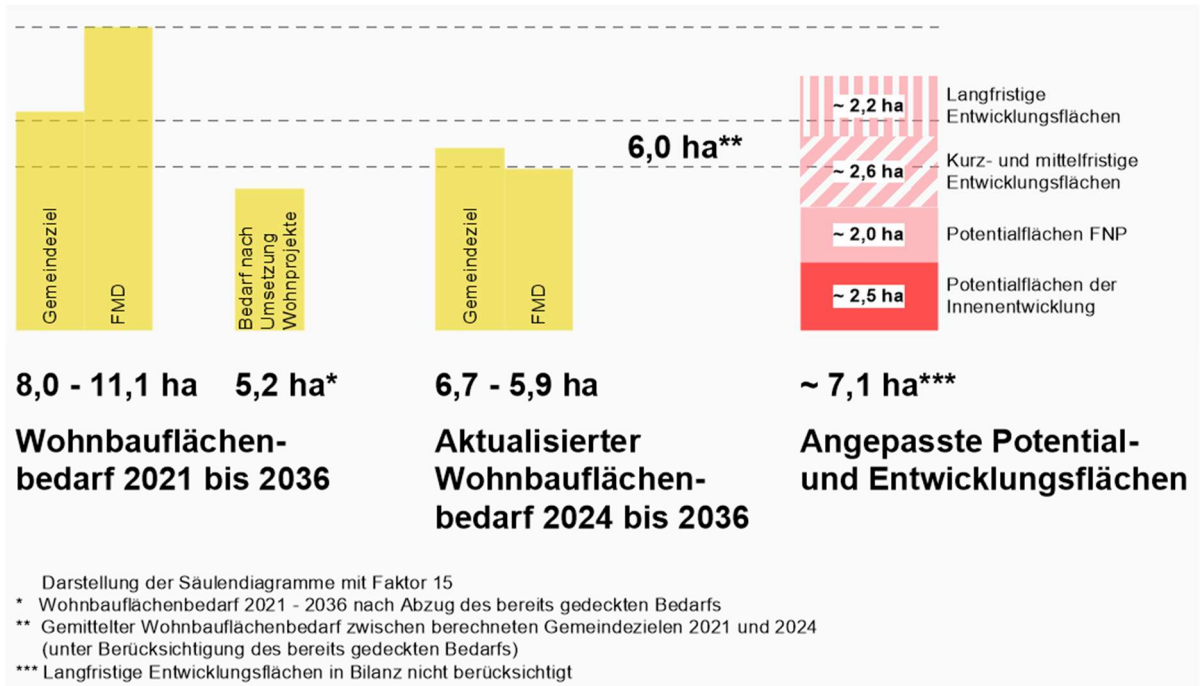
In den Jahren 2023 und 2024 wurden weitere Planungen in der Gemeinde mit neuen Wohnbauflächen abgeschlossen. Diese Planungen (u.a. im Ortsteil Kammer und die Flächen südlich des Sportplatzes) waren bisher in der bestehenden Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse als kurz- bis mittelfristige Entwicklungsflächen dargestellt. Die Darstellungen und Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsanalyse entsprechen somit nicht mehr dem aktuellen Stand. Auch sind einzelne Entwicklungsflächen entsprechend ihrer Verfügbarkeit und dem Bedarf neu zu kategorisieren. Somit sind die Darstellungen und Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse für die Gemeinde zu aktualisieren.

Vorab können zusammenfassend bereits nachfolgende überschlägige Ergebnisse aufgezeigt werden:

Die weiterhin positive Entwicklung der Einwohnerzahl (2023/2024 = +2%) sowie der anhaltende Zuwachs der Anzahl der Arbeitsplätze am Beschäftigungsort (im Zeitraum 30.06.2021 bis 30.06.2022 Anstieg von 1.510 auf 1.577 Beschäftigte) sieht die Gemeinde Amerang mittelfristig einen maßvollen zusätzlichen Wohnraumbedarf für ihre Entwicklung als angemessen und erforderlich an.

Der zunächst berechnete, bestehende Wohnraumbedarf aus dem Jahr 2021/2022 von 8,0 ha konnte bereits durch die Realisierung von 2,8 ha neuer Wohnbauflächen reduziert werden. Somit verbleibt bis zum Jahr 2036 ein überschlägiger Bedarf von 5,2 ha bestehen. Gemäß den aktualisierten Berechnungen hinsichtlich der gemeindlichen Zielsetzungen besteht jedoch weiterhin ein Bedarf von 6,7 ha neuer Wohnbauflächen.

Neuer Wohnraum konnte teilweise durch die Nutzung von Potentialflächen der Innenentwicklung sowie durch die Überplanung von Entwicklungsflächen und deren Umsetzung (u.a. im Ortsteil Kammer und die Flächen südlich des Sportplatzes) geschaffen werden. Aufgrund der Überplanung der Flächen sind die noch nicht baulichen genutzten Flächen nun den Potentialflächen der Innenentwicklung zuzuschreiben, weshalb deren Umfang angestiegen ist. Zudem wurden einzelne Entwicklungsflächen entsprechend ihrer Verfügbarkeit (Stand heute) und dem Bedarf neu kategorisiert. So werden nun die aktuell in der Planungsphase befindlichen Flächen in Kirchensur (ca. 1,1 ha) (reduzierte Variante) und Am Schloßfeld Süd (ca. 0,8 ha) unter der Kategorie kurz- bis mittelfristig verfügbare Entwicklungsflächen aufgeführt.



Die Grafik zeigt die aktuell überschlägig ausgewertete Flächenverteilung auf. Aufgrund der anzunehmenden weiterhin positiven Entwicklung in der Gemeinde Amerang und der aktualisierten Berechnung der gemeindlichen Zielsetzung bis 2036 wird ein etwas höherer Wohnraumbedarf von 6,7 ha angesetzt. Voraussichtlich wird sich der zukünftig benötigte Wohnraumbedarf in einem Flächenkorridor zwischen 5,2 ha und 6,7 ha (gemittelter Wert 6,0 ha) bewegen. Dieser Wohnraumbedarf kann weitestgehend durch die Potentialflächen der Innenentwicklung sowie des Flächennutzungsplans und die kurz- bis mittelfristig verfügbaren Entwicklungsflächen abgedeckt werden (Gesamtfläche ca. 7,1 ha).

Somit liegt weiterhin ein ausreichend begründeter Bedarf für die Realisierung Planungen der Bebauungspläne „Kirchensur Reiterbergerstraße“ sowie „Amerang Schlossfeld Süd“ und der Schaffung neuer Wohnbauflächen vor.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Überarbeitung und Aktualisierung der Ergebnisse und Darstellungen der bisherigen Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse für die Gemeinde Amerang. Die aktualisierten Erkenntnisse und Ergebnisse werden im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.

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. Außerdem eignen sich diese Flächen aufgrund ihrer Lage und Größe nur sehr bedingt für die gewünschte Entwicklung und reichen zudem für den ermittelten Bedarf nicht aus.

Dem folgend ist eine Entwicklung auf heute unbebauten Flächen erforderlich und unter Abwägung mit dem Vorrang der Innenentwicklung angemessen.

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 Waldflächen nicht.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass die verbleibenden Agrarflächen nach Größe und Zuschnitt auch weiterhin gut landwirtschaftlich nutzbar sind. Im Rahmen einer möglichst kompakten und dichten Bebauung (in Abwägung mit der ländlichen Umgebung) wird die Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Amerang auf dem Gebiet Schlossfeld, im Umfeld des nordwestlich gelegenen Bahnhofs und dem südwestlich liegenden Schloss Amerang. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 29 und 30 sowie des Flurstücks Nr. 221/20 (Jörg-von-Laiming-Straße). Diese liegen in der Gemarkung Amerang.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Jörg-von-Laiming-Straße und das darüber erschlossene Wohngebiet „Am Schlossfeld“ und im Westen unmittelbar an die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating an. Im Süden grenzen landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzte Flächen, im Osten die Waldflächen „Hofholz“ an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,19 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd Richtung ca. 70 m und in Ost-West-Richtung ca. 180 m.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Amerang als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

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

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv 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.
-> Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum entsprechend der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung
- 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
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> Verdichtete Bauweise in Anbindung an bestehende Erschließung
- 1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
-> Berücksichtigung von Abflusskorridoren und Retentionsflächen, Ermöglichung einer hochwasserangepassten Bauweise
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
-> Verdichtete Bauweise an bestehender Erschließung, in Zusammenhang mit dem Hauptort
- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-> Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
-> Potenziale der Innenentwicklung stehen in Amerang nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung

- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
-> Anbindung an bestehende Siedlungsflächen
- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
-> es verbleiben ausreichend große Agrarflächen für eine angemessene Bewirtschaftung
- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
-> Entwicklung einer umfänglichen Ortsrandeingrünung
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
-> Aufwertung von Flächen im Bereich der Ortsrandeingrünung und Schaffung neuer Lebensräume

Regionalplan 18 (RP 18)

Laut dem gültigen Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern) liegt die Gemeinde Amerang im allgemeinen ländlichen Raum im Nahbereich des Mittelzentrums Wasserburg am Inn.

Die westliche, nördliche und östliche Umgebung ist ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft, im Süden ist die Gemeinde Höslwang als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) dargestellt.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

- A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
 - das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (...)
- > Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes*
- A I 2.1 (G) (...) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
-> Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen
- B I 2.1 (G) (..) Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und 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.

-> Festsetzung umfänglicher Flächen zur Ortsrandeingrünung; 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.
- > Kompakte Bebauung in Anbindung 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.
- > An die Umgebung angepasste Bauweise*
- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.
- > Moderate Siedlungserweiterung, mit möglichst dichter Baustruktur, in Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur*

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Amerang verfügt über einen Flächennutzungsplan, der aber nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes entsprechende Festlegungen trifft. So auch für den Bereich des Planungsgebietes.

Im Norden an das Planungsgebiet angrenzend besteht die 4. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1997, die für das Gebiet um die Jörg-von-Laiming-Straße ein allgemeines Wohngebiet mit Pflanzstreifen als Schall- und Sichtschutz ausweist.

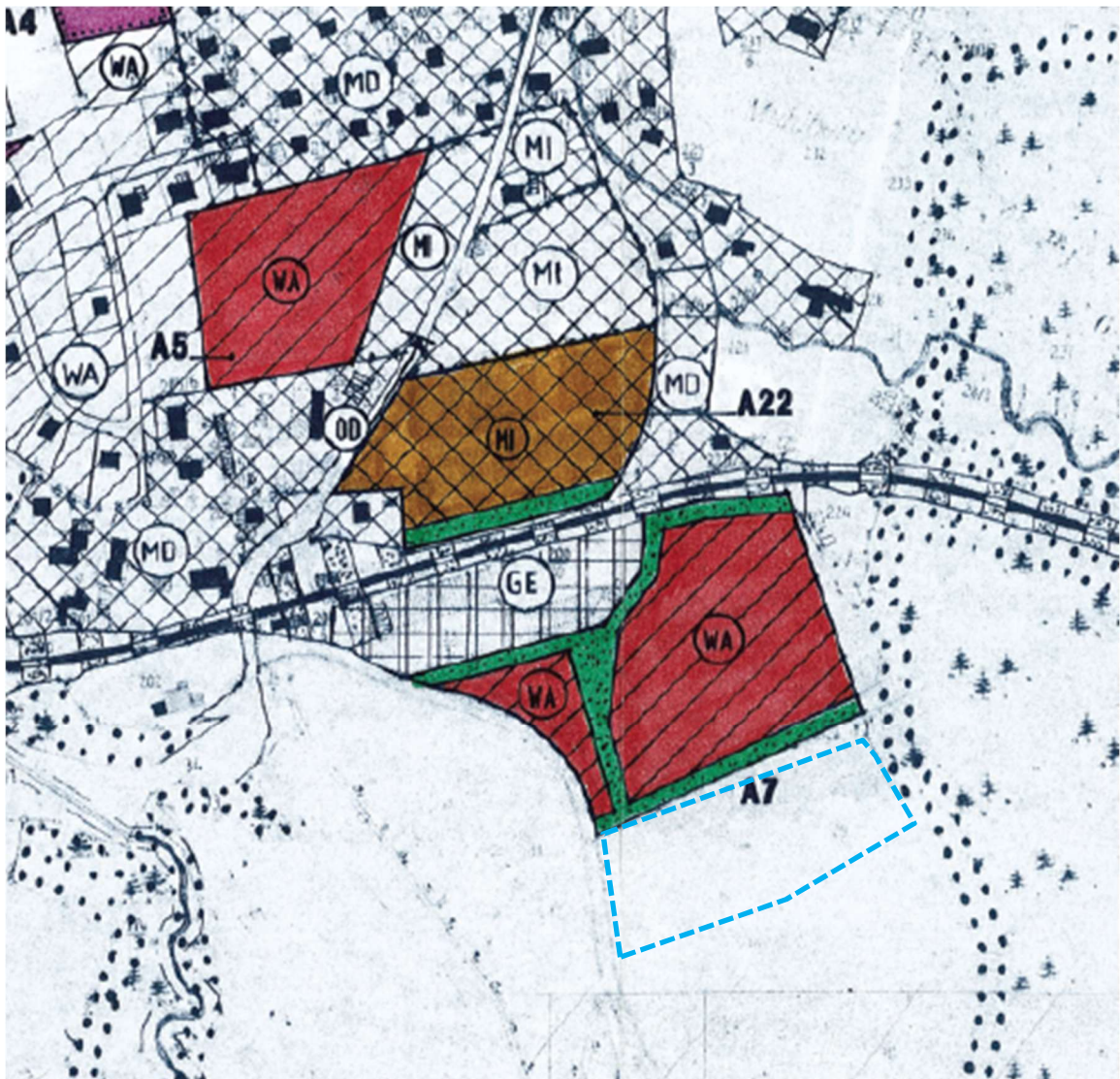


Abbildung 3: Ausschnitt der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Geltungsbereich gegenständlicher BP blau) - ohne Maßstab

Zeitgleich mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für das Planungsgebiet ein Flächennutzungsplan aufgestellt und die nördlich angrenzende Fläche hinsichtlich Ihrer Darstellung geändert. Nach dieser Aufstellung und Änderung wird der Gesamtbereich als Wohnbaufläche mit umgrenzender Ortsrandeingrünung dargestellt.

Somit ist nach Umsetzung dieser Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Bestehendes Baurecht

Am nördlichen Rand überlagert der hier gegenständliche Bebauungsplan den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Schlossfeld“ um ca. 9,5 m. In diesem Bereich setzt dieser Bebauungsplan (inkl. Änderungen) öffentliche Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Der Bebauungsplan „Am Schlossfeld“ wurde bereits mehrfach geändert (letzte: 3. Änderung mit Satzung vom 14.08.2013). Er sieht als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor, welches als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse und eine maximal überbaubare Grundfläche für das Wohngebäude von 140 m² für den östlichen Teilbereich (nach 2. Änderung mit Satzung vom 09.02.2011) bzw. max. 182 m² für die projizierte Gebäudefläche inklusive Garage (nach 3. Änderung) vorsieht. Zur Höhenentwicklung ist festgesetzt, dass die Oberkante der Rohdecke max. 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen soll. Die zulässige Wandhöhe darf max. 6,50 m über Gelände betragen.

Für die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“ besteht aktuell kein Bebauungsplan. Somit besteht Baurecht nur im Zusammenhang mit § 35 BauGB.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 01.02.2021
- Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 23.01.2021
- Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) vom 01.06.2023

(Das angegebene Datum verweist auf den aktuellen Stand bei Aufstellung des Bebauungsplans)

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Flure sind weitestgehend ausgeräumt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden, lediglich mehrere kleinere Einzelbäume, einer an der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating und mehrere entlang der Jörg-von-Laiming-Straße, sind vorhanden. Zwischen der nördlich an das Planungsgebiet anschließenden Jörg-von-Laiming-Straße und der landwirtschaftlichen Fläche liegt eine Mulde als Entwässerungsgraben, welcher zur landwirtschaftlichen Erschließung der Ackerfläche in zwei Bereiche aufgeteilt ist. Der Bereich des Entwässerungsgrabens ist dicht mit Gräsern bewachsen. Darüber hinaus befinden sich hier einige im Rahmen des Straßenbaus angepflanzte kleinere Bäume. Bei der Jörg-von Laiming-Straße handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche ohne abgegrenzte Gehbahnen oder begleitenden Stellplätzen o. Ähnlichem.

Westlich des Planungsgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Gemeindeverbindungsstraße Amerang – Oberrating als örtliche Anbindung zu den Ortsteilen im Süden und nach Norden in die Ortsmitte.

Das Gelände im Planungsbereich fällt kontinuierlich Richtung Norden von ca. 568,0 ü. NHN auf ca. 561,0 ü. NHN (DHHN 2016) ab. Die Jörg-von-Laiming-Straße steigt dabei im Geltungsbereich von Westen (ca. 561,0 m ü. NHN) nach Osten (ca. 562,0 m ü. NHN) leicht an.



Abbildung 4: Planungsgebiet von Südwesten
(Wüstinger Rickert – eigene Aufnahme, Oktober 2024)

Umgebung

Nördlich des Planungsgebietes liegt, jenseits der Jörg-von-Laiming-Straße ein Allgemeines Wohngebiet. Dieses ist weit überwiegend von, zum Teil größeren, Einfamilienhäusern geprägt. Vereinzelt sind auch Doppelhäuser vorhanden. Die Häuser weisen sämtlich zwei Vollgeschosse und ein Satteldach auf. Weit überwiegend sind rote, vereinzelt auch dunkle Ziegeldächer vorhanden. Im Westen und Nordwesten ist dieser Siedlung zur Gemeindeverbindungsstraße bzw. zum Gewerbebereich am Bahnhof eine extensive Wiesenfläche mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen vorgelagert. Der Bereich fällt insgesamt Richtung Norden bis zur Bahn bzw. dem Ortszentrum von Amerang.

Im Osten schließt unmittelbar die Waldfläche „Hofholz“ an, bestehend aus einem Waldsaum und einem darauffolgenden Laub-Mischwald mit einem kleinen Bachlauf, der weiter nördlich in den Ameranger Dorfbach mündet.

Der südliche Bereich ist ebenso wie der Geltungsbereich von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Grün- und Ackerlandflächen geprägt. Der Bereich ist zwischen Straße im Westen und Wald im Westen mit Ausnahme einer kleinen Gehölzgruppe ausgeräumt.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating. Am Westrand des Straßenabschnitts besteht eine Baumreihe mit mittlerem bis altem Baumbestand, an die weitere landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzen. Hinter dieser Baumreihe befindet sich ca. 300 m südwestlich des Planungsgebietes das Schloss Amerang mit den zugeordneten Wirtschaftsgebäuden.

Der Bereich steigt insgesamt von Norden nach Süden langsam an.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist ebenso wie das nördlich angrenzende Wohngebiet über die Jörg-von-Laiming-Straße erschlossen, die im Nordwesten des Geltungsbereichs auf die Gemeindeverbindungsstraße Amerang – Oberrating führt. Die beiden Straßen weisen jeweils eine Asphaltfahrbahn mit einer Breite von ca. 5,0 ohne straßenbegleitenden Gehweg auf.

An die Jörg-von-Laiming-Straße schließt im Osten ab dem Wald ein Feldweg an.

Die Gemeindeverbindungsstraße führt im Nordwesten im Bereich des Bahnhofs in ca. 250 m Entfernung weiter auf die Staatsstraße St 2360, welche nach Norden in die Ortsmitte von Amerang und nach Süden über die Ortsteile Unterrating, Thalham und Rosengarten in die Gemeinde Halfing leitet. In Richtung Süden sind über die Straße das Schloss Amerang mit den Anwesen auf dem Schloßplatz und dem Schlossfeld, sowie die Ortsteile Oberrating und Meilham angebunden. Anschließend führt die Gemeindeverbindungsstraße in die Gemeinde Höslwang und auf die Kreisstraße RO 4.

Über die Gemeindeverbindungsstraße sowie den Anschluss an die St 2360 und die RO 4 ist das Planungsgebiet insgesamt angemessen an das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Eine fußläufige Anbindung des Planungsgebiets besteht über das nördlich gelegene Wohngebiet. Von hier verläuft ein Fußweg nach Westen parallel der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Bahnhofstraße und Ortszentrum.

ÖPNV

In ca. 250 m Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich der Bahnhof Amerang mit einer Haltestelle der Chiemgauer Lokalbahn, die zwischen Bad Endorf und Obing verkehrt. Diese bietet allerdings nur im Zeitraum vom 1. Mai bis Ende Oktober Fahrten mit einem historischen Dieseltriebwagen an Sonn- und Feiertagen an. Somit ist hier nicht mit einer Nutzung im Sinne des ÖPNV auszugehen.

Des Weiteren bestehen mehrere Busverbindungen über Regionalbusse des RVO und MVV sowie Bürgerbusse in die umliegenden Gemeinden, wodurch Amerang vor dem Hintergrund der insgesamt ländlichen Lage gut an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Amerang Bahnhof“ befindet sich nördlich des Bahnhofs (ca. 350 m vom Planungsgebiet entfernt).

Sonstige Infrastruktur

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist das Planungsgebiet über die Jörg-von-Laiming-Straße mit einem Anschluss an die Kanalisation und Wasserversorgung versorgt. Durch die bestehende Bebauung des Wohngebiets im Norden 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. Im Verlauf der Gemeindeverbindungsstraße im Westen des Geltungsbereichs bestehen zudem Wasser- und Stromversorgungsleitungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Regenwassersystem, das von den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und entlang der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Norden in das weitere Kanalsystem bzw. die Entwässerungsgräben verläuft.

Die nächsten Angebote der sozialen Infrastruktur sind ab der Ortsmitte in ca. 500 m Entfernung verfügbar. Dort sind ausreichend Kapazitäten vorhanden, um die Bedarfe des Planungsgebiets abzubilden.

A.6.3 Brandbekämpfung

Die Anfahrt für Feuerwehrrettungseinsätze im Planungsgebiet erfolgt grundsätzlich über die Gemeindeverbindungsstraße. Die Entfernung des nächstgelegenen Feuerwehrgerätehauses in Amerang von ca. 2,0 km gewährleistet, dass die gesetzliche Hilfsfrist eingehalten werden kann.

Aufgrund der Nähe zur bereits vorhandenen Bebauungsstruktur, kann die erforderliche Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten an der Jörg-von-Laiming-Straße sichergestellt werden. Für die neuen Wohngebietsflächen sind neue Leitungen und Hydranten vorzusehen, welche an das vorhandene Netz mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden können.

A.6.4 Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung wurde durch das Baugrundinstitut KDGeo | Czeslik Hofmeier + Partner, Industriegesellschaft für Geotechnik mbH, München (KDGeo) eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und eine Baufachliche Stellungnahme (Projekt-Nr. 259-23L vom 11.10.2023) verfasst. Die Ergebnisse sind hier zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Informationen sind der Stellungnahme im Anhang zu entnehmen.

Bodenaufbau

Die drei im Planungsgebiet durchgeführten Bohrungen stellen unauffällige Oberböden in einer Stärke von 0,2 m bis 0,3 m fest, die unterhalb von Deckschichten bzw. Verwitterungsschichten bis etwa 0,7-1,1 m u. GOK überwiegend dunkelbraun gefärbte Schluffe bzw. Tone mit sandigen, kiesigen sowie teils schwach organischen Bestandteilen aufweisen.

Unterhalb dieser Deckschichten sind Moränenablagerungen vorzufinden, welche typischerweise ungeschichtet und unsortiert alle Korngrößen von Ton bis Kies sowie Steine und Blöcke mit schwankenden Anteilen aufweisen. Abschnittsweise sind die Moränenablagerungen auch als Kiese oder Sande ausgebildet.

Bodenverunreinigungen mit Fremdstoffen (im Sinne von Altlasten) wurden im Planungsgebiet nicht erkundet.

Gründung

Der Oberboden ist nicht für eine Lastabtragung geeignet, kann jedoch an anderer Stelle zu Renaturierungszwecken verwendet werden, wenn an die Ebenheit des Geländes keine besonderen Anforderungen gestellt werden. Zudem sind die Deckschichten stark wasserempfindlich, wodurch die Gefahr des Aufweichens hoch ist. Die bindigen Deckschichten sind des Weiteren stark frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse 3).

Die weichen bis steifen Moränenböden sind stärker zusammendrückbar, mäßig bis gering scherfest und mäßig bis gering tragfähig einzustufen, wodurch sie ohne Zusatzmaßnahmen für die Abtragung von Bauwerkslasten nicht geeignet sind.

Die mindestens steif konsistenten Moränenböden sowie nicht bindige Böden (Kiese) sind hingegen ausreichend scherfest und mäßig kompressibel und somit für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet.

Die Moränenböden sind stark wasserempfindlich und schon relativ geringe Wasserhaushaltsänderungen haben einen großen Einfluss auf die natürliche Konsistenz der Böden, womit eine Gefahr des Aufweichens besteht und diese als Gründungshorizont oder Erdbaustoff ungeeignet sind. Bindige Moränenböden sind außerdem stark frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse 3).

Eine ausreichende Verdichtung der Moränenböden ist ohne zusätzliche Maßnahmen nur mit erheblichem Aufwand verbunden und soll daher für Geländeanschüttungen oder Bauwerkshinterfüllungen nicht verwendet werden.

Aufgrund des inhomogenen Baugrundes im gesamten Planungsgebiet sind laut baufachlicher Stellungnahme insbesondere für Bauwerksgründungen zusätzliche, auf das jeweilige Bauwerk abgestimmte Untersuchungen mit entsprechender Gründungsberatung erforderlich.

Die Deckschichten und Moränenböden sind laut der baufachlichen Stellungnahme ohne Zusatzmaßnahmen nicht zur Aufnahme der zu erwartenden Verkehrslasten geeignet. Die nach RStO 12 vorauszusetzende Dicke des frostsicheren Aufbaus ist bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen nicht ohne Weiteres zu erreichen.

Insgesamt kann jedoch, wenn auch unter Zuhilfenahme entsprechender Gründungsmaßnahmen oder Bodenverbesserungen eine Bebaubarkeit des Untergrunds mit angemessenem Aufwand unterstellt werden.

Sickerfähigkeit

Die Untersuchungen der baufachlichen Stellungnahme kommen zu dem Schluss, dass bei bindigen Moränenablagerungen nach DIN 18 130 eine überwiegend als schwach bis sehr schwache Wasserdurchlässigkeit vorliegt. Die untersuchten, kiesigen Moränenböden schwanken je nach Feinkornanteilen in weiten Bereichen bei der Durchlässigkeit, können laut Stellungnahme nach DIN 18 130 aber als durchlässig bis stark durchlässig bezeichnet werden.

Grundsätzlich ist nur in den besser durchlässigen, kiesigen Moränenböden mit geringen Feinkornanteilen eine planmäßige Versickerung möglich, wenn diese eine horizontbeständige Schichtung aufweisen. Jedoch muss im Planungsgebiet von linsenförmigen, nicht horizontbeständigen, geringmächtigen Ablagerungen ausgegangen werden, deren Kapazität zur Aufnahme von Versickerungswässern auf Grundlage der Untersuchungen als gering abgeschätzt wird.

In anstehende bindige Böden ist eine Versickerung nicht möglich.

Grund- und Schichtwasser

Im Zuge der Bodenerkundungsarbeiten (baufachliche Stellungnahme im Anhang) konnte bei Bohrungen mit einer Tiefe von 4,0 bis 4,8 m u. GOK erwartungsgemäß mit den Kleinrammbohrungen der sehr tief liegende, durchgängige Grundwasserleiter nicht erkundet werden. Darüber hinaus liegen keine langfristigen Grundwasserbeobachtungen und Einzelheiten über die hydrologischen Verhältnisse im Umfeld Planungsgebiets vor.

Im Planungsgebiet ist auf unterschiedlichen Horizonten mit Schichtwasser zu rechnen. So wurden bei den Bohrsondierungen in Bereichen von Schichten mit geringeren Feinkornanteilen teilweise Vernässungen festgestellt, die auf Schichtwasserzutritte zurückzuführen sind.

Hang- und Schichtwasser bilden sich potenziell in stärker sandigen und kiesigen Schichtpaketen, sammeln sich auf weniger durchlässigen Böden und fließen dem Gefälle des Geländes folgend ab.

Jahreszeitlich können unterschiedlich stark ausgebildete Hang- und Schichtwasserhorizonten ausgebildet sein und daher ist die Ergiebigkeit nur schwer abschätzbar. Insbesondere nach

längeren und ergiebigeren Regenfällen ist mit verstärktem Auftreten von Stau- und Schichtwasser zu rechnen.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2024) ist im Geltungsbereich selbst und in der unmittelbaren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind zum einen das ca. 400 m nordwestlich vom Plangebiet entfernte Viadukt auf der Bahnlinie Bad Endorf – Obing am Totenmannsgraben (D-1-87-113-68) als Baudenkmal und zum anderen das Schloss Amerang (D-1-87-113-8), das Wohnhaus, ehem. Hofrichterhaus, am Schlossplatz 2 (D-1-87-113-62) als Baudenkmäler, sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses und des näheren Umfeldes (D-1-8039-0056) als Bodendenkmal in ca. 300 m Entfernung. Aufgrund der Entfernung und fehlenden räumlichen Verbindung sind hier Wechselwirkungen auszuschließen.

A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand November 2024). Auch in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

In einem Abstand von ca. 120 m westlich stellt die Biotopkartierung eine Fläche mit der Nr. 8039-1031-000 als „Extensivweide mit Nasswiese nördlich von Schloß Amerang“ dar, die aus den Biotoptypen Artenreiches Extensivgrünland (55 %), Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (40 %) und sonstige Flächenanteile (5 %) besteht. Des Weiteren ist ebenfalls westlich eine Biotopfläche in ca. 250 m Entfernung als „Totenmanngraben in Jungmoräne, tief eingeschnittene Bachschlucht mit Seitenschluchten südlich Amerang“ mit der Nr. 8039-0044-001 als mesophiler Laubwald (100 %) kartiert.

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

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Halfinger Freimoos“ und liegt ca. 700 m westlich des Geltungsbereichs. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

Ökoflächenkataster

In der Umgebung liegen sowohl nördlich zwischen Gemeindeverbindungsstraße und Gewerbegebiet am Bahnhof ca. 100 m entfernt als auch südlich ca. 350 m entfernt im Kreuzungsbereich der Gemeindeverbindungsstraße und der Straße „Schlossfeld“ mehrere geschützte Ausgleichs- und Ersatzflächen, sowie Flächen des Ökokontos der Gemeinde Amerang vor. Auf diesen Flächen kommt es durch den gegenständlichen Bebauungsplan jedoch zu keinen Beeinträchtigungen.

A.6.7 Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet wurde in einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Planungsbüro ONUBE für Ökologie, Natur- und Umweltplanung, Bruckmühl, vom 31.10.2023 untersucht. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Ausweislich dieser Relevanzprüfung wurden innerhalb des voraussichtlich von den geplanten Eingriffen betroffenen Untersuchungsbereichs keine saP-relevanten Brutvogelarten festgestellt. Weitere saP-relevante Vogelarten wurden lediglich als Nahrungsgäste, Überflieger oder rastende Durchzügler festgestellt, die gemäß Prüfungsbericht vermutlich in der näheren bis weiteren Umgebung brüten.

Des Weiteren sind unterschiedliche Fledermausarten ermittelt worden, welche das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen, stark frequentierte Flugkorridore oder Quartiere existieren nicht.

Vereinzelt nutzen Haselmäuse den Waldsaum als Nahrungshabitat und für Sommernester.

Weitere saP-relevanter Arten aus anderen Gruppen sind aus biogeographischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotope nicht zu erwarten bzw. sind von der Eingriffsplanung nicht betroffen.

A.6.8 Wald

Im Planungsgebiet selbst sind keine Waldflächen vorhanden, im Osten schließt jedoch die Waldfläche „Hofholz“ unmittelbar an. Diese ist durch einen Waldsaum und einen darauffolgenden Laub-Mischwald gegliedert.

A.6.9 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Planungsgebiet selbst ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch verläuft in der näheren Umgebung östlich im Wald (ca. 30 m vom Planungsgebiet entfernt) ein kleiner Bachlauf, der weiter nördlich in den Ameranger Dorfbach mündet. Dieser Bach befindet sich ebenso wie das Planungsgebiet im Wildbacheinzugsgebiet des Ameranger Dorfbachs.

Nach Angaben des Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2024) liegt der Geltungsbereich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (HQextrem) oder in einem wassersensiblen Bereich.

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 zusätzlich durch die Hanglage und die geringe Sickerfähigkeit der Böden bedingt, eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächen- und Schichtenwasser.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab. Auch außerhalb des Planungsgebiet steigt das Gelände kontinuierlich von Nord nach Süd sowie im Bereich des Waldes nach Osten an, wodurch mit einem starken Oberflächenabfluss vor allem über die großen, südlichen Landwirtschaftsflächen zu rechnen ist, die ins Plangebiet entwässern. Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes

für Umwelt (Stand November 2024) befinden sich innerhalb des Planungsumgriffs ein Teilbereich, welcher als potentieller Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „mäßiger Abfluss“ bestimmt ist. Dieser potentielle Fließweg aus Richtung Süden fließt über die Gemeindeverbindungsstraße und im Nordwesten des Planungsgebiets über den Geltungsbereich weiter Richtung Norden ab. Östlich des Planungsgebiets, somit außerhalb des Geltungsbereichs, besteht ein weiterer potentieller Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“, welcher über den kleinen Bachlauf innerhalb der Waldfläche „Hofholz“ von Süden nach Norden zum Ameranger Dorfbach abfließt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind durch diesen keine Beeinträchtigungen auf das Planungsgebiet zu erwarten.

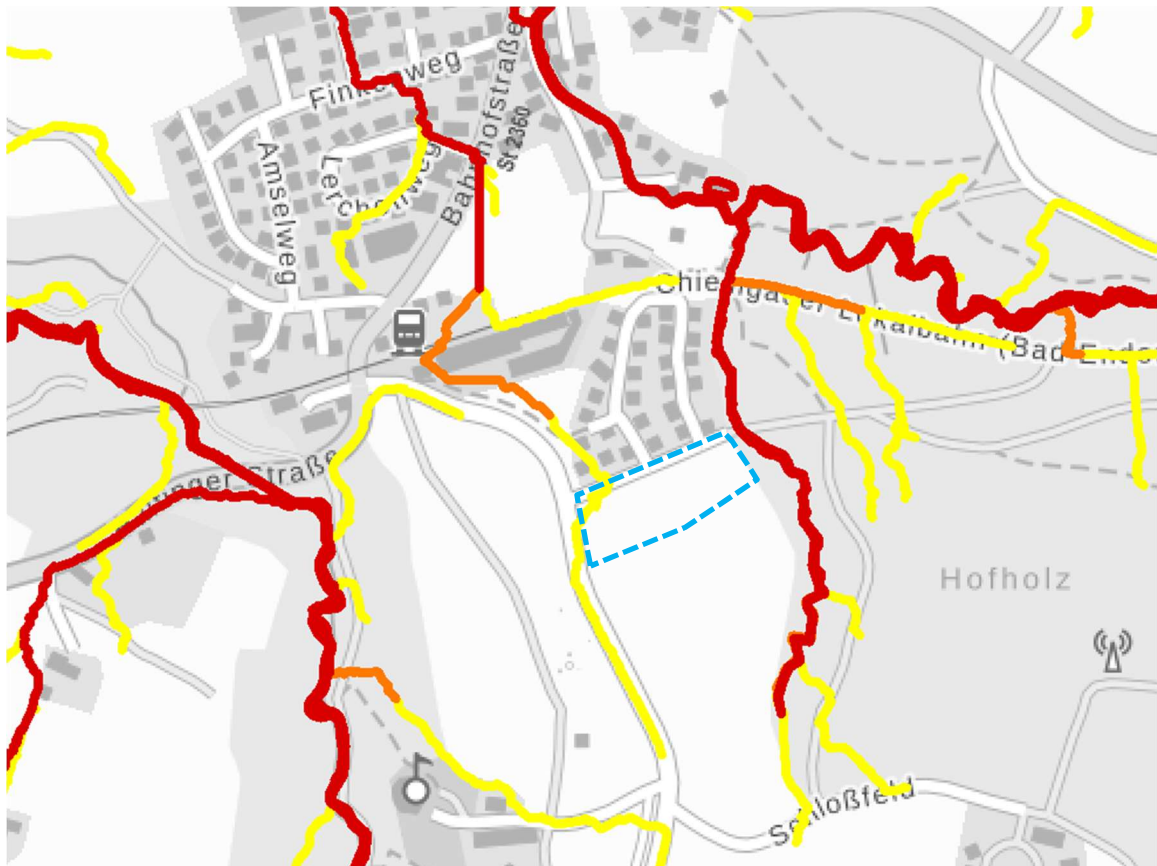


Abbildung 5: Ausschnitt des Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellung „Potentielle Fließwege bei Starkregen: mäßiger Abfluss“ (gelb) im Planungsumgriff (Geltungsbereich blau), sowie „starker Abfluss“ (rot) in der Waldfläche „Hofholz“ in der Umgebung– ohne Maßstab

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

A.6.10 Erholung

Über die Gemeindeverbindungsstraße im westlichen Bereich des Geltungsbereichs führt der „Jakobus Radpilgerweg (Passau-Lindau)“ sowie der Radwanderweg „Benediktweg“ als überregionale Freizeitwege.

Darüber hinaus besteht aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen lediglich geringe Erholungseignung im Bereich des Geltungsbereichs.

A.6.11 Vorbelastungen

Altlasten

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

Die baufachliche Stellungnahme hat bei der Untersuchung der abfalltechnischen wirksamen Belastungen der Böden keine Auffälligkeiten festgestellt.

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

Immissionen

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden 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.

Anlagenlärm

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet ausgehen können. Die Immissionsmöglichkeiten des nördlich im Bereich des Bahnhofs befindlichen gewerblichen Nutzungen sind durch die zwischen diesem und dem Planungsgebiet befindlichen Wohngebiet bereits eingeschränkt.

Verkehrslärm

Im Einwirkungsbereich des Planungsgebietes befindet sich westlich die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating. Dort kommt es im Bereich des Geltungsbereichs durch das dort befindliche Ortsschild zu einer Reduktion der Geschwindigkeit von Süden kommend nach Norden von 100 km/h auf 50 km/h. Der Verkehrslärm ist als nicht relevant einzustufen, da die Gemeindeverbindungsstraße im Gegensatz zur Staatsstraße St 2360 als untergeordnet zu betrachten ist und kein erhöhtes Verkehrsaufkommen vorliegt. Im Rahmen vorliegender Verkehrszahlen wurden in der Spitzenstunde 123 Fahrtbewegungen gezählt. Wobei im Nachtzeitraum von 22 – 6 Uhr insgesamt lediglich 65 Fahrbewegungen stattfanden.

Emissionen

Die Flächen des Planungsgebietes sind heute unbebaut. Somit bestehen heute keine negativen Auswirkungen durch Verkehrs- oder Anlagenlärm auf die Nachbarschaft. Durch die geplante Wohnnutzungen ist mit keinen relevanten Emissionen auf die Nachbarschaft, mit den nächsten Immissionsorten mit höherer Schutzbedürftigkeit im nördlich angrenzenden Wohngebiet, zu rechnen. Auch hinsichtlich der Größe der Planung sind keine relevanten Verkehrslärmemissionen durch die Verkehrszunahme zu befürchten.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Ermöglichung einer möglichst dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur und der Topografie
- Sicherstellen einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine ortsbildverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Grünordnerische Ziele

- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung im Süden und Westen
- Gestaltung eines Übergangs von Bebauung zum Waldrand im Osten
- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Plangebiets
- Minimierung der Flächenversiegelung durch flächensparende Bebauung und Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen
- Lokale Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Lösung der Oberflächenabflussproblematik am Hang durch Retentionsmulden

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Südlich des Hauptortes Amerang soll angrenzend an die bestehende Ortsstruktur durch ein neues Wohngebiet unter Beachtung der Nachhaltigkeit und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entstehen. Es soll ein Baugebiet entstehen, das eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht.

In Weiterführung des nördlich gelegenen Wohngebiets sind relativ kleinteilige Gebäudestrukturen mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern vorgesehen, welche sich den Hang hinauf staffeln.

Das Wohngebiet wird über die nördlich liegende Jörg-von-Laiming-Straße infrastrukturell erschlossen, die einzelnen Baugrundstücke sind durch zwei kurze Stichstraßen mit Wendehammer Richtung Süden angeschlossen.

Im Süden sowie im Westen wird als Übergang zu den angrenzenden Landschaftsbereichen bzw. dem straßenbegleitend, außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Fuß- und Radweg eine Fläche zur Ortsrandeingrünung geschaffen. Diese soll darüber hinaus so ausgebildet werden, dass von Süden nach Norden zuströmendes Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen aufgefangen und kontrolliert abgeleitet wird. Der südlich entlang der Jörg-von-Laiming-Straße bestehende Entwässerungsgraben bleibt mit Retentionsfunktion erhalten. In die östlich unmittelbar anschließende Waldfläche mit Waldsaum wird nicht eingegriffen und durch eine zusätzliche Grünfläche von den Baugrundstücken getrennt.

Insgesamt soll der Gesamtbereich in Erweiterung des bestehenden Wohngebiets, auch hinsichtlich der konkreten Architektur, eine gewisse ländliche Prägung erhalten.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird 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.

Diese Festsetzung führt auch die im nördlichen Bereich angrenzende Wohnbebauung fort.

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 ist mit städtebaulichen Konflikten gegenüber den Wohnnutzungen bzw. ergänzenden Nutzungen sowie ungewünschten Flächenkonkurrenzen zu rechnen.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Planungsgebiet lässt eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern als auch ggf. kleinerer Mehrfamilienhäusern zu. Durch die Lage am Ortsrand mit Übergang in die umliegenden Landschaftsbereiche soll so ein lockerer, offener Übergang mit unterschiedlichen Wohntypologien und Wohnformen entstehen.

In den Parzellen Nr. 2 bzw. 7 sind größere Baukörper möglich. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll hier ein Gegengewicht zum in Amerang sehr homogenen Wohnungsbestand (Einfamilienhäuser) entstehen. Die vermehrte Schaffung von Mehrfamilien- bzw. Reihenhäusern ermöglicht auch die einfachere Schaffung von preisgünstigerem Wohnraum. Hinsichtlich der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie in Anbetracht der Lage und Einbindung der Baugrundstücke durch die Topografie und Orteingrünung erscheinen hier größere Bauräume aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. Eine insgesamt auf Geschosswohnungsbau ausgerichtete noch dichtere Struktur erscheint jedoch nicht angemessen.

Insgesamt lässt die angestrebte Baustruktur eine aufgelockerte, heterogene dörfliche Struktur zum Ortsrand hin entstehen. In der Regel sind die Bauräume von der Straße abgerückt. Hierdurch wird eine grüne Gesamtanmutung und eine ausreichende Privatheit der Baukörper gewährleistet. Lediglich in den Wendehämmern der Stichstraßen sollen kleinräumige, platzartige Situationen als Aufenthaltsflächen entstehen.

Das Baugrenzengefüge bildet diese heterogene Struktur unter Abwägung mit den Belangen der Topografie ab. Da es sich um ein heterogenes Konzept handelt, sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt und die Bauräume sind etwas größer als die möglichen Gebäude gefasst. Somit wird das städtebauliche Konzept ausreichend gesichert und gleichzeitig, gerade vor dem Hintergrund der Topografie ein gewisser Spielraum für die konkreten architektonischen Lösungen gelassen.

Die Bauräume können an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, entsprechend der zulässigen Höhenentwicklung bebaut werden. Es ist die Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend der gemeindlichen Satzung, welche über die nach BayBO vorgesehenen Maße hinaus gehen angeordnet. 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

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maße nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind dabei in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Bauweise. Um ein vor dem Hintergrund der voraussichtlich zu bildenden Einzelgrundstücke sicher vollziehbare Maßfestsetzung zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl festgesetzt. Dieses wird entsprechend des städtebaulichen Konzepts in drei Bereiche differenziert.

Dadurch und durch die Festsetzung der Höhenentwicklung ist die städtebauliche Anmutung des Planungsgebiets hinreichend sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume aus Baugrenzen)
- maximal zulässige Grundflächenzahl differenziert nach Baugebieten
- gestaffelte Festlegung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

Maximal zulässige Grundfläche

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Durch die Festsetzung von relativen Flächenzahlen (GRZ) in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des zukünftigen Baugrundstücks, wird die Flexibilität für die spätere Realisierungsplanung erhöht und eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, auch bei Grundstücksteilungen sichergestellt. Weiter ist so, auch vor dem Hintergrund zukünftiger zu erwartender Grundstücksteilungen eine einfach vollziehbare und rechtssichere Maßfestsetzung sichergestellt.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll im Rahmen der Überplanung der heute unbebauten Flächen eine im Vergleich mit den nördlich angrenzenden Flächen relativ dichte Baustruktur zugelassen werden. Für die Baugrundstücke des WA1 und WA3 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 sowie für das Baugrundstück des WA2 eine GRZ von 0,30 festgesetzt.

Im Bereich des WA2 kann eine geringfügig höhere Dichte zugelassen werden. Hier kann durch die Lage in Kombination mit der Ortsrandeingrünung und den nördlich angrenzenden umfänglichen Verkehrsflächen die Entstehung einer im Gesamtgefüge zu dichten Anmutung ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes vorgeschlagenen zukünftigen Grundstücksteilung ist in den einzelnen Bauräumen mit der möglichen Grundflächen zwischen 125 und 160 m² für die Einfamilienhausgrundstücke sowie 190 und 280 m² für die Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser zu rechnen. Dies liegt grundsätzlich im Bereich des nördlich bestehenden Bebauungsplans mit zulässigen Grundflächen von 160 m². Die etwas höheren Zahlen im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser sind diesen Bauformen und somit auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden geschuldet. Durch dieses relativ großen Gebäude sind vor dem Hintergrund des demographischen Wandels grundsätzlich auch Einliegerwohnungen möglich.

Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper präzise festlegen zu können, sind weniger raumwirksame Anlagen wie Terrassen und Balkone aber auch Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Zufahrten, Zuwegungen etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche (hier GRZ) berücksichtigt. Diese baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zum Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung für das Ortsbild. Um jedoch eine adäquate und angemessene Nutzung der Baugrundstücke für Wohnzwecke und ggf. anderweitige zulässige Nutzungen zu gewährleisten, sind entsprechende Anlagen jedoch erforderlich. Um dies zu ermöglichen werden entsprechende Überschreitungen der GRZ festgesetzt. Durch die Regelung der Überschreitung als GRZ kann eine angemessene Nutzung unabhängig etwaiger zukünftiger Grundstücksverhältnisse sichergestellt werden.

Dabei wird unterschieden zwischen Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper, auch in ihrer Funktion, verbunden sind und nicht unter die im BauNVO enthaltenden Überschreitungsregelungen nach § 19 Abs. 4 fallen (Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten) sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden wiederum nach ihrer unterschiedlichen räumlichen Relevanz differenziert.

Balkone und Terrassen sind bei der Grundfläche zum Hauptbaukörper im Regelfall mitzurechnen. Sie werden nicht von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz aufweisen als Hauptgebäude, wurden sie bei der Festsetzung der GRZ für Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Um diese dennoch ohne Reduzierung der Hauptgebäude zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ durch Terrassen und Balkone bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 zulässig. Eine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen allgemeinen Wohngebieten erscheint hier nicht erforderlich, da beim etwas intensiver bebaubaren WA2 um ausreichend Freiflächen sicherzustellen und einer zu intensiven Nutzung des Grundstücks vorzubeugen dennoch nicht mehr dieser Anlagen zugelassen werden sollen.

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 GRZ (genaue Definition des städtebaulich wirksamen Hauptbaukörpers) in Kombination mit den notwendigen Freiflächennutzungen, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten etc. reicht eine allgemein zulässige Überschreitungsregelung für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Baugrundstücke nicht aus. Auch sind hier der hohe Stellplatzbedarf im ländlichen Raum und die jeweiligen Grundstücksgrößen zu beachten.

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

Dabei wird im Hinblick auf die räumliche Relevanz der Anlagen differenziert. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Carports weisen eine dritte Dimension auf und sind von räumlicher Relevanz. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird weisen jedoch nur zwei Dimensionen auf und sind somit für das Ortsbild weniger relevant.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Spielgeräte, Gartenhaus, Gewächshäuser, Saunen) ist eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Dies ermöglicht die im Hinblick auf eine angemessene Nutzung der Grundstücke, auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, notwendigen Anlagen.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten, sonstige baulich genutzte oder versiegelte Flächen ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit kann hier auch eine höhere GRZ mit 0,60 bzw. 0,65 zugelassen werden. Dadurch sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen und durch weitere Freianlagen gegeben. Gleichzeitig verbleiben jedoch 40% des Baugrundstücks für die Begrünung. Somit ist auch weiterhin ein ländliches Erscheinungsbild sichergestellt.

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.

Allgemeines Wohngebiet mit Nummer	Fläche Baugebiet (Netto-bauland)	Max. zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,23 in WA1 & WA3 bzw. 0,30 in WA2	Zulässige Überschreitung durch			Zulässige Gesamt-versiegelung
			Terrassen und Balkon bei einer GRZ von 0,35	Garagen, Carports und Nebenanlagen bei einer GRZ von 0,45	offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, etc. bei einer GRZ von 0,60 in WA1 & WA3 bzw. 0,65 in WA2	
WA1	4.371 m ²	1.005 m ²	524 m ²	437 m ²	656 m ²	2.404 m ²
WA2	940 m ²	280 m ²	49 m ²	94 m ²	188 m ²	611 m ²
WA3	1.477 m ²	330 m ²	187 m ²	148 m ²	222 m ²	812 m ²
Gesamt	6.788 m²	1.615 m²	760 m²	679 m²	1.065 m²	3.827 m²

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen entstehen durch Rundung der Werte.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird, auch unter Berücksichtigung der für Balkone und Terrassen zulässigen Überschreitungen eingehalten.

Im Rahmen der übrigen zulässigen Überschreitungen wird der Orientierungswert für die Gesamtversiegelung nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 von 0,6 (0,4 + 50% = 0,6) ebenfalls eingehalten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch offene, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen sowie sonstige versiegelte Flächen bis zu einer maximalen GRZ von 0,65 zulässig. Diese Überschreitung des Orientierungswertes in WA2 ist aufgrund der gegenüber WA1 und WA3 höheren maximal zulässigen GRZ für die „Hauptanlage“ von 0,30 sowie des höheren Stellplatzbedarfs im ländlichen Raum zu begründen. Der Maximalwert einer GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird jedoch eingehalten.

B.2.5 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 definiert. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich an den definierten Bezugshöhen der Planstraße sowie an der Lage des Planungsgebietes innerhalb einer bewegten Topografie und am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

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

Maximale Oberkante der Wandhöhe

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

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

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

Grundsätzlich sind zwei Vollgeschosse vorgesehen. Dabei werden voraussichtlich Wandhöhen im Bereich von ca. 7,2 m bis ca. 7,7 m möglich sein. Somit ist ein angemessener Übergang zum Ortsrand sichergestellt.

Durch die Abstufung der Höhenentwicklung auf einzelnen Parzellen innerhalb einer Baugrenze soll eine an die Topografie angepasste Einbettung der Baukörper in die Gesamtbebauung des Planungsgebiets und im Hinblick auf die Lage am Ortsrand gewährleistet werden.

B.2.6 Abstandsflächen

Es 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 Nachbarschutzes.

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.

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 Nachbarschutzes 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.2.7 Baukörper

Grundsätzlich soll sich die bauliche Gestaltung und städtebauliche Struktur an der lokalen Bautradition orientieren bzw. diese entsprechend den heutigen Anforderungen weiterentwickeln. Dem folgend, sind als Grundform der Hauptbaukörper ausschließlich Rechtecke mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 zulässig. Es können aber auch länger gestreckte Rechtecke zu Grunde gelegt werden. Ortsuntypische, quadratische Gebäude werden so verhindert. Auch in Zusammenhang mit den festgesetzten Dachformen ist diese Gebäudegrundform zu präferieren.

Gebäudekomplexe aus mehreren Gebäuden und Zwischenbauten können auch aus mehreren langgestreckten Rechtecken bestehen. Dies stellt im Rahmen landwirtschaftlicher Anwesen eine regionaltypische Bauweise dar.

B.2.8 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und störende Gebäudeagglomeration zu vermeiden, sind im gesamten Planungsgebiet Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², Garagen und Carports nur innerhalb der Bauräume sowie den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Dabei sind die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports als punktuelle Ergänzungen der Baukörper vorgesehen. Zwischen den einzelnen bebauten Bereichen bleiben so ausreichend offene Korridore vorhanden, um eine offene, ländliche Bebauung zu gewährleisten. Darüber hinaus kann durch diese die angemessene Freihaltung der Randbereiche zur Ortsrandeingrünung und den Verkehrswegen und somit ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild gesichert werden.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind für die Durchgängigkeit von Grünräumen und für die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten. Aufgrund ihrer geringen Grundfläche sind sie auch leichter in die teils bewegte Topografie zu integrieren, weshalb sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden.

Dies trifft auch für offene, nicht überdachte Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zu. Aufgrund deren Größe und ihrer begrenzten Höhe haben diese keine negative Auswirkung auf die Durchgängigkeit der Grünräume und auf das prägende Ortsbild. Auch Anlagen zur Belüftung und Entrauchung von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Kellerflächen werden unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen auf dem gesamten Baugrundstück erlaubt.

Um den untergeordneten Charakter von Nebenanlagen, Garagen und Carports sicherzustellen und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, begrenzt die Planung die Höhe von Nebenanlagen durch eine festgesetzte Oberkante der Wandhöhe (siehe B.2.5).

Da diese keine oder nur extrem untergeordnete Auswirkungen auf das Ortsbild haben, sind Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche der zu pflanzen festgesetzten Bäume, um deren Wuchs nicht zu gefährden. Weiter können diese Bäume dann auch bei evtl. notwendigen Sanierungsarbeiten an diesen Anlagen erhalten bleiben.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- und Nebenanlagen oder in Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu integrieren.

B.2.9 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.

Ebenfalls der lokalen Bautradition entsprechend sind bei Dächern mit einer Dachfläche über 10 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Seiten gleich) mit einem Neigungswinkel zwischen 20° und 30° zulässig.

Die Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen, 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 oder Flachdach ausgeführt werden. Dies ermöglicht die Gliederung der großen Baukörper 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.

Auf Überdachungen von Wintergärten und Terrassen, bis zu einer Dachfläche von 15 m², sind neben Satteldächern auch Pultdächer oder flach geneigte Dächer ab einem Neigungswinkel von 5° zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Durch die Zulässigkeit flacherer 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.

Dacheindeckung

Entsprechend der Bestandsbebauung in Amerang und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in rötlichem oder rotbraunem Farbton zulässig. Dies gilt auch trotz der einzelnen, nördlich angrenzenden Gebäude mit dunkleren Dacheindeckungen. Dieses stellen jedoch im allgemeinen Ortsbild Einzelfälle dar. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 10 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten, sind Nebenanlagen und Garagen über 10 m², unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausnahmen (spezielle Dachgestaltungsmöglichkeiten für einzelne Flächen und Anlagen), mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, werden glänzende oder reflektierende Dachdeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind hiervon Solar- und Photovoltaikanlagen, in Abwägung mit ihrer positiven Wirkung mit Hinblick

auf die Nutzung regenerativer Energie. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auch hier relevante Blendungen dritter nicht zulässig sind.

Auf den im Rahmen der Festsetzungen zur Dachform zulässigen Flachdächern auf untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichend Gründächer auszuführen. Damit kann ein positiver Beitrag für das kleinräumliche Klima geschaffen werden und es findet eine Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers statt. Um diese Funktionen ausreichend sicherzustellen, ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen.

Überdachungen von Terrassen und Wintergärten dürfen neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen auch mit transparenten Eindeckungen ausgeführt werden. 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. Eine Überdachung mit Blech ist ebenfalls zulässig. Somit sind schlankere Konstruktionen mögliche, welche die Unterordnung dieser Dächer unterstützen.

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, Entlüftungsröhre und -öffnungen, Solar- und Photovoltaikanlagen, sowie Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten soll in Abwägung des Ortsbildes mit einer möglichst effizienten Nutzung der Dachräume (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper ermöglicht werden. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachfläche liegen und dürfen zusammen mit den Dacheinschnitten maximal 10% der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Dacheinschnitte stellen dabei 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.

Dachüberstand

Die für geneigte Dächer 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, untergeordneten Dachflächen 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. Hinsichtlich des Ortsbildes sind auch Flachdächer mit einem Dachüberstand von mindestens 0,2 m zu errichten. Somit soll ortsbildfremden Wänden ohne oberen Abschluss vorgebäugt werden.

B.2.10 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 glattem Putz zulässig. Putzflächen sind Weiß-, hellen 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

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

Wintergärten

In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen als Anbau an den Hauptbaukörper bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig. Um gerade bei zusammengebauten Häusern/Hausgruppen (z.B. Reihenhäusern) eine unerwünschte, zergliederte Fassadenansicht zu vermeiden, wird auf eine Festsetzung einer Längenbeschränkung auf die jeweilige Fassade verzichtet. Eine Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude wird durch die festgesetzte maximale Tiefe und Höhe der Anlagen sowie der Flächenbegrenzung durch die GRZ sichergestellt. Wintergärten müssen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m einhalten. Die Wandhöhe ist dabei der Abstand zwischen dem gedachten Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches und dem geplanten Gelände. Somit wird insbesondere die Fernwirkung dieser Anlagen und somit die Auswirkungen auf das Ortsbild als Ganzes minimiert.

Hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen zu Fensteröffnungen können bei Wintergärten, konstruktions- und funktionsbedingt, abweichende Regelungen getroffen werden.

Doppelhausbebauung

Doppelhäuser als Gebäudetyp sind im ländlichen Raum zunächst fremd. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild auszuschließen, sollen Doppelhäuser als ein Gebäude erscheinen. Um dies zu erreichen sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, so dass die zwei Hälften eines Doppelhauses wie ein Baukörper wirken.

So sind bei beiden Doppelhaushälften jeweils geschossweise die gleichen Fassadenmaterialien zu verwenden (z.B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz).

Die Vorgaben der Gestalt eines Baukörpers ist ebenfalls einzuhalten, wenn beide Haushälften eines Doppelhauses mit zeitlichem Abstand voneinander realisiert werden. So muss sich die Gestaltung derjenigen Haushälfte, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird, an den gestalterischen Vorgaben der bereits bestehenden Doppelhaushälfte orientieren.

Wird der Bau der jeweiligen Doppelhaushälften durch unterschiedliche Bauherren mit unterschiedlichen Planfertigern durchgeführt, bedarf die Planung ebenfalls der Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde (LRA Rosenheim). Somit soll die Umsetzung eines einheitlichen Baukörpers, entsprechend dem allgemeinen Ortsbild, sichergestellt werden.

Aneinander gebaute Gebäude

Der selbigen Intention wie bei Doppelhausbebauungen folgend sind grenzständige, aneinander gebaute Haupt- oder Nebengebäude profilgleich 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.2.11 Solar- und Photovoltaikanlagen

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

Im Sinne eines homogenen und ruhigen Erscheinungsbildes der Gebäude und des Ortsbildes sollen sich die Solar- bzw. Photovoltaikanlagen 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 Traufe, First und Ortsgang 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.

Solar- und Photovoltaikanlagen an den Fassaden oder freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen (bzw. Solar- und Photovoltaikanlagen 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.2.12 Einfriedungen und Einfassungen

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft und weist eine ländliche Prägung auf. Um einen offenen, dem ländlichen Ortsbild entsprechenden Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, gilt es räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. Im

Rahmen eines Wohngebiets sind jedoch Einfriedungen notwendig, um die Privatsphäre zu wahren. In Abwägung eines angemessenen Ortsbildes mit den funktionalen Anforderungen an Einfriedungen sind nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Metallzäune und Hecken aus Laubgehölzen 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. 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 Nähe des Planungsgebietes zu freien Naturräumen 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 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. Dadurch sollen räumliche wie optische Barrieren innerhalb des Plangebietes minimiert und ein offener, dörflicher Charakter sichergestellt werden. Auch wird so verkehrlichen Behinderungen im Zeitraum des Öffnens eines potenziellen Tores vorgebeugt.

Um die baulichen Anlagen in die teilweise bewegte Topografie einzubinden, sind Stützmauern notwendig. Insgesamt soll jedoch die Topografie möglichst erhalten werden. Um eine ungewollte Terrassierung (siehe Ziffer B.2.13) und optische Barrieren zu verhindern, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,5 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. Ein Mindestabstand von 0,5 m ist zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

B.2.13 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes soll das bestehende Gelände, soweit dies in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung der Grundstücke möglich ist, erhalten bleiben.

Durch die bestehende Topografie ist es dennoch stellenweise nötig, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen, zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Hanglage, 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 2,5 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. Im Bereich der Eingrünungsflächen kann so außerdem ein System zur sicheren Ableitung und Rückhaltung des zu erwartenden Hangwassers etabliert werden. Auch ist in diesen Bereichen durch die Eigenplanung der Gemeinde mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Um Erosionen, ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen und um eine angemessene Pflege und Bepflanzung der Flächen zu ermöglichen sowie eine natürliche, ortsübliche Landschafts- und Geländestruktur zu erhalten, dürfen durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigungen ein Verhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Länge der Böschung) nicht übersteigen.

B.2.14 Werbeanlagen

In Abwägung von möglichen Nutzungsansprüchen mit den Belangen des Ortsbildes, besonders in Ortsrandlage mit Übergang in die freien Naturräume, sind Einschränkungen für Werbeanlagen in der Satzung enthalten. Im Allgemeinen Wohngebiet soll das Wohnen dominieren. Gewerbliche Nutzungen sollen sich hier unterordnen. Insbesondere für das Auffinden etwaiger im Allgemeinen Wohngebiet zulässiger gewerblicher Nutzungen sind Werbeanlagen jedoch von essenzieller Bedeutung.

Dabei sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos sowie Firmennamen und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die örtlichen Gegebenheiten einfügen.

Um negative Auswirkungen auf die umgebenden Wohnnutzungen, die Gemeindeverbindungsstraße sowie die angrenzenden Naturräume auszuschließen, sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen, Werbebannern sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen, akustische Werbeanlagen u.Ä. nicht zulässig.

Um die Unterordnung der Werbeanlagen gegenüber den Gebäuden, gerade in Ortslage, zu garantieren, sind Werbeanlagen oberhalb der jeweils realisierten Wandhöhe nicht zulässig.

B.2.15 Baumwurfgefährdeter Bereich

Im Osten grenzt an den Planungsumgriff eine Waldfläche im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) an. Für eine langfristige Minimierung des Gefahrenpotentials durch Windwurf oder Astbruch aus dem östlich angrenzenden Wald wird ein baumwurfgefährdeter Bereich von 20 m festgesetzt. Innerhalb der Bereiche des Planungsgebietes, die in Richtung Wald angrenzen und sich in einem Abstand von 20 m zum Waldrand (Baumwurfgefährdeter Bereich) befinden, sollen Gefahren durch umstürzende Bäume vorgebeugt werden. So sind bauliche Anlage zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl bzw. Dachkonstruktion, gesicherte Dachfenster) sichergestellt ist, dass Personen vor Gefährdungen durch umfallende Bäume sowie abbrechender und umherfliegender Äste geschützt sind. Gerade mit Hinblick auf die immer häufiger auftretenden Unwetterereignisse mit starken Winden und Böen erscheint eine Minimierung dieser Gefahren zielführend.

Durch den Bebauungsplan wird für Neubebauungen sowie Umbauarbeiten ein ausreichender Schutz durch die Festsetzung baulicher Maßnahmen, wie verstärkter Dachstuhl, sichergestellt.

Die Bestandsbäume der Waldflächen sind in bestimmten Intervallen zu kontrollieren bzw. zu begutachten und gegebenenfalls durch entsprechende Maßnahmen zu pflegen, damit ein Schutz sichergestellt werden kann.

B.3 Grünordnung

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der grünordnerischen Ziele. Es wird angestrebt das neue Baugebiet wirkungsvoll in das Landschaftsbild zu integrieren. Dies geschieht durch die Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung im Süden und Westen, durch Gestaltung eines Übergangs von Bebauung zum Waldrand im Osten, sowie durch eine angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Plangebiets. Weiterhin dienen die Festsetzungen der Minimierung der Flächenversiegelung, durch flächensparende Bebauung und Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Um nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen zu verhindern und die Ableitung von zuströmenden Oberflächenabfluss aus den Bereichen südlich des Planungsgebiets zu gewährleisten, soll am südlichen Rand des Geltungsbereichs innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als „Ortsrandeingrünung“ eine Mulde das zuströmende Regenwasser vor den Baugrundstücken abfangen und kontrolliert nach Nordwesten bzw. Nordosten ableiten.

Um die geplante Bebauung gut in die umgebenden Fluren einzubetten und einen Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, werden die Flächen im Westen, Süden und Osten mit Bindung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es soll ein lockerer Saum mit Sträuchern und offenen Wiesenbereichen entwickelt werden, um möglichst diverse Strukturen zu erhalten. Durch die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten ist ein zeitnahes Erreichen des Entwicklungsziels der Fläche sichergestellt. Die Flächen zwischen den Pflanzungen sind, um auch ökologischen Ansprüchen gerecht zu werden, als extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Um diesen Zielen gerecht zu werden und Nutzungskonkurrenzen vorzubeugen, sind jegliche bauliche Anlagen in diesem Bereich unzulässig. Durch die Sicherung und Entwicklung der Grünfläche am Waldrand soll die Funktion als Lebensraum für Haselmaus und Fledermäuse gewährleistet. Um mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen zu verhindern, ist die Errichtung beleuchteter Werbeanlagen in die Richtung des östlichen Waldsaumes sowie der nach Süden offenen Landschaftsbereiche sowie die Beleuchtung des östlichen Waldsaumes und der nach Süden offenen Landschaftsbereiche unzulässig.

Durch die Festsetzung von zu erwartenden Endwuchshöhen von mindestens 12 bzw. 18 m sowie der Pflanzung von einem Baum pro angefangene 450 m² Grundstücksfläche soll sichergestellt werden, dass die Bäume eine Relevanz für das Ortsbild entfalten und so für eine bessere Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung sorgen. Auf die Festsetzung bestimmter Arten wurde verzichtet, um innerhalb des Spektrums der heimischen Laubbäume einen größeren Spielraum zu geben und so im Hinblick auf den Klimawandel einen möglichst robusten, diversen Gesamtbestand zu erhalten.

Um auf möglichst vielen Flächen der Baugrundstücke eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und so den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind alle befestigten Flächen bis auf öffentliche Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Um auch über Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche angemessene Grünstrukturen sicherzustellen, sind diese mit einer Substratüberdeckung von im Mittel 60 cm (inkl. Drainageschicht) auszuführen. Die Festsetzung der Begrünung mit Mindestüberdeckung hat auch positive Effekte im Hinblick auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

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 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Der Ausgleich, der nicht vermeidbaren Eingriffe, wurde für den ca. 1,2 ha großen Geltungsbereich mit einem Kompensationsbedarf von 7.599 Wertpunkten ermittelt.

Die Erbringung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Amerang Fl.Nr. 642, Gemarkung Unterratting: A.9, 7.599 WP.

Die Eingriffsermittlung und Angaben zum Ausgleich sind im Umweltbericht (C.7.2) detailliert dargelegt.

B.5 Artenschutzrechtliche Belange

Untersuchungen

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, wurde eine Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Planungsbüro ONUBE GmbH (31.10.2023) ausgearbeitet.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass vereinzelt Haselmäuse den Waldsaum als Nahrungshabitat und für Sommernester (ggf. Wurfneester) nutzen. Dieser befindet sich allerdings nur außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht von Eingriffen betroffen.

Fledermäuse jagen vor allem entlang der Gehölze, aber nur in geringer Zahl. Hoch frequentierte Flugstraßen und größerer Quartiere existieren nicht.

Innerhalb des Planungsgebiets wurden keine saP-relevanten Brutvogelarten festgestellt. Weitere saP-relevante Vogelarten wurden lediglich als Nahrungsgäste, Überflieger oder rastende Durchzügler festgestellt, die gemäß Prüfungsbericht vermutlich in der näheren bis weiteren Umgebung brüten.

Gemäß dem Gutachten sind weitere saP-relevante Arten aus anderen Gruppen aus biogeographischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotope nicht zu erwarten bzw. von der Eingriffsplanung nicht betroffen.

Die Untersuchungsergebnisse zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt, auf diese wird hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Maßnahmen, kann die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

V1: Rodungsfristen

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 und Gehölze 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 und Gehölzen außerhalb der Zeit zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG).

Dem Bebauungsplan ist dem folgend ein entsprechender Hinweis auf §39 BNatSchG beigefügt. Eine entsprechende Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich um ein allgemeingültiges Gesetz handelt.

Eingriffe in den Waldsaum sind durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Waldes sicher ausgeschlossen. Um dies auch während der Bauphase sicherzustellen, ist ein entsprechender Hinweis dem Bebauungsplan beigefügt. Aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Charakters der Regelung und der somit für eine Bebauungsplanfestsetzung fehlenden Ermächtigungsgrundlage wird die Regelung im Städtebaulichen Vertrag verankert.

V2: Minimierung Gehölzeingriffe und optische Störungen

Zum Schutz der Haselmäuse entlang des Waldes ist, wie bereits bei V1 im Detail aufgeführt ein Eingriff in den Waldsaumbereich sicher, auch während der Bauphase, ausgeschlossen.

Auch ist eine Beleuchtung des Waldrandes auszuschließen. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplans dauerhaft durch eine Festsetzung geregelt. Im Hinblick auf den Bauvollzug ist eine entsprechende Regelung als Hinweis beigefügt und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

V3: Schädigungsverbot Brutvögel: Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag – Vermeidung großer Glasflächen und vogelfreundliche Gestaltung der Neubauten

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. Eine rechtliche Sicherung erfolgt über die Anordnung der Einhaltung dieses Leitfadens im städtebaulichen Vertrag.

Die Untersuchungsbericht zur saP führt hinsichtlich der Beleuchtung eine konfliktvermeidende Maßnahme gegenüber zukünftiger Beleuchtungseinrichtungen auf, um optische Störungen zu verhindern. Dementsprechend ist festgesetzt, dass eine Beleuchtung des östlichen Waldsaumes nicht zulässig ist.

Nach Süden ist zudem eine Beleuchtung der offenen Landschaftsbereiche unzulässig. Auch um mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen von beleuchteten Werbeanlagen zu vermeiden, sind diese nicht in die Richtung des östlichen Waldsaumes sowie der nach Süden offenen Landschaftsbereiche auszurichten.

Darüber hinaus wird auf die Berücksichtigung der allgemeinen rechtlichen Regelungen/ Bestimmungen zu Beleuchtungseinrichtungen gemäß § 41a BNatSchG sowie § 11a BayNatSchG hingewiesen.

Die im Gutachten aufgeführten CEF-Maßnahmen wären nur notwendig, so es zu Eingriffen in den Waldsaum kommt. Diese sind durch die Planung und flankierende Regelungen (siehe V1 und V2) sicher ausgeschlossen. Somit sind die im Gutachten genannten CEF-Maßnahmen nicht erforderlich.

B.6 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird grundsätzlich über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße aus Richtung Norden und Süden erschlossen. Diese mündet unweit des Planungsgebiets im Norden an die Staatsstraße St 2360 und im Süden, bereits auf dem Gebiet der Gemeinde Höslwang, auf die Kreisstraße RO4. Somit wird eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Zur Erschließung der Flächen des Planungsgebiets werden ausgehend von der nördlich bestehenden Jörg-von-Laiming-Straße neue Straßenverkehrsflächen in Form von zwei kurzen Stichstraßen mit Wendehammer und einem Zufahrtsbereich für das östliche Teilbereich der Parzelle Nr. 9 festgesetzt. Die Parzelle Nr. 5 erhält durch ein Geh- und Fahrrecht die Möglichkeit über die Retentionsmulde eine Zufahrt herstellen zu dürfen, um den westlichen Teilbereich des Grundstücks zu erschließen. Das dafür notwendige Bauwerk darf den Retentionsraum nicht beeinträchtigen.

Die westliche Stichstraße steigt in ihrem Verlauf gemäß der bestehenden Topografie abgehend von der Jörg-von-Laiming-Straße im Norden von ca. 561,0 m ü. NHN auf ca. 563,1 m ü. NHN an und ist mit einer Breite von ca. 5,0 m ausreichend dimensioniert. Die Stichstraße endet in einem Wendehammer, der als Wendemöglichkeit sowohl für Pkws als auch für ein Winterdienstfahrzeug ausgelegt ist. Die östliche Stichstraße steigt hingegen von ca. 561,5 m ü. NHN auf ca. 564,0 m ü. NHN an und ermöglicht ebenfalls das Wenden von Pkws und Winterdienstfahrzeugen.

Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraums zu ermöglichen, sind im Bereich der Wendehämmer Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten vorgesehen.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen stellen nicht die versiegelten Verkehrsflächen dar, sondern beinhalten auch das Anlegen von etwaigen Randstreifen, straßenbegleitender Grünstreifen und straßenbegleitender Baumpflanzungen. Die Ausgestaltung der Wendehammer soll so erfolgen, dass eine kleine, platzartige Situation mit hoher Aufenthaltsqualität zwischen den einzelnen Grundstücken entsteht.

Im Bereich der Einmündungen der Jörg-von-Laiming-Straße im Westen auf die Gemeindeverbindungsstraße ist ein geschwindigkeitsabhängiges Sichtdreieck dargestellt. Dieses geht von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h aus, da sich der Bereich nur unmittelbar hinter dem bestehenden Ortsschild befindet, und besitzt bei einer Anfahrtssicht von 5,0 m eine Schenkellänge von 200 m. Somit kann in den Kreuzungsbereichen eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet werden. Die Flächen der Sichtdreiecke kommen weitestgehend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zum Liegen, welche freie Sichtbeziehungen auch zukünftig gewährleisten. Zur Freihaltung der Sichtdreiecke ist im Bebauungsplan die Fläche zum Anpflanzen so festgesetzt, dass sie von 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 ist.

Durch die vorgesehene Planung ist mit einer Zunahme des Verkehrs auf der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße zu rechnen. Der Hauptverkehr wird jedoch das Planungsgebiet überwiegend in Richtung Norden bzw. zum Hauptort, mit Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz, verlassen. Hier besteht mit der Staatstraße St 2360 eine ausreichend leistungsfähig ausgebaute Straße, welche den Verkehr aufnehmen kann.

Stellplätze

Die Gemeinde Amerang hat eine Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) erlassen, die am 23.01.2021 in Kraft getreten ist. 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.

Der Bebauungsplan steht einer Unterbringung dieser Stellplatzanzahlen nicht entgegen. In Ausnahmefällen kann es jedoch zu einer Restriktion der möglichen Wohneinheiten mittelbar durch die möglichen Stellplatzflächen kommen. Dies ist so gewollt, um einer zu kleinteiligen Nutzung des Planungsgebiets vorzubeugen.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating soll einseitig, auf der östlichen Seite, ein ca. 2,5 m breiter Geh- und Radweg zwischen Wohngebiet und Schloss entstehen. Dieser schließt westlich an den Geltungsbereich an, ist jedoch nicht Teil des gegenständlichen Bebauungsplans. Über diesen wird ein ausreichend dimensionierter Anschluss für den Fuß- und Radverkehr an das Ortszentrum von Amerang sowie die umliegenden Bereiche gegeben sein. Wegen des untergeordneten Charakters der weiteren Erschließungsstraßen im Planungsgebiet, welche lediglich dem Anlieger- oder Besucherverkehr dienen, sind hier keine separaten Geh- oder Radwege erforderlich.

Technische Infrastruktur

Notwendige technische Infrastrukturen, wie Leitungen von Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen nördlich des Planungsgebiets vor, im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße und der Jörg-von-Laiming-Straße. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Herstellung der Straßenverkehrsflächen ist im Rahmen des Bauvollzuges ein Anschluss der Baugebiete an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Leitungsverläufe hier unterkommen können.

B.7 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangegriff kann über die bestehenden und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Alle Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von der Verkehrsfläche der Planstraßen entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich und der Feuerwehrangegriff kann von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen. 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 im Norden 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 ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.8 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück zu versickern. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Der in der baufachlichen Stellungnahme durchgeführte Baugrunduntersuchung (siehe Anhang) ist zu entnehmen, dass die angetroffenen oberen Bodenschichten bzw. Deckschichten stark wasserempfindlich sind und bereits relativ geringe Wassergehaltsänderungen einen großen Einfluss auf die natürliche Konsistenz der Böden haben, wodurch die Gefahr des Aufweichens besteht. Hier erscheint eine Versickerung nicht möglich. Erst die tieferliegenden (ab 0,7 m und 1,0 m u. GOK), erkundeten, kiesigen Moränenböden eignen sich nach DIN 18 130 aufgrund der erfahrungsgemäßen Einstufung als durchlässig bis stark durchlässig für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser. Eine planmäßige Versickerung ist allerdings nur in kiesigen Moränenböden mit geringen Feinkornanteilen möglich, wenn diese in einer horizontbeständigen Schichtung vorliegen. Im Planungsgebiet muss jedoch von linsenförmigen, nicht horizontbeständigen und geringmächtigen Ablagerungen ausgegangen werden. Diese

Ablagerungen werden laut Gutachten hinsichtlich ihrer Kapazität zur Aufnahme von Versickerungswässern als gering eingeschätzt.

Aufgrund dieser Bodenverhältnisse ist eine Versickerung im Planungsgebiet voraussichtlich nicht direkt auf den Baugrundstücken möglich. Dem folgend sieht das Versickerungskonzept vor, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken über Rohre abgeleitet wird. Dabei wird das anfallende Regenwasser der nördlichen Baugrundstücke über die Rohre direkt in die nördlich anliegende Mulde (südlich der Jörg-von-Laiming-Straße) abgeleitet. Das Niederschlagswasser der südlichen Grundstücke wird hingegen über Rohre erst in einen Regenwasserkanal unterhalb der neuen Erschließungsstraßen geleitet und dann ebenfalls in die nördliche Mulde. Das darin angesammelte Wasser wird abschließend über eine Rückhaltung in den Totenmannsgraben weitergeleitet.

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. Bei den Baugrunduntersuchung ist der durchgängige Grundwasserleiter mit der durchgeführten Kleinrammbohrung aufgrund der sehr tiefen Lage nicht erkundet worden.

Da im Planungsgebiet ein sehr heterogener Bodenaufbau besteht, wird generell empfohlen zur Beurteilung der Böden zusätzliche Untersuchungen (z.B. Baggerschürfe, Rammsondierungen, Großbohrungen) durchzuführen, um gegebenenfalls erforderliche Anpassungen noch vornehmen zu können.

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

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.

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.

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 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.

Da aufgrund des Bodenaufbaus eine Versickerung nur schwer möglich ist, jedoch eine kontrollierte Ableitung von zuströmendem Oberflächenabfluss aus den Bereichen südlich des Planungsgebiets zu gewährleisten ist, soll am südlichen Rand des Geltungsbereichs innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als „Ortsrandeingrünung“ eine Mulde das zuströmende Regenwasser vor den Baugrundstücken abfangen und kontrolliert nach Nordwesten bzw. Nordosten ableiten.

Um das im Bereich der Straßenverkehrsfläche im Norden auftretende Wasser sicher ableiten bzw. puffern zu können, sind entlang dieser entsprechende Retentionsflächen festgesetzt. Diese stellen auch eine zusätzliche Sicherung der nördlich angrenzenden Bebauung vor Zuflüssen aus dem neuen Baugebiet dar.

Schichtwasserhorizonte

Nach Baugrunderkundung sind auf unterschiedlichen Horizonten mit Schichtwasser zu rechnen. In Bereichen von Schichten mit geringeren Feinkornanteilen sind teilweise Vernässungen festgestellt worden, die auf Schichtwasserzutritte zurückzuführen sind.

Dem folgend sind die Kellergeschosse der Gebäude (ggf. inkl. Fenster etc.) wasserdicht herzustellen. Entsprechende Hinweise sind dem Bebauungsplan beigelegt. Die konkrete bauliche Umsetzung obliegt dem Bauvollzug.

Wild abfließendes Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt in bewegter 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, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Dennoch ist bei Starkregenereignissen auch bei unveränderter Geländesituation bereits ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Dessen Fließrichtung wird entsprechend der Topografie grob von Südosten nach Nordwesten verlaufen. Die überwiegend landwirtschaftlichen Flächen südlich des Planungsgebiets entwässern potenziell über das Planungsgebiet nach Norden.

Durch die Anlage umfänglicher Eingrünungsflächen Richtung Süden steht ausreichend Platz zur Verfügung, um durch Geländemodellierungen entsprechende Schutz- und Ableitkonzepte für diese Hangwässer zu etablieren. Dies wird im Rahmen des Bauvollzuges durch die Gemeinde durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen diesen 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. Zudem können sich auch anfallenden Niederschläge auf den jeweiligen Baugrundstücken aufstauen. Um möglichen Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und temporären Überschwemmungen möglichst vorzubeugen, sind die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren anzupassen.

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 und ein Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern. Diesbezüglich sollten auch Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Tiefgaragen zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende angepasste bauliche Maßnahmen geschützt werden, wie durch die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche.

Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht und ggf. auftriebssicher zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Tiefgaragen, Zugängen, Installationsdurchführungen etc.). 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.

Eine Festsetzung fixer Oberkanten für den Fertigfußboden erscheint in Abwägung mit dem bestehenden Gelände nicht sinnvoll, da der Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser auch durch eine wasserdichte Ausführung der Wände oberhalb des Bodens gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere an der dem Hang zugewandten Seite.

B.9 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Die Festsetzung einer naturnahen Ortsrandeingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine umfängliche Durchgrünung tragen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung der Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen bei.

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.

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 hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

Im Rahmen der umfänglichen Ortsrandeingrünung können durch Geländemodellierungen wasserableitende und puffernde Maßnahmen etabliert werden. Somit kann auch bei zunehmenden Starkregenereignissen Schäden vorgebäugt werden. Einen zusätzlichen entsprechenden Puffer, insbesondere für die nördlich angrenzende Bestandsbebauung stellen Retentionsflächen entlang der Straße im Norden da.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche findet durch umfängliche Pflanzgebote eine Anreicherung der Vegetationsbestände statt. Dies verbessert das Mikroklima und kompensiert den Eingriff in heute landwirtschaftliche Flächen im moderaten Maße.

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch die kompakte, relativ dichte Bebauung wird mittelbar weiteren Flächeninanspruchnahmen auf heute ungenutzten Flächen vorgebäugt. Darüber hinaus sind durch größere Baukörper die Rahmenbedingungen für in sich kleinere Wohnungstypologien geschaffen.

Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen 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.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Amerang bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und des Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich bei der Schaffung von neuem Wohnraum um einen relativ geringen Umgriff handelt, sind minimale Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant. Der Bau der Gebäude ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper für Wohnnutzungen kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Durch die neue Wohnbebauung ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Anwohner und Anlieger gegenüber der heutigen Nutzung zu rechnen. Die neuen Wohnbauflächen liegen unmittelbar an einer bestehenden, funktionsfähigen Erschließung an. Durch die Ortsnähe sind unter Berücksichtigung der insgesamt ländlichen Lage auch die Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes gegeben. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine bis geringe Auswirkungen, da es sich um eine Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Randbereich in moderatem Umfang handelt.

Hinsichtlich einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Ausweisung neuer Wohnbauflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Im Rahmen der Überplanung werden jedoch qualitative Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen berücksichtigt.

Durch die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern und der Entwicklung extensiver Grünflächen findet somit eine Aufwertung der Flächen statt, wodurch neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen werden und es bleiben Flächen für die Klimaregulierung erhalten. Weiter sind keine Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen betroffen. Aufgrund des Ausgleichs steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets mit Potenzialen für unterschiedliche Wohntypologien und Wohnformen, auf vormals landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerlandflächen
- Verlust von ca. 1 ha Fläche für die Landwirtschaft
- Einbindung der neuen Bebauung und Schaffung einer angemessene Ortsrandeingrünung
- Sicherstellung einer qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Schaffung einer lokalen Lösung für die Niederschlagswasserproblematik/Oberflächenabfluss

B.11 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	6.788 m ²	57 %
Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)	2.937 m ²	25 %
Flächen zur Versickerung / Retentionsbereich / Wasserrückhaltung	669 m ²	5 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.517 m ²	13 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	11.911 m²	100 %

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

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

In der Gemeinde Amerang sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Auch mit den in jüngerer Vergangenheit angestoßenen Wohnbauprojekten (vg. z.B. Baugebiet Kammer) kann der zu erwartende Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können, wird daher auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in moderatem Umfang neues Bauland im Bereich Schlossfeld, südlich des Hauptortes Amerang, ausgewiesen.

Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll eine, unter Abwägung mit der angrenzenden Bebauung, etwas dichtere Baustruktur innerhalb des Planungsgebietes geschaffen werden. Durch moderate Grundstücksgrößen werden, die notwendigen finanziellen Aufwendungen für den Grunderwerb reduziert und somit einem breiteren Personenkreis die Möglichkeit auf Wohneigentum gegeben.

Neben Einfamilienhäusern sollen kleinere, platzsparende Typologien wie Doppel- oder Reihenhäuser entstehen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Amerang am 27.11.2024 gefasst.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Lage

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Amerang auf dem Gebiet Schlossfeld, im Umfeld des nordwestlich gelegenen Bahnhofs und dem südwestlich liegenden Schloss Amerang. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 29 und 30 sowie des Flurstücks Nr. 221/20 (Jörg-von-Laiming-Straße). Diese liegen in der Gemarkung Amerang im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank in FIS-Natur).

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Jörg-von-Laiming-Straße und das darüber erschlossene Wohngebiet „Am Schlossfeld“ und im Westen unmittelbar an die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrating an. Im Süden grenzen landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzte Flächen, im Osten die Waldflächen „Hofholz“ an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,2 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 70 m und in Ost-West-Richtung ca. 180 m.

Art des Vorhabens

Das gesamte Planungsgebiet wird 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.

Planungskonzept, Umfang und Ausgestaltung

Südlich des Hauptortes Amerang soll angrenzend an die bestehende Ortsstruktur durch ein neues Wohngebiet unter Beachtung der Nachhaltigkeit und des schonenden Umgangs mit Grund und

Boden entstehen. Es soll ein Baugebiet entstehen, das eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht.

In Weiterführung des nördlich gelegenen Wohngebiets sind relativ kleinteilige Gebäudestrukturen mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern vorgesehen, welche sich den Hang hinauf staffeln.

Das Wohngebiet wird über die nördlich liegende Jörg-von-Laiming-Straße infrastrukturell erschlossen, die einzelnen Baugrundstücke sind durch zwei kurze Stichstraßen mit Wendehammer Richtung Süden angeschlossen.

Im Süden sowie im Westen wird als Übergang zu den angrenzenden Landschaftsbereichen bzw. dem straßenbegleitend, außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Fuß- und Radweg eine Fläche zur Ortsrandeingrünung geschaffen. Diese soll darüber hinaus so ausgebildet werden, dass von Süden nach Norden zufließendes Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen aufgefangen und kontrolliert abgeleitet wird. Der südlich entlang der Jörg-von-Laiming-Straße bestehende Entwässerungsgraben bleibt mit Retentionsfunktion erhalten. In die östlich unmittelbar anschließende Waldfläche mit Waldsaum wird nicht eingegriffen und durch eine zusätzliche Grünfläche von den Baugrundstücken getrennt.

Insgesamt soll der Gesamtbereich in Erweiterung des bestehenden Wohngebiets, auch hinsichtlich der konkreten Architektur, eine gewisse ländliche Prägung erhalten.

Das etwa 7.000 m² große Baugebiet soll in 9 Parzellen mit je 500 bis 1.000 m² Größe gegliedert werden. Die zweigeschossigen Wohngebäude bieten eine Wohnfläche zwischen 120 und 250 m².

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Ermöglichung einer möglichst dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur und der Topografie
- Sicherstellen einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine ortsbildverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Grünordnerische Ziele

- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung im Süden und Westen
- Gestaltung eines Übergangs von Bebauung zum Waldrand im Osten
- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Plangebiets
- Minimierung der Flächenversiegelung, durch flächensparende Bebauung und Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen
- Lokale Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Lösung der Oberflächenabflussproblematik am Hang durch Retentionsmulden



Abbildung U6: Auszug Bebauungsplan, erstellt Wüstinger Rickert Architekten, Stand 27.11.2024

Standort

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nach Norden hin abfallenden Hang und wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Südlich schließen sich weitere Landwirtschaftsflächen an. Im Osten grenzt die Fläche an einen Waldsaum, dem sich ein Laub-Mischwald anschließt. Innerhalb des Waldes verläuft ein kleiner Bach, welcher ca. 250m nördlich in den Ameranger Dorfbach mündet. Zwischen der Jörg-von-Laiming-Straße und der Ackerfläche befindet sich ein nur zeitweise wasserführender Entwässerungsgraben. Bis auf wenige Gehölze am Graben befinden sich keine Gehölzstrukturen im Planungsgebiet. Nördlich liegt das Wohngebiet „Am Schloßfeld“ mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gärten.

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

Die Bauleitplanung sieht eine Flächennutzung in folgendem Umfang vor:

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	6.788 m ²	57 %
Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)	2.937 m ²	25 %
Flächen zur Versickerung / Retentionsbereich / Wasserrückhaltung	669 m ²	5 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.517 m ²	13 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	11.911 m²	100 %

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Die relevanten gesetzlichen Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne werden in der Begründung A.5 ausführlich dargelegt.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Auswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Fläche, 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.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Bestand

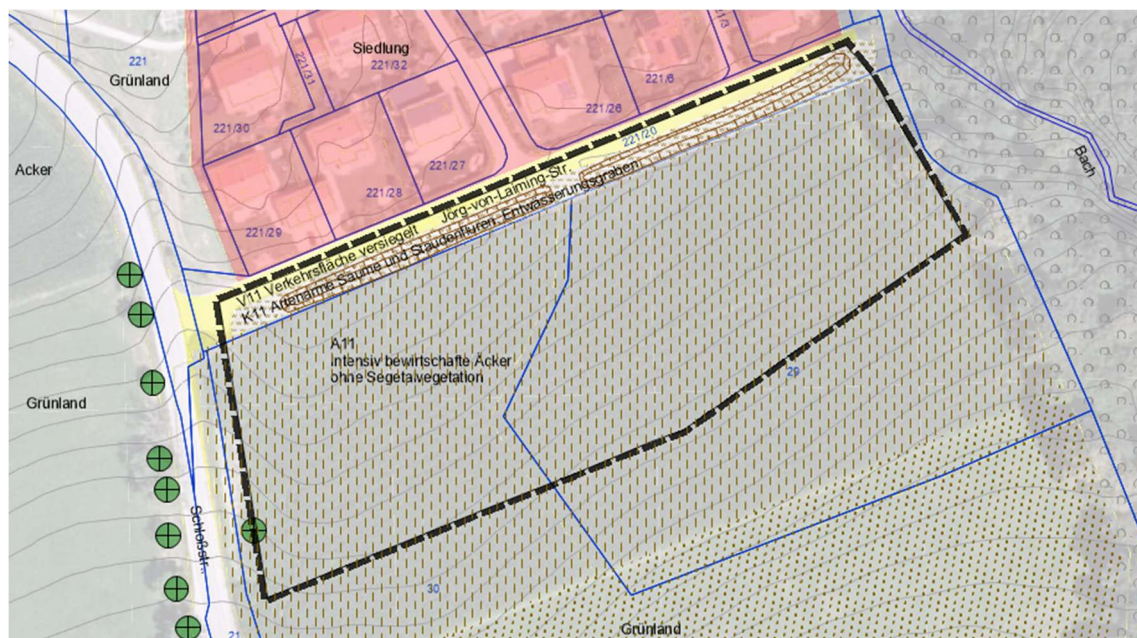


Abbildung U2: Flächennutzung im Planungsgebiet

Bisher wird das Planungsgebiet intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Südlich schließen sich weitere Landwirtschaftsflächen an. Im Osten grenzt die Fläche an einen Waldsaum, dem sich ein Laub-Mischwald anschließt. Innerhalb des Waldes verläuft ein kleiner Bach, welcher ca. 250 m nördlich in den Ameranger Dorfbach mündet. Zwischen der Jörg-von-Laiming-Straße und der Ackerfläche befindet sich ein nur zeitweise wasserführender Entwässerungsgraben. Bis auf einen Strauch am Graben befinden sich keine Gehölzstrukturen im Planungsgebiet selbst. Nördlich liegt ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gärten. Entlang der Schlossstraße, auf der gegenüber dem Geltungsbereich liegenden Straßenseite, besteht eine Baumreihe Richtung Schloss.

Der Bereich hat keine Relevanz für den Biotopsschutz. Es bestehen keine Schutzgebiete im oder im direkten Umfeld des Planungsgebietes.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 31.10.2023 durch Planungsbüro ONUBE GmbH, untersucht. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Zusammengefasst enthält sie folgende Aussagen:

Vereinzelt nutzen Haselmäuse den Waldsaum als Nahrungshabitat und für Sommernester (ggf. Wurfenster). Fledermäuse jagen v.a. entlang der Gehölze, aber nur in geringer Zahl. Hoch frequentierte Flugstraßen und größere Quartiere existieren nicht. Zwischenquartiere sind in den Bäumen jedoch nicht auszuschließen. SaP-relevante Vogelarten nutzen die geplante Eingriffsfläche lediglich als Nahrungshabitat. Weitere saP-relevante Arten aus anderen Gruppen sind aus biogeographischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotop nicht zu erwarten bzw. sind von der Eingriffsplanung nicht betroffen.

Auswirkungen

Etwa 1 ha intensiv genutzte Landwirtschaftliche Flächen mit geringer Wertigkeit entfällt als Lebensraum für Flora und Fauna.

Da kein Baumbestand auf der Fläche vorhanden ist, sind keine Fällungen erforderlich. Ein Eingriff in die sensiblen Lebensbereiche für Haselmaus und Fledermäuse am Waldrand wird durch die Planung ausgeschlossen.

Es sind dementsprechend keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbote bei Einhaltung der CEF-Maßnahmen und der Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung zu erwarten.

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten.

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung und weiterer Freiflächengestaltung entstehen neue Lebensraumstrukturen. Zusätzlich zu den Privatgärten sind insgesamt ca. 2100m² Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung geplant. Diese Flächen sind als Aufwertung der heute intensiv genutzten Ackerflächen zu sehen.

Da geeignete Habitatbedingungen aufgrund der intensiven Ackernutzung nicht gegeben sind und eine Wohnnutzung vorgesehen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen wie z. B. Scheueffekte durch Beleuchtung oder Lärm zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Flächen des Planungsgebiets sind heute größtenteils intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,2 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 70 m und in Ost-West Richtung von ca. 180 m. Die Geländehöhen liegen zwischen 561 m ü. NHN und 567 m ü. NHN, es steigt nach Süden hin an. Das Relief ist ansonsten nur leicht bewegt.

Das Planungsgebiet wird durch die Jörg-von-Laiming-Straße erschlossen und schließt mit der Infrastruktur an einen bestehenden Siedlungskörper an. Dort liegen Leitungen für Medien, Strom, Telekommunikation, Abwasser und Frischwasser bereits vor.

Bestehende Nutzung	Fläche in m ²
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 10.200
Entwässerungsgraben Bestand	1.100
Straße Bestand	600
Summe	11.900

Auswirkungen

Für die geplante Bebauung geht ca. 1 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Acker verloren. Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen stellen eine Neuversiegelung von Flächen dar.

Die Baugrundstücke werden in 9 Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 6.800 m² aufgeteilt. Die zulässige Gesamtversiegelung der Baugrundstücke beträgt 3.827 m² bei einer GRZ mit 0,60 bzw. 0,65. Dadurch sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen und durch weitere Freianlagen gegeben. Gleichzeitig verbleiben jedoch 40% des Baugrundstücks für die Begrünung. Somit ist auch weiterhin ein ländliches Erscheinungsbild sichergestellt.

Es sind für Erschließung, Medien, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Baugebietes notwendig.

Es sind keine gesonderten Flächen für Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) außerhalb des Baugebietes notwendig.

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme mit geringem Versiegelungsgrad insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Laut Übersichtbodenkarte von Bayern 1:25.000 herrscht im Planungsgebiet fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt).

Zur Begutachtung des Baugrundes wurde eine Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen von KD GEO Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MBH, 11.10.2023 eingeholt. Zusammengefasst werden darin folgende Gegebenheiten dargelegt:

Bodenaufbau

Nach der Geologischen Karte von Bayern liegt das Baugebiet im Bereich von würmeiszeitlichen Moräneablagerungen.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten kommen im Planungsbereich nicht vor.

Laut Bodengutachten wurden im Planungsgebiet folgender Untergrund erkundet:

Schicht 1a Oberboden/Deckschichten: Im Baugebiet kommen organoleptisch unauffällige Oberböden in einer Stärke von 0,2 bis 0,3 m vor. Unterhalb der Oberböden folgen bis etwa 0,6-1,1m Deckschichten aus überwiegend dunkelbraun gefärbten Schluffen bzw. Tonen mit sandigen, kiesigen sowie teils schwach organischen Bestandteilen.

Schicht 1b Organische Böden: Unterhalb der Deckschichten ca. 1,1 bis 3,1 m unter GOK folgen organische Schluffe, welche als sehr weich eingestuft werden und der Bodengruppe OT zuzuordnen sind. Sie weisen eine geringe Trag- und Scherfähigkeit und starke Wasser- und Frostempfindlichkeit auf

Schicht 2 Moräne: Unterhalb der organischen Böden wurden Moräneablagerungen erkundet. Es handelt sich um Tone mit kiesigen bis stark kiesigen und sandigen bis stark sandigen Nebenbestandteilen bzw. um Kiese mit schluffigen bis stark schluffigen und sandigen bis stark sandigen Nebenbestandteilen. Die Konsistenz der Tone ist überwiegend als weich bis steif zu bezeichnen. Die vorkommenden Moräneböden sind frostempfindlich, wasserempfindlich und mäßig bis gering tragfähig bzw. nur die nichtbindigen Böden (Kiese) sind als tragfähig einzuordnen

In der Baugrunderkundung wurden Hinweise auf Schichtwasserzutritte festgestellt.

(Quelle: Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen von KD GEO Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MBH, 11.10.2023)

Sickerfähigkeit

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist der Untergrund aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit sowie der wahrscheinlich nicht ausreichend vorhandenen horizontbeständig gelagerten Kiese nur mäßig bzw. nicht geeignet.

Denkmäler

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand November 2024) sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind das Bodendenkmal am Schloss Amerang (D-1-8039-0059) und das Baudenkmal Viadukt an der Bahnlinie (D-1- 87-113-68).

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als landwirtschaftlich genutztes Grünland, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Treten während der Bauphase abweichende Bodenauffälligkeiten auf, welche auf mögliche Altlasten hinweisen, sind diese dem Landratsamt Rosenheim mitzuteilen.

Auswirkungen

Aufgrund des inhomogenen Baugrundes werden insbesondere für Bauwerksgründungen zusätzliche Maßnahmen wie der Einbau von frostsicherem Material erforderlich. Der freigelegte Boden darf aufgrund seiner Empfindlichkeit während der Bauzeit nicht aufgeweicht werden und ist unbedingt vor mechanischer Beanspruchung durch Befahren sowie vor Niederschlagswasser zu schützen. Besonderes Augenmerk ist bei den Baumaßnahmen auf vorkommende Schichtwässer zu legen.

Besondere temporäre Wasserhaltungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Vorsorglich sollte jedoch während der Bauzeit zur Ableitung von Oberflächen- und Sickerwasser eine Restwasserhaltung vorgesehen werden.

Aufgrund der Entfernung zu den verzeichneten Bau- bzw. Bodendenkmälern sind keine Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung geht ca. 1 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

Zusätzlich zu den Privatgärten sind insgesamt ca. 2.100 m² Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung geplant, hier wird wieder mit Oberboden angedeckt und als Vegetationsflächen hergestellt. Die Funktionen Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser werden z.T. auf neu geschaffenen Gartenfläche und Versickerungsmulden wiederhergestellt.

Potenziell bodengefährdende Nutzungen sind durch die Festsetzungen zur Art der Bebauung ausgeschlossen. Auf den Flächen für Bepflanzung wird die Nutzung von Dünge- und Spritzmittel ausgeschlossen.

Ergebnis

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

C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Oberflächengewässer

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft im östlich angrenzenden Wald in einer 2 bis 3 m tiefen Geländeeinbuchtung ein kleiner Bach, welcher ca. 250 m nördlich in den Ameranger Dorfbach mündet.

Innerhalb des Geltungsbereiches Entlang der Jörg-von-Laiming-Str. besteht ein Entwässerungsgraben, welcher die Straße entwässert sowie von Süden ankommendes Oberflächenwasser nach Osten ableitet.

Grundwasser

Laut baufachlicher Stellungnahme ist das Grundwasser erst in größerer Tiefe zu erwarten. Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde bei den Bohrungen bis ca. 4,8 m unter GOK bzw. 558,0 m ü. NHN kein Grundwasser erkundet.

Es wurden jedoch Schichtwasseraustritte beobachtet. Diese bilden sich in stärker sandigen oder kiesigen Schichtpaketen, sammeln sich auf weniger durchlässigen Schichten und fließen dem Gefälle des Geländes entsprechend ab. Sie können jahreszeitlich oder witterungsbedingt unterschiedlich stark ausgeprägt sein.

Sickerfähigkeit

Wie unter Schutzgut Boden beschrieben, ist der Untergrund aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit sowie der wahrscheinlich nicht ausreichend vorhandenen horizontbeständig gelagerten Kiese für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur mäßig bzw. nicht geeignet.

Auswirkungen

Durch die überbauten Flächen kommt es zur Versiegelung von sickerfähigen Flächen und damit zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung im Planungsbereich.

Eine Beeinflussung des Grundwassers ist aufgrund des hohen Flurabstandes nicht zu erwarten.

Versickerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung im Planungsgebiet voraussichtlich nicht direkt auf den Baugrundstücken möglich. Dem folgend sieht das Versickerungskonzept vor, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken über Rohre abgeleitet wird. Dabei wird das anfallende Regenwasser der nördlichen Baugrundstücke über die Rohre direkt in die nördlich anliegende Mulde (südlich der Jörg-von-Laiming-Straße) abgeleitet. Das Niederschlagswasser der südlichen Grundstücke wird hingegen über Rohre erst in einen Regenwasserkanal unterhalb der neuen Erschließungsstraßen geleitet und dann ebenfalls in die nördliche Mulde. Das darin angesammelte Wasser wird abschließend über eine Rückhaltung in den Totenmannsgraben weitergeleitet.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses werden z.T. befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt.

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. Bei Starkniederschlägen besteht sowohl die Notwendigkeit für den Rückhalt des Oberflächenwassers auf dem Grundstück selbst als auch die Gefahr durch wild abfließendes Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten.

Aufgrund der Hanglage sieht das Planungskonzept eine Mulde im Süden des Baugebietes zur Ableitung des dort ankommenden, wildabfließenden Oberflächenwassers vor. Zudem sind Flächen von Bebauung freigehalten, um eventuell weiteres Oberflächenwasser durch das Baugebiet schadlos in den bestehenden Graben abzuleiten. Der östlich verlaufende Bach wird nicht negativ vom Bauvorhaben beeinflusst. Nur bei Starkregenfällen kann eine Einleitung von Wasser aus den Retentionsmulden erfolgen. Diese ist jedoch nicht größer als die Menge des bisherig abgeleiteten Hangwassers des bestehenden Entwässerungsgrabens.

Im Rahmen der Wohnnutzungen kann ein Umgang 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 auf Grund der vorsorglichen Anlage von Retentionsflächen insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

In Amerang ist das Klima gemäßigt warm. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8.9°C. Über das Jahr fällt 1151 mm Niederschlag. (Quelle: <https://de.climate-data.org>)

Die unbebauten Flächen in leicht abfallender Lage haben eine Bedeutung für die Entstehung bzw. Ableitung von Frischluft zum Ort.

Auswirkungen

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

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen.

Durch die neuen Gebäude und versiegelten Flächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen. Die Begrenzung der Versiegelung mit einer relativ lockeren Bebauung aus Einzelhäusern sowie der relativ hohe Grünanteil wird jedoch nicht zu einer Überhitzung wie in urbanen Gebieten führen. Es bleiben zudem im Umfeld Grünlandflächen erhalten. Zudem sind die relevanten Flächen zu gering, um einen erheblichen Effekt auf die Umgebung zu bewirken.

Die Hanglage begünstigt weiterhin den Zufluss von Kaltluft aus den südlichen landwirtschaftlichen Flächen.

Durch die Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortes Amerang und stellt den Ortseingang von Höslwang kommend dar. Der Landschaftsbereich ist durch die Hanglage mit Blick auf den Hauptort geprägt. Im Westen begrenzt die Straße und im Osten der angrenzende Waldbereich den Geltungsbereich.

Im Süden Planungsgebiet schließt eine Siedlung aus überwiegend Einfamilienhäusern an. Dieses wird von der Jörg-von-Laiming-Straße erschlossen. Die bestehende Siedlung am Schlossfeld wurde Anfang der 2000er Jahre entwickelt und steht nicht im visuellen Zusammenhang mit dem Hauptort Amerang. Die Bahnlinie Obing-Bad Endorf bildet eine Abgrenzung zum Ort Amerang. Aus Nordwesten ist der der Siedlungsbereich sehr gut mit vorgelagerten extensiven Obstwiesen eingegrünt.

Im Südwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m das Schloss Amerang. Zwischen dem Plangebiet und Schloss befinden sich extensiven Wiesen mit Obstbäumen sowie Hecken und Feldgehölzen entlang des Feldweges. Entlang der Schlossstraße, auf der gegenüber dem Geltungsbereich liegenden Straßenseite besteht eine Baumreihe Richtung Schloss. Diese Strukturen grenzen das Schloss klar von der Siedlung ab.

Östlich und westlich wird der Landschaftsraum von Wald umgeben.

Das Planungsgebiet selbst ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Acker) und keinen Baumbestand auf.



Abbildung U3: Umgebung des Plangebietes, ohne Maßstab

Auswirkungen

Die Bebauung wird den bestehenden Siedlungsrand weiter hangaufwärts nach Süden verschieben. Der von landwirtschaftlichen Flächen geprägte Freiraum in der Umgebung des Ameranger Schlosses wird durch die Siedlungserweiterung noch weiter reduziert. Der südliche Ortsrand wird durch die neue Bebauung neu geprägt. Die vor ca. 30 Jahren entstandene Siedlung am Schloßfeld ist mittlerweile gut durchgrünt. Die neue Bebauung wird Jahre benötigen, bis eine ähnliche Grünstruktur wieder erreicht wird. Die Gebäude sind auf Grund flächensparender Bauweise etwas größer als jene im bestehenden Siedlungsbereich. Die geplanten Gebäude sind jedoch in ihrer Höhenentwicklung beschränkt und werden in die Topografie entsprechend eingebettet. Die Festsetzung von Baulinien, Höhenbeschränkung und Dachformen trägt zu einem landschaftstypischen Ortsbild bei, welches sich an der bestehenden Siedlung orientiert.

Durch eine großzügige Eingrünung des Planungsgebietes im Süden und Westen kann sich der neue Siedlungsbereich in die Landschaft besser einfügen. Die festgesetzten Grünflächen betten die geplante Bebauung gut in die umgebenden Fluren ein und schaffen einen Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Während der Bauzeit ist mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukräne, Baubetrieb etc. zu rechnen.

Ergebnis

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

C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Wohnflächenbedarf

In der Gemeinde kann der zu erwartende Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Amerang angemessen decken zu können, soll daher auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche neues Bauland geschaffen werden.

Aufgrund des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Zunahme an Beschäftigten am Arbeitsort besteht für die Realisierung weiterer Planungen neuer Wohnbaufläche 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.

Erholung

Das Planungsgebiet liegt in einer für den Tourismus bedeutenden Region. Der Planungsbereich liegt im Zufahrtsbereich zum Schloss Amerang. Dieses hat eine Bedeutung für die Erholung bzw. einen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung. Örtliche Wanderwege erschließen die Umgebung um das Schloss und auf der Schlossstraße verläuft ein Fernradweg.

Auswirkungen

Durch geringfügig dichtere Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen und moderaten Grundstücksgrößen werden die notwendigen finanziellen Aufwendungen für den Grunderwerb reduziert und somit einem breiteren Personenkreis die Möglichkeit auf Wohneigentum gegeben.

Die Flächen des Bebauungsplans „Amerang Schlossfeld Süd“ sind bereits weitestgehend als langfristige Entwicklungsfläche erfasst. Dabei entsprechen die ausgewiesenen Wohnbauflächen und zusätzlichen Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplans mit einem Umfang von ca. 0,76 ha, annähernd der ausgewiesenen Entwicklungsfläche von ca. 0,6 ha.

Die neue Bebauung schafft damit Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und wirkt sich somit positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur aus.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes soll auch der bestehende Rad- und Fußweg von der J.-v-Laiming-Str. bis zur Schloßallee entlang der Hauptstraße weitergebaut werden, was einen positiven Effekt auf die Freizeit- und Erholungsnutzung mit sich bringt.

Aufgrund des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärmkonflikte bezüglich des Anlagenlärms entstehen.

Es ist mit einer geringen Zunahme des Anwohnerverkehrs zu rechnen, welcher nicht zu relevanten Steigerungen im Hinblick auf den Verkehrslärm führt. Durch die geringe Verkehrsbelastung der Schlossstraße und auch der naheliegenden Bahnlinie können relevante Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Ggf. ist kurzzeitig mit Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind, so sich diese innerhalb der zulässigen gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen hinzunehmen.

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

Es ist davon auszugehen, dass vom Bauvorhaben selbst für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige und übliche Emissionen nicht überschritten werden.

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmbelastungen für die bestehende angrenzende Bebauung zu erwarten.

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. Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung zum Schutz bei Starkregenereignissen wurden deshalb in die Planung berücksichtigt.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. In 400m südwestlicher Richtung befindet sich Schloss Amerang, eine im 16. Jahrhundert zum Schloss ausgebaute Burganlage mit Renaissance-Arkadenhof, die 1072 erstmals urkundlich erwähnt wurde.

Auswirkungen

Das Schloss Amerang befindet sich in einer Entfernung zum Planungsgebiet. Zwischen dem Plangebiet und Schloss befinden sich extensiven Wiesen mit Obstbäumen sowie Hecken und Feldgehölzen entlang des Feldweges. Entlang der Schlossstraße, auf der gegenüber dem Geltungsbereich liegenden Straßenseite besteht eine Baumreihe Richtung Schloss. Diese Strukturen grenzen das Schloss klar von der Siedlung ab. Dementsprechend ist das Schloss von der Planung nicht negativ beeinflusst.

Ergebnis

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

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die 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 Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Durch die Sicherstellung der Grünfläche am Waldrand ist die Funktion als Lebensraum für Haselmaus und Fledermäuse gewährleistet.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen - Mensch

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 Nahrungsmittel.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Acker) geht in geringem Maße die Funktion für Frischluftentstehung verloren.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Der von landwirtschaftlichen Flächen geprägte Freiraum in der Umgebung des Ameranger Schlosses wird durch die Siedlungserweiterung noch weiter reduziert. Der südliche Ortsrand wird durch die neue Bebauung neu geprägt.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Für das Thema Klimaschutz und Klimaadaptation wird auf Kapitel B.9 in der Begründung verwiesen.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Baumaßnahmen (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten.

Die künftigen Wohnnutzungen lassen keine besonderen Abfälle erwarten. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung Wohngebiet typisch ist.

C.5.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden werden bei allen Gebäudeteilen eingehalten.

C.5.3 Abwasser

Der Abwasserkanal kann an die vorhandene Kanalisation der bestehenden Siedlung angeschlossen werden. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen.

C.5.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die geplante Wohnnutzung werden keine relevanten Emissionen hervorgerufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gemäß §48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gemäß §49 BImSchG führen könnten. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern trägt dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen befreien.

C.5.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen führt zu einer Reduktion des in Anspruch genommenen Baulandes im Vergleich mit einer Bebauung an einem anderen, neu zu erschließenden Bauort.

C.5.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 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.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Planung steht nicht im Konflikt mit dem geplanten Radweg entlang der Straße nach Oberratting. Kumulierungen mit den Auswirkungen von benachbarten Plangebieten sind nicht zu erwarten, da weitere Vorhaben in der Umgebung nicht bekannt sind.

C.6 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 landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet und gedüngt und würden somit weiterhin insgesamt wenig Lebensraumstrukturen bieten. Es würde kein Ackerland verloren gehen und keine neuen strukturreich bepflanzten Vegetationsflächen angelegt werden.

Schutzgut Fläche

Die Flächen würden nicht bebaut und versiegelt werden.

Anstelle des verdichteten Baugebietes müssten 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 in vollem Umfang erhalten.

Insbesondere bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die Fläche bliebe für die Versickerung von Niederschlagswasser unverändert erhalten. Es würden keine Einleitungen von Oberflächenwässern bzw. Rückhalteflächen notwendig.

Schutzgut Klima /Luft

Die Fläche würde ihre Funktion für die Entstehung von Frischluft vollständig erhalten. Die Fläche müsste aufgrund des Wohnflächenbedarfes an anderer Stelle bebaut werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche würden weiterhin als unbebaute Grün- oder Landwirtschaftsflächen wahrgenommen.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Zusätzlicher Wohnraum für Einheimische würde in Amerang nicht zur Verfügung stehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schloss Amerang würde weiterhin in der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft ohne zusätzliche Siedlungsflächen wahrgenommen werden.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

Allgemein

- Festsetzungen verpflichtenden Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten auf den Grünflächen
- Schaffung von Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen - Erhöhung der Lebensraumqualität
- Sicherstellung von Pflegemaßnahmen, um das angestrebte Entwicklungsziel in den Grünflächen zu erreichen
- Die Außenbeleuchtung im gesamten Planungsgebiet muss folgenden Rahmenbedingungen entsprechen:
- LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung
- Lampen mit hohem gelben Lichtanteil (Farbtemperatur < 3.000 Kelvin)
- vollabgeschirmte Leuchten, mit nach unten gerichtetem Strahler
- insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen

Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- Vermeidungsmaßnahme V 1: Rodungsfrist: Die Rodung der Gehölze und die Räumarbeiten auf der Fläche dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.
- Vermeidungsmaßnahme V 2: Minimierung Gehölzeingriffe und optische Störungen: Aufgrund des Vorkommens der Haselmaus am östlichen Waldrand (s. Kapitel 4.1.1.1) wird eine Entfernung oder Schädigungen der Gehölz-, Strauch und Staudenschicht vermieden. Hier wird ein Pufferstreifen von mindestens 5 m Abstand zum Waldrand frei von Eingriffen bleiben. Außerdem wird bei der Beleuchtung der Neubauten darauf geachtet, dass der Waldrand nicht angeleuchtet wird.
- Vermeidungsmaßnahme V 3: Schädigungsverbot Brutvögel: Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag - Vermeidung großer Glasflächen und vogelfreundliche Gestaltung der Neubauten

Um eine Steigerung des Tötungsrisikos (Vogelschlagrisikos) an den Glasflächen/Fenstern neu errichteter Gebäude zu vermeiden, müssen die Fassaden entsprechend den Beschlüssen der LÄNDERARBEITSGE-MEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (2021) gestaltet werden. Durchgehende Glasfronten, großflächige spiegelnde Flächen oder transparente Eckbereiche sind bei der Planung der Neubauten oder anderer struktureller/gestalterischer Elemente

komplett zu vermeiden. Falls größere Fensterscheiben geplant sind (d. h. Glasflächen, die das Ausmaß der Fenster in einer üblichen Lochfassade übersteigen, s. a. LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN, 2021), müssen sie so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

(Quelle: Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 31.10.2023 Planungsbüro ONUBE GmbH)

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und nur in notwendigstem Maße versiegelt
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke
- Maßnahmen zur Ableitung von wildabfließendem Oberflächenwasser insbes. bei Starkregenereignissen

Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur besseren Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild und Schaffung eines naturnahen Übergangs
- Eingrünung der geplanten Bebauung im Südwesten, Süden und Südosten des Planungsgebietes durch eine größere, zusammenhängende Fläche mit Bindung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Positionierung, Dimensionierung der Gebäude für eine bestmögliche Eingliederung in das Landschaftsbild
- Vorgaben für die Gebäudegestaltung unter Orientierung an dem für die Umgebung typischen Baustil (Satteldächer, Wandhöhe, zulässigen Dachaufbauten, Dachdeckung sowie Dachüberständen)

Schutzgut Mensch, Luft, Klima, Wasser

- Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Quantität und Qualität
- Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung zum Schutz bei Starkregenereignissen.

C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleich

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 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" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bestandsaufnahme

Die Fläche wird heute als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Der Acker wird als „A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ mit 2 Wertpunkten bewertet.

Im Bereich des bestehenden Entwässerungsgrabens wird die Nutzung als K11 Artenarme Säume und Staudenfluren mit 4 Wertpunkten bewertet.

Die bestehende asphaltierte Jörg-von-Laiming Straße wird als V11 Verkehrsfläche versiegelt bewertet.

Siehe auch Abbildung Bestand in Kapitel C.2.1.

Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke) beträgt ca. 6.800 m².

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach §19 Abs. 3 BauGB nicht Teil des Baugrundstücks und somit bei der GRZ- Berechnung als auch bei der Eingriffsermittlung nicht zu berücksichtigen.

Bestandsflächen, auf welchen kein neuer Eingriff stattfindet, z.B. bestehende Straßenflächen werden ebenfalls nicht bilanziert.

Die Eingriffsschwere für Verkehrsflächen wurde aufgrund des hohen Versiegelungsgrades mit 1 angesetzt. Die Eingriffsregelung für den Fuß- und Radweg wird extern über die Genehmigungsplanung (LBP) geregelt.

Die Eingriffsschwere auf den Baugrundstücken ergibt sich aus der festgesetzten GRZ I, solange die gesamte GRZ unter der möglichen Überschreitung von 50% nach BauNVO §19(4) liegt. In der gegenständlichen Planung liegt jedoch die maximal zulässige Gesamtversiegelung (GRZ II) bei 0,6 bzw. 0,65 und somit über der zulässigen Überschreitung. Dementsprechend wird die Differenz zwischen GRZ1 inkl. Überschreitung und zulässiger Gesamtversiegelung berechnet. Es ergibt sich eine Eingriffsschwere von 0,43 für die Parzellen 1-9.

Parzelle	Fläche in ca. qm	GRZ I BP §3 (2)	GRZ II (=GRZ I + zuläss. Überschr.)	GRZ II BP §3 (4)	GRZ I + zuläss. Überschr. + Differenz von BP §3(4) -GRZ II
1 (WA1)	650	0,35	0,53	0,6	0,43
2 (WA1)	1010	0,35	0,53	0,6	0,43
3 (WA1)	550	0,35	0,53	0,6	0,43
4 (WA1)	720	0,35	0,53	0,6	0,43
5 (WA1)	850	0,35	0,53	0,6	0,43
6 (WA1)	590	0,35	0,53	0,6	0,43
7 (WA2)	940	0,35	0,53	0,65	0,48
8 (WA3)	620	0,35	0,53	0,6	0,43
9 (WA3)	850	0,35	0,53	0,6	0,43

Planungsfaktor

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 den Planungsfaktor reduziert werden. Folgende eingriffsmindernde Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und bestimmen den Planungsfaktor von 10 %:

- Versickerungsfähige Beläge auf Stellplatzflächen und Wegen
- Mindestanzahl an Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten zur Durchgrünung und Eingrünung
- Oberirdische Anlagen zur Regenwasserrückhaltung in Form von extensiv begrünten Mulden
- Landschaftsbildverträgliche Zäune ohne Sockel mit Mindestabstand von 15 cm zum Boden für Kleinsäuger
- Einschränkung von Höhe und Länge von Stützmauern

Eingriffsermittlung

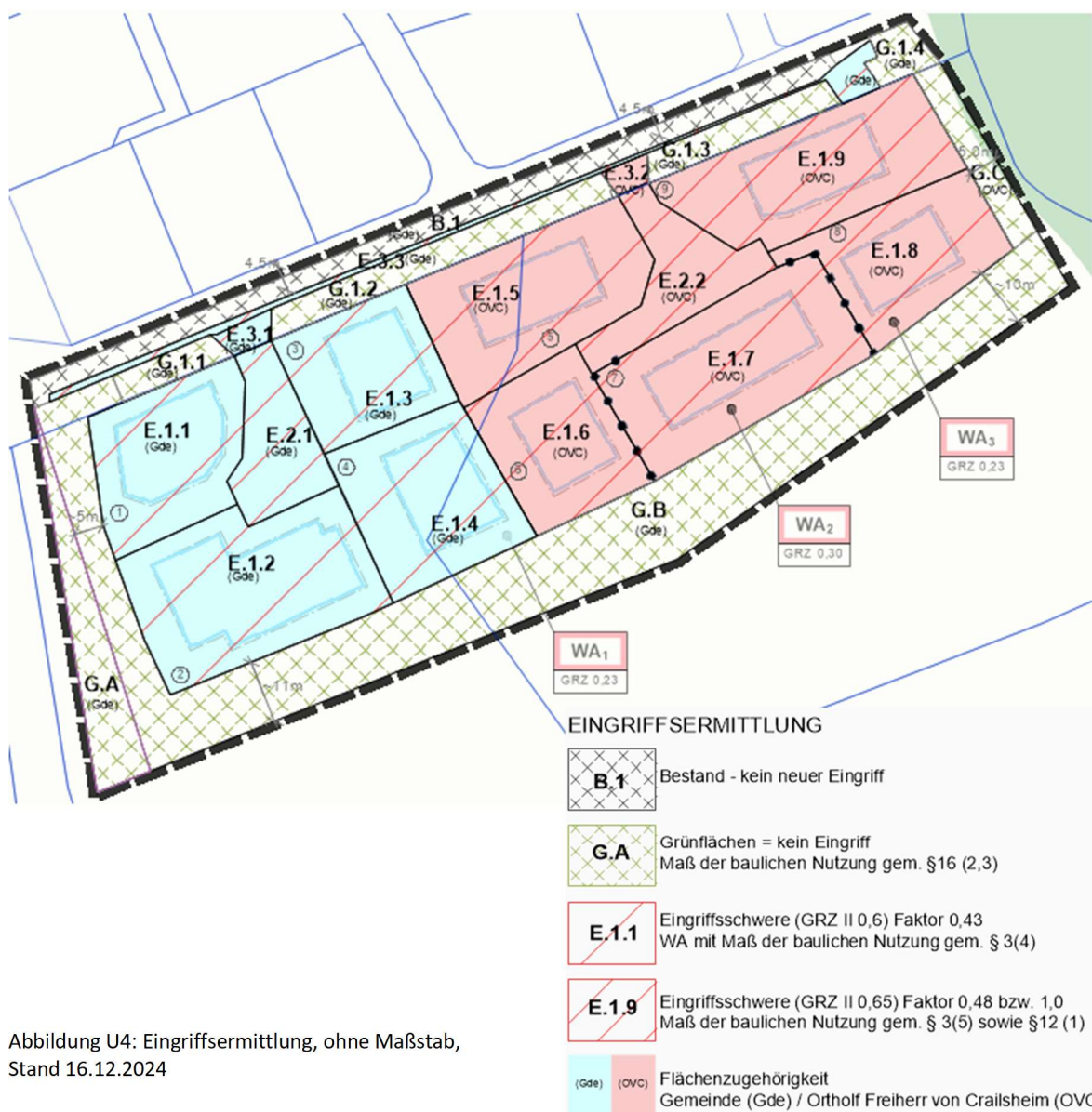


Abbildung U4: Eingriffsermittlung, ohne Maßstab, Stand 16.12.2024

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Leitfaden 2021)									
ANTEIL GDE									
Flurnummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung - und Bewertung)	WP (Bestand)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Eingriffsschwere (Grundflächenzahl GRZ 0,3 - 1,0)	Fläche	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	Planungsfaktor in %	erforderlicher Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
30	E.1.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	X11 Wohngebiet (WA1), Parz. 1	0,43	652	561	10	505
30	E.1.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	X11 Wohngebiet (WA1), Parz. 2	0,43	1.009	868	10	781
29, 30	E.1.3	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	X11 Wohngebiet (WA1), Parz. 3	0,43	551	473	10	426
29, 30	E.1.4	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	X11 Wohngebiet (WA1), Parz. 4	0,43	727	625	10	562
30	E.2.1	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	V11 Erschliessung Parz. 1-4, versiegelt	1	342	683	10	615
22/20	E.3.1	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	4	V11 Erschliessung Parz. 1-4, versiegelt	1	44	177	10	160
22/20	E.3.3	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	4	V11 Verkehrsfläche versiegelt, Straße Erweiterung	1	181	725	10	652
						3.506	4.112		3.701
22/20	B.1	V11 Verkehrsfläche versiegelt, Straße Bestand	2	V11 Verkehrsfläche versiegelt	0	513	0	0	0
29, 30	B.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	P11 Grünfläche / Ortsrandeingrünung	0	11.911	0	0	0
22/20	G.1.1	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	2	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	0	97	0	0	0
22/20	G.1.2	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	2	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	0	314	0	0	0
22/20	G.1.3	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	2	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	0	173	0	0	0
22/20	G.1.4	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	2	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	0	84	0	0	0
30	G.A	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	P11 Grünfläche / Ortsrandeingrünung	0	327	0	0	0
29, 30	G.B	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	P11 Grünfläche / Ortsrandeingrünung	0	2.437	0	0	0
						15.856			
						19.362	4.112		3.701
Summe BNT (WP) x Fläche (m2) x Eingriffsschwere (GRZ) - Planungsfaktor (max. 20%) = Ausgleichsbedarf									

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Leitfaden 2021)									
ANTEIL OFC									
Flurnummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung - und Bewertung)	WP (Bestand)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Eingriffsschwere (Grundflächenzahl GRZ 0,3 - 1,0)	Fläche	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	Planungsfaktor in %	erforderlicher Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
29, 30	E.1.5	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	X11 Wohngebiet (WA1), Parz. 5	0,43	840	723	10	651
29, 30	E.1.6	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	X11 Wohngebiet (WA6), Parz. 6	0,43	589	507	10	456
29	E.1.7	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	X11 Wohngebiet (WA2), Parz. 7	0,48	940	902	10	812
29	E.1.8	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	X11 Wohngebiet (WA3), Parz. 8	0,43	619	533	10	479
29	E.1.9	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	X11 Wohngebiet (WA3), Parz. 9	0,43	857	737	10	664
29	E.2.2	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	V11 Erschliessung Parz. 5-9, versiegelt	1	395	790	10	711
22/20	E.3.2	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, Entwässerungsgraben	4	V11 Erschliessung Parz. 5-9, versiegelt	1	35	139	10	125
						4.276	4.331		3.898
29	G.C	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	P11 Grünfläche / Ortsrandeingrünung	0	172	0	0	0
						172			
						4.448	4.331		3.898
Summe BNT (WP) x Fläche (m2) x Eingriffsschwere (GRZ) - Planungsfaktor (max. 20%) = Ausgleichsbedarf									

Ausgleichsbedarf Anteil	
Ausgleich Gde	3.701 WP
Ausgleich OFC	3.898 WP
Summe	7.599 WP

Baugrundstücke Anteil	
Baugrund Gde, Parzellen 1-4	2.939 qm
Baugrund OFC, Parzellen 5-9	3.847 qm
Summe	6.785 qm

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurde für den ca. 1,2 ha großen Geltungsbereich mit einem Kompensationsbedarf von 7.599 Wertpunkten ermittelt.

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild besteht nicht. Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschaft beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Wie in Kapitel C.7.1 dargelegt, wird durch

entsprechende Vermeidungsmaßnahmen eine bestmögliche Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ausreichend abgedeckt (siehe C.7.1). Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

Ausgleichsfläche

Die Erbringung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Amerang Fl.Nr. 642, Gemarkung Unterratting: A.9, 7.599 WP.

Jahr der Herstellung: 2016, Jahr der Abbuchung 2025, Verzinsung 27%, Faktor 0,5, WP Ausgangszustand 3, WP Entwicklungsziel 6, WP Aufwertung 3.



Abbildung U5: Abbuchung Ökokonto, ohne Maßstab, Stand 16.12.2024

Bestand bzw. Ausgangszustand / Nutzung:

Intensiv genutztes Grünland

Die Fläche wird durch einen Graben an der nördlichen Grundstücksgrenze entwässert.

Weiterhin queren drei kleine Entwässerungsgräben die Fläche in Nord-Süd-Richtung, welche in den südlich verlaufenden begradigten Bach eingeleitet werden.

Parallel zum Bach verläuft ein Feldweg. Zwischen Feldweg und Bach befindet sich ein 3 bis 6 Meter breiter gemähter Uferstreifen. Flächengröße: Wiese 17.070 m², Uferstreifen 356 m²

Entwicklungsziel

Artenreiches Extensivgrünland (Feuchtgrünland), ggf. Vernässung durch Verschluss der Grabenausleitungen

Artenreicher Hochstaudensaum (zweijährig) entlang des begradigten Baches.

Artenreicher Hochstaudensaum (einjährig), 5 m breit, entlang des nördlich verlaufenden Entwässerungsgrabens.

Pflege bzw. Herstellungsmaßnahmen:

Zur Ausmagerung für 5 Jahre bzw. bis das Ausmagerungsziel erreicht ist: Zweimal jährlich Mahd ab 1.7. mit Abfuhr des Mahdgutes.

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

Jährlich 10 % auf jährlich wechselnden Stellen als Brache belassen.

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

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

Sukzession eines 3 bis 6 m breiten artenreichen Hochstaudensaumes zwischen Feldweg und Bach Uferstreifen: Mahd in zweijährigem Turnus, Mahd ab 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes, Turnus im Wechsel mit Fl.Nr. 426.

Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden, keine Aufbringung von Gülle auf der gesamten Fläche.

(Quelle: Auszug aus dem Ökokonto Maßnahmenplan Ausgleichsflächen Fl.Nr. 426 und 642, Gemarkung Unterratting)

C.7.3 Artenschutzrechtliche Belange / CEF-Maßnahmen

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 31.10.2023 durch Planungsbüro ONUBE GmbH, untersucht. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Zusammengefasst enthält sie folgende Aussagen:

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. 5 Abs. 5 BNatSchG kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen (siehe C.7.1) und der CEF-Maßnahmen (C.7.3) ausgeschlossen werden kann. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.

Vereinzelt nutzen Haselmäuse den Waldsaum als Nahrungshabitat und für Sommernester (ggf. Wurfnester). Fledermäuse jagen v.a. entlang der Gehölze, aber nur in geringer Zahl. Hoch frequentierte Flugstraßen und größere Quartiere existieren nicht. Zwischenquartiere sind in den Bäumen jedoch nicht auszuschließen.

SaP-relevante Vogelarten nutzen die geplante Eingriffsfläche lediglich als Nahrungshabitat.

Weitere saP-relevante Arten aus anderen Gruppen sind aus biogeographischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotope nicht zu erwarten bzw. sind von der Eingriffsplanung nicht betroffen.

(Quelle: Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 31.10.2023 Planungsbüro ONUBE GmbH)

Die im Gutachten aufgeführten CEF-Maßnahmen wären nur notwendig, so es zu Eingriffen in den Waldsaum kommt. Diese sind durch die Planung und flankierende Regelungen (siehe V1 und V2) sicher ausgeschlossen. Somit sind die im Gutachten genannten CEF-Maßnahmen nicht erforderlich.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und der sehr eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit gibt es in der Gemeinde derzeit keine anderen verfügbaren Flächen zur Schaffung von Bauland, welche direkt an den bestehenden Siedlungskörper anschließen (Anbindegebot).

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der Pflanzgebote: im Rahmen der einzelnen Bauanträge, sowie nach Fertigstellung, 4 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5 bis 10 Jahre.
- Überwachung und umweltfachliche Begleitung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsflächen bis zum Erreichen des Entwicklungszieles. Dies muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Im Rahmen der Bauabnahme und der erstmaligen Herstellung der grünordnerischen Festsetzungen wird die Gemeinde generell die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Darüber hinaus erfolgt die Prüfung nach oben genannten Zeitintervallen.
- Prüfung und Überwachung der Funktion der Entwässerungsgräben und Rückhalteflächen

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, der Bericht zur faunistischen Kartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

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.

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

C.11 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 werden konnten:

- Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 31.10.2023 Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl, T +49 8062 701 9753, info@onube.de, planungsbuero.beutler@t-online.de
- Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen von KD GEO Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MBH, 11.10.2023, INFRA – Ingenieurbüro für Infrastruktur, Schießstattstraße 24, 83024 Rosenheim, Telefon: +49 8031 80669-0, info@infra-ingenieure.de

C.12 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan "Amerang Schlossfeld Süd" wurde aufgestellt, um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeindegemeinde in der Gemeinde Amerang decken zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen.

Die Flächen des Planungsgebietes sind heute größtenteils landwirtschaftlich als Acker genutzt. Für das Bauvorhaben werden ca. 10.200 m² landwirtschaftliche Fläche beansprucht.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biol. Vielfalt, Artenschutz, Grundwasser und Oberflächenwasser Fläche, Boden, Klima / Luft, Landschafts- und Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch (Gesundheit, Lärm / Erholungseignung) betrachtet.

Die baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingte Auswirkungen wurden für alle Schutzgüter mit „gering erheblich“ eingestuft.

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets mit Potenzialen für unterschiedliche Wohntypologien und Wohnformen, auf vormals landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerlandflächen
- Verlust von ca. 1 ha Fläche für die Landwirtschaft
- Topografische Einbindung der neuen Bebauung und Schaffung einer angemessene Ortsrandeingrünung
- Sicherstellung einer qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets und einer ortsüblichen, ländlichen Architektur
- Schaffung einer lokalen Lösung für die Niederschlagswasserproblematik
- Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 31.10.2023 durch Planungsbüro ONUBE GmbH, untersucht. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbote bei Einhaltung der Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung zu erwarten.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anwendung.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurde für den ca. 1,2 ha großen Geltungsbereich mit einem Kompensationsbedarf von 7.599 Wertpunkten ermittelt. Der Ausgleich erfolgt über Abbuchung von Wertpunkten vom Ökokonto der Gemeinde Amerang (A.9 Fl.Nr. 642, Gemarkung Unterratting)

C.13 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

- Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 31.10.2023 Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl, T +49 8062 701 9753, info@onube.de, planungsbuero.beutler@t-online.de
- Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen von KD GEO Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MBH, 11.10.2023, INFRA – Ingenieurbüro für Infrastruktur, Schießstattstraße 24, 83024 Rosenheim, Telefon: +49 8031 80669-0, info@infra-ingenieure.de
- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2023)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2022)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2022)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Bayernatlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerang, Stand: 4. Änderung, 1997
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 2010

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Feststellungsbeschluss ergänzt.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan „Amerang Schlossfeld Süd“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, den



.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister