

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Amerang

Datum der Sitzung	09.02.2022
-------------------	------------

Nr. und Gegenstand der Beratung

7. Bebauungsplan Kammer; Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung mit Vorstellung und ggfs. Billigung des Satzungsentwurfs

Der Vorsitzende schlägt folgendes Verfahren bei der Behandlung der Angelegenheit vor:

- Auf die Verlesung der eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge hierzu wird verzichtet, soweit diese den Mitgliedern des Gemeinderates mit den Beschlussvorlagen zur Verfügung gestellt wurden.
- Die Beschlussfassung zu sämtlichen Abwägungen wird abweichend von einer regelmäßig gebotenen Einzelbehandlung nach einer zusammengefassten Darstellung der Inhalte der Stellungnahmen mit einem Beschluss zusammengefasst vorgenommen.
Zu Fragen aus dem Gremium zu einzelnen Stellungnahmen bzw. Belangen kann selbstverständlich eine Beratung erfolgen.

Dieses Vorgehen sieht er im Hinblick darauf als sachgerecht an, als mit der Beschlussfassung lediglich die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt werden und die förmliche öffentliche Auslegung des Planentwurfs im nächsten Verfahrensschritt erfolgt.

Zudem hält er dieses Vorgehen angesichts der im Hinblick auf den Infektionsschutz zu besorgenden straffen Sitzungsführung für geboten.

Der Vorsitzende erläutert, dass zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 11.08.2020 eine Informationsveranstaltung stattfand, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und Fragen hierzu erörtert wurden. Fragen der Teilnehmer behandelten folgende Belange:

- Schaffung von ausreichenden Stellplätzen
- Zusätzliche Verkehrsbelastung im Ortsteil Asham durch zusätzlichen Verkehr
- Gefahren durch Hochwasser von angrenzendem Doblmühlbach und durch Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen
- Eignung des Standortes in Randlage des Siedlungsbereichs

Anschließend lag die Planung in der Zeit vom 12.08.2020 bis 28.08.2020 bei der Gemeindeverwaltung auf und es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme.

Nach Ablauf der Beteiligung der Öffentlichkeit ging am 08.10.2020 eine Stellungnahme von Herrn Johann Maier, Haslreit 1 ein. Da diese keine bisher unbekanntes, planungsrelevanten Angaben enthielt, ist diese nicht in die Abwägung einzubeziehen.

Nach Ausarbeitung eines Vorentwurfs der Satzung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021. Hierzu sind von 13 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen:

A	<u>Abwägung der Stellungnahmen</u>	
A.1	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	25.10.2021
A.2	Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung	30.09.2021
A.3	Landratsamt Rosenheim – Naturschutz	02.11.2021
A.4	Landratsamt Rosenheim – Immissionsschutz	27.09.2021
A.5	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	04.10.2021
A.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim	07.10.2021
A.7	Bayernwerk Netz GmbH	07.09.2021
A.8	Handwerkskammer für München und Oberbayern	06.10.2021
A.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	22.11.2021
B	<u>Stellungnahmen mit – Keine Einwände</u>	
B.1	Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht	08.10.2021
B.2	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim	29.09.2021
B.3	Bayerischer Bauernverband	04.10.2021
B.4	Gemeinde Obing	08.10.2021
B.5	Vodafone Deutschland GmbH	29.09.2021

Nach Worterteilung durch den Vorsitzenden stellt Herr Wüstinger den aktuellen der gegenständlichen Beschlussfassung zugrundeliegenden Satzungsentwurf in der Fassung vom 03.02.2022 vor. Er erläutert dazu insbesondere die öffentlichen Belange, die im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden:

- Wohnflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse
- Erweiterung des Geltungsbereich nach Südwest
- Hochwasserschutz (Doblmlühlbach) und Schutz gegen Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen
- Belange des Naturschutzes insbesondere des Artenschutzes
- Belange des Lärmschutzes (Verkehrslärm bzw, Immissionen von Gewerbegebietsflächen Am Kroit bzw. Grünhofer Feld)

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend.

Beschluss:

1. Die Gemeinde nimmt von den Stellungnahmen Kenntnis. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wird folgende Abwägung vorgenommen:

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde 25.10.2021

Die Regierung von Oberbayern hatte bis 25.10.2021 eine Verlängerung beantragt.

Stellungnahme zum BBP

(...) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Amerang plant im Norden des Weilers Kammer die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwölf Einfamilien- und zwei Doppelhäusern, drei Dreispännern, einem Vierspänner und 14 Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Vier der 14 Geschosswohnungsbauten sollen vollständig bzw. teilweise für Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, nichtstörende Handwerksbetriebe, Büro- und Geschäftsräume, Beherbergung, kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke genutzt werden. Mit vorliegender Planung soll der Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige, Alleinerziehende, Singles, Senioren und junge Familien gedeckt werden. Der Fokus liegt hier v.a. auf dem Geschosswohnungsbau mit kleineren, barrierefreien Wohnungen, die derzeit in der Gemeinde laut Planungsunterlagen praktisch nicht vorhanden sind. Für eine bessere Anbindung an das Ortszentrum von Amerang ist ein Geh- und Radweg entlang des bestehenden Gewerbegebiets geplant. Auch die bestehende Busverbindung nach Wasserburg soll zukünftig über den Ortsteil Kammer führen.

Das Planungsgebiet umfasst laut Planungsunterlagen eine Fläche von ca. 4,6 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan – genau wie die bestehenden Gebäude von Kammer – als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der 11. Flächennutzungsplanänderung soll der Planungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Westen, Norden und Osten sind kleinere Flächen für eine

Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im Süden schließt die teilweise landwirtschaftlich geprägte Bebauung von Kammer an. Das Ortszentrum von Amerang befindet sich südlich in ca. 1,5 km Entfernung.

Bewertung

Siedlungsstruktur

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Zudem ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 Z).

Die geplante Bebauung sieht unterschiedliche Gebäude- und Wohnungsgrößen sowie verschiedene Nutzungen in Teilen der Geschosswohnungsbauten vor. Zudem liegt das Hauptaugenmerk auf der Vereinbarkeit und Befriedigung unterschiedlicher Ansprüche an den Wohnraum selbst sowie an das Wohnumfeld. Durch die Errichtung von Geschosswohnungsbauten mit Tiefgaragen kann der Flächenverbrauch reduziert werden. Die Planung sieht außerdem nicht ausschließlich die Bereitstellung von weiteren Wohn- und Gewerbeflächen vor, sondern es soll vielmehr durch die geplanten kirchlichen, kulturellen oder sozialen Einrichtungen die Gemeinschaft der dort lebenden Menschen gestärkt werden.

Älteren ortsansässigen Bürgern soll eine alternative Wohnmöglichkeit zum selbstbewohnten Einfamilienhaus angeboten werden, die dieses ggf. für die jüngere Generation als Wohnraum zur Verfügung stellen könnten. Zudem wurde die Thematik der verkehrlichen Erreichbarkeit des ca. 1 km vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Standorts ausführlich behandelt. Mit dem geplanten Geh- und Radweg entlang der Straße „Am Kroit“ sowie der Verlegung der Buslinie Richtung Wasserburg über Kammer werden Alternativen zur Verwendung des Pkw geschaffen.

All diese Aspekte und Planungsziele sind im Sinne des Flächensparens sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und entsprechen einer dem demographischen Wandel angepassten Planung, weshalb die Planung diesbezüglich aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen ist.

Nach unserem Kenntnisstand sind im Hauptort Amerang noch im Flächennutzungsplan dargestellte, unbebaute Wohn- und Mischgebietsflächen in ähnlichem Umfang wie die geplanten Flächen vorhanden. Um dem LEP-Ziel 3.2 zu entsprechen, ist seitens der Gemeinde noch eine plangraphische Gesamtübersicht über diese Innenentwicklungspotenziale vorzulegen. Dabei sind auch Nachverdichtungspotenziale in bestehenden Siedlungsgebieten und die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete (wie beispielsweise die o.g. Flächen im Hauptort) zu berücksichtigen. Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang, auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen.

Die noch verfügbaren Wohnbauflächen sind bei der Ermittlung des Bedarfs für die weitere Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt bereits eine differenzierte Auseinandersetzung mit Fragen des Siedlungsflächenbedarfs. Jedoch liegen zwischenzeitlich aktualisierte Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik vor, die für die Gemeinde Amerang ein geringeres Wachstum als zuletzt prognostiziert, ermitteln. Wir bitten den Bedarfsnachweis den aktuellen Zahlen anzupassen und ggf. weitere Strukturdaten der Gemeinde in die Bedarfsermittlung mit einzubeziehen (u.a. Bevölkerungsprognose des Landkreises, wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde etc.)

Die Ausführungen zu einem auflockerungsbedingten Wohnbedarf von ca. 60 Wohneinheiten können aus hiesiger Sicht nicht transparent nachvollzogen werden. Gemäß der Auslegungshilfe des StMWi zur Prüfung des Bedarfs für neue Siedlungsflächen ergibt sich zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen; ein Auflockerungsbedarf kann also nur in untergeordnetem Umfang zum Tragen kommen. Zudem sollte die geplante Siedlungs- und Bauweise – wie es die vorliegende Planung vorsieht – in einem nachvollziehbaren Verhältnis zum geplanten Auflockerungsbedarf stehen.

Bei der Berechnung des Gesamtbedarfs wird daneben im Wesentlichen die bestehende Siedlungsdichte der Gemeinde zu Grunde gelegt, während bereits die vorliegende Planung einen sehr viel ambitionierteren und flächeneffizienten Ansatz verfolgt. Dieser sollte sich auch entsprechend in der Berechnung des Gesamtbedarfs niederschlagen. Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte Gesamtbedarf der Gemeinde in Höhe von rd. 170 Wohneinheiten auf 13 ha Wohnbauland bis 2030 nicht nachvollziehbar. Für die verfahrensgegenständliche Planung erscheint der Bedarf in Anbetracht der strukturräumlichen Lage der Gemeinde und der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung dagegen darstellbar.

Wir weisen zudem darauf hin, dass der bauliche Bestand von Kammer entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan darzustellen ist, um die Planung mit den Erfordernissen einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung in Einklang zu bringen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Weitere Flächen innerhalb des Ortsgefüges wurden hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet. Aufgrund deren Größe, Lage und Zuschnitt ist jedoch eine Umsetzung des gegenständlichen Planungsansatzes in dem jetzigen Umfang nicht möglich bzw. nur eingeschränkt umsetzbar. Um jedoch das Vorhaben in seiner Gesamtheit zu entwickeln, sind die Flächen um Kammer gewählt wurde.

Die Darstellung und Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale sowie des Bedarfs für die weitere Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Kammer ist in einem separaten Dokument zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse abgearbeitet und wird entsprechend dargestellt. Hierzu ging von der Regierung von Oberbayern am 03.02.2022 eine positive Rückmeldung ein, die Planung im Bereich Kammer trage der Bewältigung des demographischen Wandels in der Gemeinde in besonderer Weise Rechnung, da hier ein Schwerpunkt auf der Schaffung von kleineren und barrierefreien Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau gelegt wird.

Die Ergebnisse der Flächenpotentialanalyse sind in die Begründung einzuarbeiten.

Wasserwirtschaft

Der nördliche Planungsbereich liegt gem. Umweltatlas Naturgefahren in einem wassersensiblen Bereich. Gem. LEP 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Lage des Planungsgebietes innerhalb eines wassersensiblen Bereichs findet bereits Berücksichtigung in der Planung. Weiter wurden die Hochwassergefahren untersucht und das berechnete Überschwemmungsgebiet für HQ 100 in den Planunterlagen dargestellt.

Das Vorhaben erfolgt unter Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Diese wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben, auf diese wird weiter verwiesen.

Orts- und Landschaftsbild

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (RP 18 B II 3.1 Z). Auf Grund des großen Umfangs des Planungsgebietes und der Lage in einem bis dato unberührten Landschaftsraum kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Gebäude sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das Vorhaben entspricht einer ortstypischen Bauweise und orientiert sich am Orts- und Landschaftsbild der Region. Die Einbindung der neuen Gebäude und des Planungsgebietes im Ganzen in die Landschaft erfolgt unter flächensparenden Maßnahmen. Durch Maßnahmen hinsichtlich Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiet werden neue Grünraumstrukturen geschaffen. Allgemein erfolgt die Planung unter stetiger und enger Abstimmung aller Beteiligten.

Das Vorhaben erfolgt ebenso unter Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rosenheim. Diese wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und haben eigene Stellungnahme abgegeben, auf diese wird weiter verwiesen.

Zusammenfassung

Sofern die Planungsunterlagen um eine plausible Prüfung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ergänzt, der Flächenbedarfsnachweis entsprechend den o.g. Hinweisen überarbeitet und die Planung mit den o.g. Fachbehörden abgestimmt wird, kann die vorliegende Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Beschlussvorschlag

Die Begründung ist hinsichtlich der Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse zu ergänzen. Die Hinweise zu Hochwassergefahren sowie zur Einbettung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen und erfolgen in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden.

Stellungnahme zum BBP

(...)

- § 2 (4) hier fehlt das im Plan verwendete Planzeichen für die Nutzungsgliederung/-vorgabe
- § 13 (1) Für eine unmittelbar verpflichtende Festsetzung zur Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage gibt es weder eine bauplanungs- noch eine bauordnungsrechtliche Rechtsgrundlage. Nur indirekt könnte durch eine städtebaulich zu begründende restriktive Festsetzung von Stellplatzflächen ggfs. erreicht werden, dass die Stellplatzpflicht nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) oder auf angebotenen Flächen für Tiefgaragen erfüllt werden kann. Aus dem gleichen Grund ist die unmittelbar festgesetzte Verpflichtung maximal einen Stellplatz in einer Tiefgarage nachweisen zu dürfen, rechtlich bedenklich.
- § 14 (2) Für die öffentliche Grünfläche fehlt die Angabe der städtebaulich erforderlichen Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
- Für die Aufnahme einer Landwirtschaftsfläche in den Bebauungsplan und deren Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft im Rahmen der Ausweisung eines WA ist kein Planungserfordernis bzw. keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erkennbar. Der Landwirtschaftsfläche würde durch das nicht Vorhandensein von überbaubaren Flächen sogar ein privilegiertes Baurecht genommen (Negativplanung !?)
- Die Nutzungsgliederung bzw. der teilweise Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen § 2 (4) ist zu begründen (besondere städtebauliche Gründe gern. § 1 Abs. 7 BauNVO).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das fehlende Planzeichen für die Nutzungsgliederung ist zu ergänzen.

Die Festsetzung zur Unterbringung von nachweislichen Stellplätzen in einer Tiefgarage ist nochmals an das aktualisierte städtebauliche Konzept angepasst. Weiter wird für gewählte Baugebiete an der Unterbringung nachweislicher Stellplätze, entsprechend der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde, in Tiefgaragen festgehalten. Es wird dabei auf die örtlichen Bauvorschriften hingewiesen. Gemäß des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, welcher als Grundlage der gemeindlichen Satzung dient, können Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeug entscheiden. In diesem Fall sollen ab einer gewissen Anzahl nachweislicher Stellplätze, diese in einer Tiefgarage hergestellt werden. Somit sollen vor allem das Ortsbild störende „großparkplatzartige“ Ansammlungen von Kfz vermieden werden.

Bei der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen wird auf eine Zweckbestimmung bewusst verzichtet, da hier keine konkreten Nutzungen vorgesehen sind. Somit handelt es sich bei den gegenständlichen öffentlichen Grünflächen ohne Zweckbestimmung um allgemeine Grünflächen. Auf diesen Flächen sind weiterhin auch Spielplätze erlaubt, so diese keine Nutzungskonflikte mit der Umgebung erwarten lassen. Die Grünflächen sollen vornehmlich der Durchgrünung und zu kurzweiligen Erholungszwecken der Anwohner dienen.

Für die gegenständliche Planung wurde das städtebauliche Konzept nochmals angepasst. Dieses sieht nun keine landwirtschaftlichen Flächen mehr innerhalb des Geltungsbereiches vor. Auf den bisher festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung" (Westen) und Retentionsflächen (Osten) entwickelt werden. Die Kennzeichnung als Retentionsfläche steht hier einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung nicht entgegen.

Eine explizite Nutzungsgliederung in den entsprechenden Bauräumen soll sicherstellen, dass an diesen zentralen Stellen des Planungsgebietes, auch gerade mit Hinblick auf die Lage entlang der Straße, Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende, mit einer Wohnnutzung verträgliche Handwerksbetriebe, Büro- und Geschäftsräume, aber auch Anlagen/Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sich konzentrieren. Diese sollen zu einer vitalen und belebten Mitte des Quartiers beitragen und das Planungsgebiet nicht als reines Wohngebiet am Ortsrand „verwaisen“ lassen. Zudem sollen dem Wohnen ergänzende Nutzungen im direkten Umfeld ermöglicht werden. Eine detaillierte Beschreibung ist in der Begründung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

In den Festsetzungen unter § 2 (4) ist das Planzeichen für die Nutzungsgliederung zu ergänzen. In der Begründung sind in den entsprechenden Abschnitten die explizite Nutzungsgliederungen nach Geschossen sowie die Stellplatzunterbringung in Tiefgaragen zu ergänzen.

A.3 Landratsamt Rosenheim – Naturschutz**02.11.2021**

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim hatte bis zum 02.11.2021 eine Verlängerung beantragt.

Stellungnahme zum BBP

Rechtsgrundlagen

Artenschutz: §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§18 BNatSchG i.V.m. §1a Abs.3 BauGB

Einwendungen und Möglichkeiten der Überwindung

Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind Störungs- und Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht erfüllt. Die bestehende Hofstelle bietet Fledermäusen sowie gebäudebrütenden Vögeln wie Mauersegler und Feldsperlingen einen Lebensraum, der mit Abriss des Gebäudes zerstört wird.

Vor dem Abriss des Bestandsgebäudes ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 4 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern einzuholen. Dies wäre im weiteren Bauleitplanverfahren zu klären, da ansonsten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Teil des Geltungsbereichs dem Naturschutzrecht entgegenstehen und nicht vollzogen werden können. Zudem sind die Vermeidungs-, (vorgezogenen) Ausgleichs- sowie sog. CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für die betroffenen Arten entsprechend in die Bauleitplanung einzuarbeiten und umzusetzen (s. "Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" des Büro Biologie Chiemgau vom 11.8.21, ergänzt am 3.9.21).

Die Umsetzung des Fledermauskorridors mit Auflagen in Privatgärten erscheint unrealistisch und kaum umsetzbar (keine intensiv gemähten Flächen, Höhenbegrenzung für Gehölze). Die Planung ist dahingehend zu prüfen und zu optimieren. Dies gilt auch für den Mindestabstand von 20 m zwischen Bebauung und Gehölzen (S.72 Umweltbericht) Die Ausführungen zum Artenschutz sind nicht aktuell und zu überarbeiten. Die Planer gehen hier noch davon aus, dass keine Verbotstatbestände erfüllt sind, keine Ausnahme nach Artenschutzrecht erforderlich ist und die Auswirkung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gering ist (s. auch 2.4, betrifft B.1 0, C 6.3, C 8.2, S. 57 -60, S. 80 Begründung und Umweltbericht)

Der Insektenschutz nach § 11 a BayNatSchG ist zu beachten und durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen. Das gilt auch für Lichtwerbung. § 19 der Festsetzungen durch Text ist zu ergänzen: ausschließlich warmweißes Licht, ausschließlich in den Zugangsbereichen, Abstrahlung nur nach unten, keine Beleuchtung von Wandflächen, geschlossene Leuchten zur Vermeidung von Insektenfallen, vgl. auch Vermeidungsmaßnahmen Büro Biologie Chiemgau.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegen nun vor. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind in die Planunterlagen (Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht) aufzunehmen. Durch die Einhaltung der Maßnahmen können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Die Planungsunterlagen sind an das aktuelle städtebauliche Konzept anzupassen.

Bei Abriss des Bestandsgebäudes ist eine Ausnahmegenehmigung für Abrissarbeiten durch den Bauherrn zu stellen. Die Stellungnahme ist an den Bauherrn weiterzuleiten.

Im Vorfeld des Abrisses des Bestandsgebäudes sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen, zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände. Diese sind in den Festsetzungen enthalten und werden in der Begründung erläutert.

Auch ohne eine Ausnahmegenehmigung und des Abrisses des Bestandsgebäudes ist der Bebauungsplan weiterhin umsetzbar. Die übrigen Bereiche können unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen überplant werden.

Eine Umsetzung eines Fledermauskorridors ist durch die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gegeben. Innerhalb dieser Flächen werden entsprechende Umsetzungsmaßnahmen festgesetzt, welche den Korridor nicht beeinträchtigen. Weiter wird entlang dieser Fläche, auf den Baugrundstücken, eine 3,0 m breite Fläche festgesetzt, in

welcher bauliche Anlagen und Baumpflanzen unzulässig sind. Somit werden hier höhere, störende Hindernisse vermieden und es wird die Freihaltung eines ausreichend breiten Korridor gewährleistet.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Eingriffs und der Kompensationsfaktoren wurde, entgegen der Darstellung in Begründung und Umweltbericht B 11, C 6.2, C 8.2, im Vorfeld nicht mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit der Einordnung des Geltungsbereichs in Kategorie I, unterer Wert besteht kein Einverständnis. Acker und Intensivgrünland entsprechen gemäß Leitfaden, S. 28 Kategorie I oberer Wert. Auch im Hinblick auf das Landschaftsbild ist die Fläche aufgrund des den Geltungsbereich begrenzenden Baches keine komplett ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, wobei selbst diese der Kategorie I, oberer Wert zuzuordnen wäre.

Der Einstufung des Eingriffs durch die Planer in die jeweils untersten Eingriffsfaktoren der Spanne kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Angemessen wären die Eingriffsfaktoren 0,3 und 0,4 (statt der angesetzten 0,2 und 0,3), zumal bei der höheren Nutzungsintensität auch Straßen dabei sind, in den dichter bebauten Bereichen (Mehrfamilienhäuser) Grünflächen teils aus der Eingriffsfläche ausgegrenzt werden (WA 8) und die Flächen für oberirdische Erschließung und ruhenden Verkehr nicht unerheblich sind. Der Eingriffsermittlung liegt im Textteil noch der Geltungsbereich ohne Erweiterung zugrunde, was ebenfalls zu überarbeiten ist.

Die für den Ausgleich von der Gemeinde bereitgestellten Flächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan eindeutig, z.B. mittels Lageplans, darzustellen und festzusetzen. Der Hinweis auf ein Ökokonto ist nicht ausreichend. Die Ausgleichsflächen sind plangemäß anzulegen und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden und zu sichern.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Ausgleichs- und Eingriffsregelung ist im Zuge des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes neu berechnet und ist in den Planunterlagen entsprechend zu ergänzen. Die Neuberechnung und Darstellung der Eingriffsregelung werden mit der unteren Naturschutzbehörde zudem abgestimmt.

Der Hinweis zum Ökoflächenkataster wird zur Kenntnis genommen und die Flächen im Zuge der Umsetzung durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) gemeldet.

Voraussetzung für diese Bauleitplanung sind weitere hiermit verbundene Eingriffe, die einer Genehmigung nach Wasserrecht bedürfen: Für die Verlegung des Dobl Mühlbaches sowie die Schaffung eines Retentionsraumes und eines Regenrückhaltebeckens sind eigene wasserrechtliche Verfahren notwendig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf dieser Ebene auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung anzuwenden und in einem landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen. Maßgeblich ist hier nicht der "Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Dies ist zu berichtigen (S. 39, 45, 60, 64). Die Ausführungen in der Begründung, S. 59, dass für die Bachverlegung keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig sind, sind falsch oder zumindest missverständlich. Die Bachverlegung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG dar, für den das Vermeidungs- und Kompensationsgebot nach § 15 BNatSchG gilt.

Da auch hier in eine Befreiungslage hinein geplant wird und grundsätzliche Aussagen, z.B. zu möglichen Hindernissen, im Bauleitplanverfahren erforderlich sind, wird empfohlen, diese Planungen parallel durchzuführen. Die untere Naturschutzbehörde war hier bisher noch nicht beteiligt. Der neu zu schaffende Durchlass ist im Hinblick auf die Durchlässigkeit ausreichend zu bemessen und mit beidseitigen Passiermöglichkeiten für Tierwanderungen auszustatten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die ursprünglich angedachte Verlegung des Wasserlaufes des Dobl Mühlbaches soll nun ggf. zu einem späteren Zeitpunkt geschehen, unabhängig der gegenständlichen Bauleitplanung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge einer möglichen zukünftigen Bachverlegung aufgegriffen.

Für die Schaffung der Retentionsmulde und der Fläche für Retentionsraumausgleichs werden die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren im Bauvollzug beantragt.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die Planung bildet noch nicht in allen Bestandteilen den aktuellen Sachstand ab. Die Unterlagen sind daher entsprechend zu überarbeiten.

- Die Erweiterung des Geltungsbereichs auf die Fl.Nrn. 804 und 787 ist noch in Begründung, Umweltbericht und Eingriffsermittlung einzuarbeiten.
- Die Darstellung des Plangebiets im Umweltbericht, S. 53 und 76 entspricht nicht der Planzeichnung (Lage Rückhaltebecken, erweiterter Geltungsbereich)

Einbindung in die Landschaft: die Höhensituation von sehr nah am Bach situierten Gebäuden, hiermit verbundenen Geländeänderungen aufgrund des Hochwasserschutzes und somit der Übergang in die freie Landschaft sollte durch aussagekräftige Schnitte dargestellt, überprüft und mittels Festsetzungen konkretisiert werden (Schnitt C fehlt in den Unterlagen); der Mindestabstand von Baukörpern von 4 m zur Böschungsoberkante des Abflussgerinnes erscheint sehr knapp bemessen; Abstürze und Mauern an den Grundstücksgrenzen sollten vermieden werden.

Maßgebliche grünordnerische Belange sind festzusetzen und nicht nur in die Hinweise aufzunehmen. Das gilt z.B. für einen verbindlichen Erhalt von Bestandsgehölzen, prägende und gliedernde neue Baumstandorte sowie Pflanzgebote / -listen. Der Bebauungsplan lässt u.a. im Hinblick auf die Anpassung auf den Klimawandel 50% nicht heimische Arten zu. Um unerwünschte Entwicklungen (z.B. buntlaubige Gehölze, Thujen-, Kirschlorbeer oder ähnliche nicht-heimische Hecken) steuern zu können, müssen Empfehlungen für zu pflanzende Arten ausgesprochen bzw. Ausschlusskriterien festgelegt werden. Solange es noch keine entsprechenden einschlägigen Empfehlungen des Umweltministeriums oder des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt, sollen in der freien Landschaft nur standortheimische Gehölze verwendet und das entsprechend festgesetzt werden. Gemäß Begründung soll autochthones (=standortheimisches) Pflanz- und Saatgut verwendet werden. Dies ist auch aus naturschutzfachlicher Sicht zu fordern und entsprechend festzusetzen. Die Silber-Weide ist auf den Baugrundstücken nicht zu empfehlen (nur am Bach). Auf die Lärche als Hochgebirgsbaum sollte verzichtet werden.

Es wird gebeten, zur Arbeitsvereinfachung im weiteren Verfahren die Änderungen kenntlich zu machen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Planunterlagen sind entsprechend des aktuellen städtebaulichen Konzeptes zu überarbeiten und anzupassen.

Gegenüber des Hochwasserschutzes für Gebäude entstehen keine größeren Geländeänderungen. Eine empfohlene Geländemodellierung erfolgt innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, links des Bachlaufes auf aktuell bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen. Die Geländemodellierung soll sich in den natürlichen Naturraum einfügen und keine künstlich geschaffene Barrierewirkung erzeugen. Stützmauern sind im Baugebiet in den Bereichen hin zur freien Landschaft nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig und müssen diesen Abstand auch mindestens bis zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sind keine überhöhen, als Barriere wirkende, Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze zulässig. Auch müssen Aufschütten im Verhältnis 1 zu 2 (Höhe zu Länge) abgeböschert werden, sodass auch hier ein fließender, natürlicher Übergang in die Landschaft gewahrt bleibt. Überhohe Gebäudeagglomerationen im östlichen Bereich werden zum einen durch die Situierung der Bauräume vermieden. Weiter werden gerade im dichteren nördlichen Bereich die Ausgestaltung von Garagendächern durch Gründächer festgesetzt. Dies trägt zum einen zu niedrigeren Baukörpern in ihrer Gesamtheit bei und bietet zudem Insekten (Nahrung Vogel- und Fledermausarten) einen Lebensraum. Weiter beträgt der Abstand von Baukörpern zur Böschungsoberkante des Abflussgerinnes mindestens 10 m.

In den Festsetzungen zur Grünordnung wird auf heimische und standortgerechte Laubbäume hingewiesen. Weiter sollen innerhalb der Baugrundstücke für nicht zeichnerisch festgesetzte Gehölz- und Strauchpflanzungen min. 50% heimische Arten verwendet werden. Somit bleibt innerhalb der Baugrundstücke eine gewisse Gestaltungsfreiheit des Bauherrn gewahrt. In den weiteren Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen, welche das Planungsgebiet in den natürlichen Landschaftsraum einbetten sollen, sind nur heimische und standortgerechte Laubbäume zulässig. Mit Hinblick auf den gesamten Geltungsbereich bleibt somit ein landschaftstypisches Gesamtbild gewahrt.

Autochthones (=standortheimisches) Pflanz- und Saatgut ist nur innerhalb der Ausgleichsflächen und der naturnahen Wiesenflächen in den festgesetzten Flächen für Bindungen für Bepflanzung und für die

Erhaltung sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Somit sollen in diesen naturnahen Bereichen standortheimische Wiesenflächen sich entwickeln.

In den Baugebieten kann auch anderes Saatgut zum Einsatz kommen, um auch hier die Gestaltungsfreiheit zu wahren.

Beschlussvorschlag

Die Planunterlagen sind entsprechend des aktuellen städtebaulichen Konzeptes sowie der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu überarbeiten und anzupassen. Die Eingriffs- und Ausgleichsflächenberechnung ist zu aktualisieren und in die Planunterlagen zu übernehmen. Die grünordnerischen Belange sind in den Festsetzungen bzw. Hinweisen zu konkretisieren und der Begründung zu erläutern.

A.4 Landratsamt Rosenheim – Immissionsschutz

27.09.2021

Stellungnahme zum BBP

(...) Durch den Bebauungsplan entstehen beiderseits der Gemeindeverbindungsstraße Amerang-Asham-Kirchensur neue Immissionsorte (Flurnummern 792, 795, 803) mit erhöhtem Schutzanspruch (WA) gegenüber Geräuscheinwirkungen, ausgehend von diesem Verkehrsweg (Flurnr. 408/1).

Genauere Verkehrsdaten oder belastbare Aussagen zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln liegen nicht vor.

Aufgrund des geringen Abstandes zur Straße ist eine Einhaltung der Orientierungswerte (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) gegenüber Verkehrsgeräuschen nicht sicher gewährleistet.

Es wird daher empfohlen, durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA an den maßgeblichen Immissionsorten im Planungsgebiet, gegenüber dem o.g. Verkehrsweg eingehalten werden. Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge der Gutachtenerstellung auszuarbeiten.

Bei der DIN 18005 handelt es sich bei der Ausweisung von Baugebieten um anzustrebende Orientierungswerte von Verkehrs- und Gewerbelärm, deren Überschreitung bei der Abwägung zu rechtfertigen ist.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbeeräusche wurde durchgeführt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, sofern die genannten Auflagen zum Immissionsschutz beachtet werden. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Ergebnisse zum Immissionsschutz sind in den Planunterlagen unter § 20 Immissionsschutz und C.13 Hinweise zum Immissionsschutz sowie in der Begründung unter Immissionsschutz entsprechend einzuarbeiten.

A.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

04.10.2021

Stellungnahme zum BBP

(...) zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Wasserwirtschaftliche Prüfung

Wir sehen die geplante Ausweisung des Baugebietes "Amerang Kammer" kritisch, da Überschwemmungsgebiete grundsätzlich in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Unterhalt

Durch den Bebauungsplan "Kammer" wird der Unterhalt des Doblmühlbaches nicht eingeschränkt.

Gewässerausbau

Wie bereits in der Begründung (Vorentwurf vom 12.05.2021) erwähnt, ist zur Verlegung des Doblmühlbaches auf eine Länge von ca. 60 m um einige Meter in südliche Richtung eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht erforderlich. Hierbei sind die Rahmenbedingungen im Punkt B.7 (Gewässer) der o.g. Begründung einzuhalten.

Ob die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Geländemodellierung) ebenfalls einen Gewässerausbau darstellen, ist mit dem Landratsamt Rosenheim abzuklären.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Nach Änderungen in der Planung wird die angedachte Verlegung des Wasserlaufes des Doblmühlbaches nicht im Zuge der gegenständlichen Bauleitplanung stattfinden. Diese wird zu einem anderen Zeitpunkt, in einem separaten Planungsverfahren durchgeführt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ermitteltes Überschwemmungsgebiet

Im Punkt B.8 (Hochwasserschutz) der o.g. Begründung wurden unter Zugrundelegung von §78 Abs. 2 WHG die Rahmenbedingungen zur Ausweisung von Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten dargestellt. Da es sich hierbei um ein berechnetes und noch nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, ist hier §76 bzw. §77 WHG anzuwenden. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet ist im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan zu vermerken §5 Abs. 4a Satz 2 BauGB und §9 Abs. 6a Satz 2 BauGB.

Risikogebiet

Der Lastfall HQ_{extrem} wurde in der Ermittlung nicht betrachtet und ist noch nachzuholen. Das Ergebnis der Ermittlung für HQ_{extrem} ist als Risikogebiet ebenfalls im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu vermerken.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans sind die Flächen des berechneten Überschwemmungsgebietes bei HQ_{100} darzustellen.

In der Begründung ist ein entsprechender Absatz hinsichtlich möglicher Überschwemmungen bei Hochwassergefahren HQ_{100} ergänzen.

Fläche für die Wasserwirtschaft

Wir empfehlen dringend, die Flächen, auf denen die Maßnahmen zur Hochwasservorsorge (Leitdamm, Geländemodellierung o.ä.) errichtet werden, nicht als allgemeine Grünflächen, sondern als Flächen für die Wasserwirtschaft auszuweisen, damit so auch in Zukunft eindeutig hervorgeht, dass diese Flächen dem speziellen Zweck zum Hochwasserschutz dienen und damit dauerhaft als solche gesichert sind.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der herzustellende Leitdamm, im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahme, wird als Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen festgesetzt. Diese Flächen sind als Flächen für die Wasserwirtschaft zu kennzeichnen. Somit bleiben diese Flächen, die dem speziellen Zweck zum Hochwasserschutz dienen sollen, dauerhaft als solche gesichert.

Die erforderliche Geländemodellierung entlang der linken Gewässerböschung wird weiterhin in den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen. Hierfür sind keine weiteren Festsetzungen zu treffen. Diese Flächen bleiben im Eigentum der Gemeinde, welche die Geländemodellierung entsprechend der Berechnung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen herstellt. Weiter ist durch die Gemeinde auch in Zukunft sichergestellt, dass durch eine entsprechende Geländemodellierung der Hochwasserschutz auf diesen Flächen gewahrt bleibt.

Entwässerung

Die Ausführungen im Punkt B.9 (Versickerung/Wasserabfluss/Starkregenereignisse) begrüßen wir sehr. Ausdrücklich befürworten wir hierbei die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wild abfließendes Wasser und Starkregen

Der letzte Satz des Punktes B.8 (Hochwasserschutz) in der o.g. Begründung erscheint irreführend, da sich die Erhöhung der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss der geplanten Gebäude 25 cm über GOK nicht nur auf den Hochwasserschutz durch den Doblmühlbach sondern auf Starkniederschläge allgemein beziehen sollte.

Das Plangebiet liegt in einem mäßigen Hangbereich mit unterschiedlichen Expositionen und einer Neigung bis zu 6,00 %. Hierbei sehen wir die Angaben zum wild abfließendem Oberflächenwasser im Punkt B.9 der o.g. Begründung als zielführendes Mittel, um dem wild abfließenden Wasser entgegenzuwirken.

Trotz der Ausführungen zu den Starkregenereignissen im Punkt B.9 bitten wir hier den zweiten Absatz nicht auf die angrenzende Straße, sondern auf die höchste Geländekante unmittelbar am Bauvorhaben zu beziehen.

Die Grenzen des Bebauungsplans "Kammer" in der Begründung bzw. im Umweltbericht vom 12.05.2021 sind nicht identisch mit den Grenzen des Plangebietes im Vorentwurf vom 12.05.2021. Wir bitten diese Ungleichheiten nachzubessern.

Weiterhin bitten wir, die Spiegelstrichaufzählungen im Punkt 4. (Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse) wie folgt zu ändern und in die Festsetzungen zu übertragen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In der Begründung unter B.8 werden die relevanten Punkte erläutert, welche hinsichtlich des Hochwasserschutzes einzuhalten bzw. was zu beachten ist. Da Teile des WA1 innerhalb des berechneten Überschwemmungsgebietes HQ100 liegen, sollen hier explizite Festsetzungen getroffen werden, um ein Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern. Hier schützen diese Maßnahmen jedoch auch bei Starkniederschläge. Somit ist hier der Bezug zu Starkniederschläge zu ergänzen.

In der Begründung unter Starkregenereignissen im Punkt B.9 ist der zweite Absatz dahingehend zu ändern, dass sich die Oberkante des Fertigfußbodens nicht auf die angrenzende Straße, sondern auf das anstehende Gelände beziehen. Dies ist auch in den Hinweisen unter C.4 (2) im zweiten Spiegelstrich anzupassen.

Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend der aktuellen Planung und des aktuellen Geltungsbereiches anzupassen.

Aufgrund der teilweise bewegten Topographie im Planungsgebiet erscheint eine Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss nicht zielführend. Die baulichen Anlagen schneiden auf verschiedenen Höhen in das teilweise bewegte Gelände ein.

Um im Bereich des Planungsgebietes auch weiterhin eine nutzungsgerechte Bebauung (Gewährleistung der Barrierefreiheit), ohne größere Veränderungen des ursprünglichen Geländes zu gewährleisten, wird die Oberkante des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss nicht als Maß festgesetzt.

Die Empfehlung Gebäude bis zu einer Kote (mindestens 25 cm über Oberkante anstehendes Gelände) wasserdicht zu errichten und Tiefgaragenzufahrten vor Wasserzutritt zu sichern, sind bereits in den Hinweisen zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse enthalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wassersensible Bauweise

Eine wassersensible und hochwasserangepasste Bauweise sollte vorgeschrieben werden, dass bei HQ_{extrem} vermutlich dennoch Schäden auftreten. Die Gemeinde sollte dahingehend die Baubewerber beraten und sensibilisieren.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Ein Verweis auf eine wassersensible und hochwasserangepasste Bauweise ist unter C.4 aufzunehmen. Auch ist ein entsprechender Hinweis in die Begründung einzuarbeiten.

2. Hinweise

In den Hinweisen im Bebauungsplan bitten wir folgende Formulierung mit aufzunehmen:

2.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" sowie die Empfehlung "Wassersensible Siedlungsentwicklung" für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementarversicher.de) Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufzunehmen.

Die Gemeinde leitet die Informationen zu Hochwasser und Versicherungen an die Grundeigentümer weiter und weist ebenfalls auch nochmals darauf hin.

2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des

Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgegebenen Maßnahmen sind bereits allgemein einzuhalten. Es ist ergänzend ein Hinweis zum Schutz des Bodens in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Das berechnete Überschwemmungsgebiet für HQ 100 ist in der Planzeichnung zu ergänzen. Die Flächen für Aufschüttungen, zur Anlage des Leitdamms, ist als Fläche für die Wasserwirtschaft zu kennzeichnen. Die Begründung sowie die Hinweise unter C.4 sind hinsichtlich der Hinweise zum baulichen Schutz vor Starkregenereignissen anzupassen sowie ist ein Hinweis auf eine wassersensible und hochwasserangepasste Bauweise aufzunehmen. Im Bebauungsplan ist unter C.14 ein Hinweis zum Schutz des Bodens aufzunehmen.

A.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim

07.10.2021

Stellungnahme zum BBP

(...) Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit. Bitte beachten Sie die Hinweise unter 2.5!

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Bitte berücksichtigen Sie dies auch bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Anforderungen an der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich.

Die Fläche wurde bisher überwiegend als Acker genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Ackerzahl von 52. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 52. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein durchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Der ökologische Ausgleich des Eingriffes auf der Fläche sowie durch bereits umgesetzte Maßnahmen wird begrüßt, da damit keine weiteren landwirtschaftlich genutzte Flächen der Nutzung entzogen werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen werden über eine Zufahrt im Südwesten, außerhalb des Geltungsbereichs, erschlossen. Somit bestehen durch die Planung keinerlei Beeinträchtigungen für den landwirtschaftlichen Verkehr. Die neue, umgelegte Straßenverkehrsfläche wird so dimensioniert, dass diese durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ohne Einschränkungen befahren werden kann.

Der Hinweise zu Stellplatzgestaltungen werden zur Kenntnis genommen.

Für das Vorhaben wurden auch andere Standorte in Betracht gezogen. Hinsichtlich der bestehenden Erschließung und der Lage zum Siedlungsgebiet Amerangs wurde dieser Standort gewählt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind heute durch eine Verkehrsfläche zerschnitten. Durch die Überplanung am jetzigen Standort bleiben großflächige, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen erhalten, welche ggf. einen größeren Ertragswert besitzen.

Der Eingriff wird teilweise innerhalb des Planungsumgriff ausgeglichen. Weiter werden für den Ausgleich Flächen des Ökokontos der Gemeinde hinzugezogen. Somit werden keine großflächigen landwirtschaftlichen Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen überplant und einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.7 Bayernwerk Netz GmbH

07.09.2021

Stellungnahme zum BBP

(...) gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich südwestlichen Ecke Innenring eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung. Diese verläuft zunächst in der Fläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Hier ist mit keinerlei Beeinträchtigungen des Leitungsverlaufes zu rechnen. Im südlichen Bereich des Gebietes WA 10 knickt der Verlauf jedoch ab und verläuft nun im südlichen Bereich des Baugrundstücks, innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen, und verlässt weiter östlich den Geltungsbereich wieder. Der Verlauf der Mittelspannungsleitung ist in der Planzeichnung darzustellen, inklusive des Schutzzonenbereichs. Weiter ist der Leitungsverlauf mit einer Dienstbarkeitsfläche zu überplanen und ein Leitungsrecht für das zuständige Versorgungsunternehmen sicherzustellen.

Bzgl. des Hinweises zu den in Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird ein entsprechender Hinweis im Satzungstext unter C.5 Hinweise zur Grünordnung und in der Begründung aufgenommen.

In Richtung Norden verläuft entlang der bestehenden Straße eine Niederspannungsleitung. Diese ist im Zuge der Umlegung und des Straßenneubaus entsprechend zu berücksichtigen und neu zu verlegen.

Hinsichtlich der Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausreichend dimensioniert, um eine Verlegung der Leitungen neben der eigentlichen Fahrbahn zu ermöglichen. Im Sinne eines schlanken, auf bauplanungsrechtliche Aspekte beschränkten Bebauungsplans wird auf die Aufnahme von Informationen zu Kabelhausanschlüssen in die Begründung verzichtet.

Die Unterbringung einer Trafostation erfolgt nach Absprache mit der Gemeinde, dem Erschließungsplaner und dem Grundstückseigentümer im südlichen Bereich des Planungsgebietes, an der Straßenverkehrsfläche.

Die Stellungnahme wird an den Erschließungsplaner weitergeleitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Verlauf der unterirdischen Versorgungsleitung wird in der Planzeichnung hinweislich dargestellt. Ein dinglich zu sicherndes Leitungsrecht ist festzusetzen.

Unter C 5. Hinweise zur Grünordnung wird ein Hinweis zu den einzuhaltenden Rahmenbedingungen bei Pflanzungen im Bereich der Leitungen aufgenommen.

A.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern

06.10.2021

Stellungnahme zum BBP

(...) die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben.

Die Gemeinde Amerang möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Bauland für Wohnbebauung im Ortsteil Kammer schaffen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst und das Plangebiet zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich am südlichen Rand des Plangebiets Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen und die heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften weder eingeschränkt noch gefährdet werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von dem Betrieb ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Durch die gegenständliche Bauleitplanung werden keine Vorhaben begründet, welche die im Süden befindlichen Gewerbebetriebe einschränken noch gefährden. Im Zuge der gegenständlichen Planung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Dieses zeigt, dass durch die bestehenden Gewerbebetriebe keinerlei Beeinträchtigungen für die neuen Allgemeinen Wohngebiete bestehen. Die geplante Ausweisung des WA-Gebietes ist somit auch im Hinblick auf mögliche Erweiterung-en des Gewerbegebietes Richtung Norden als verträglich einzustufen, sofern hier von emissions-beschränkten Erweiterungen ausgegangen wird.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

22.11.2021

Stellungnahme der Deutschen Telekom ist verspätet eingegangen. Wird jedoch in die gegenständliche Abwägung mit aufgenommen.

Stellungnahme zum BBP

(...) Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

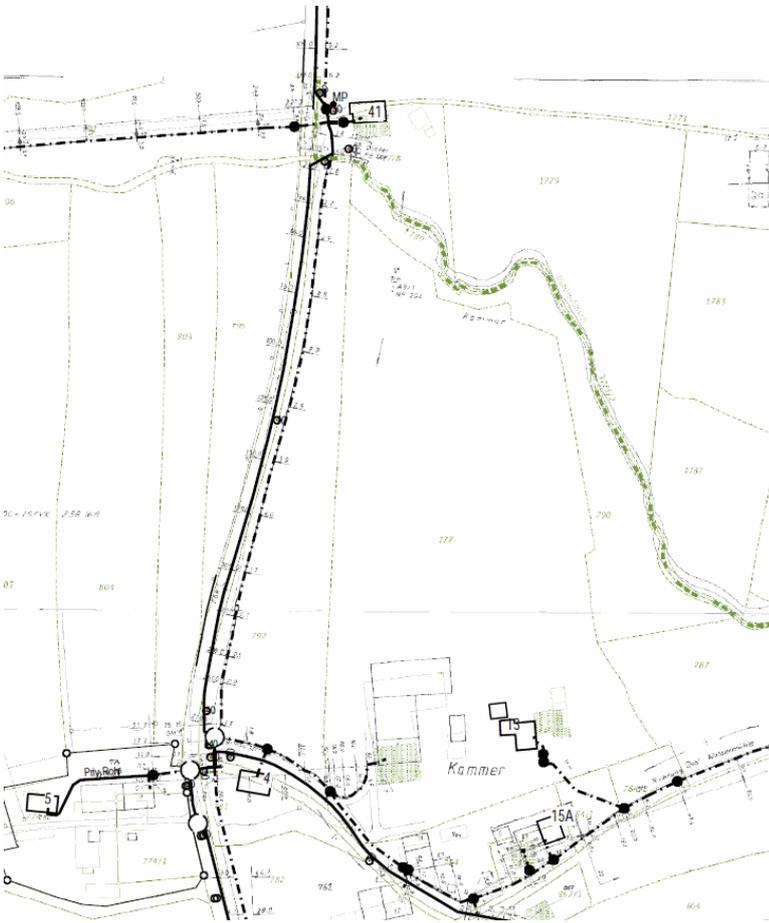
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen verlegt werden müssen (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PT121_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die in Richtung verlaufenden Telekommunikationslinien liegen parallel zur bestehenden Straßenverkehrsfläche. Die Straßenverkehrsfläche soll im Zuge der Planung verlegt werden. Die Anschlüsse im Süden (Wegekreuzung Kammer) und Norden (Bereich Brücke) können dabei gehalten werden. Entsprechend der neuen Straßenplanung soll eine neben der Straßenverkehrsfläche verlaufende Kabeltrasse berücksichtigt werden. Diese soll an die südlich und nördlich befindlichen Anschlüsse wieder anbinden. An Anschluss erfolgt nach den allgemeinen Vorgaben.

Die im südöstlichen Bereich verlaufenden TK-Linien verlaufen innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche bzw. in unmittelbarer Nähe zu dieser. In diesen Bereichen findet durch die hier gegenständliche Planung kein baulicher Eingriff statt.

Darüber hinaus handelt es sich um Hinweise zum Bauvollzug. Diese werden zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsplaner weitergeleitet.

Es ist ein Hinweis hinsichtlich geplanter neuer Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen unter C.5 Hinweise zur Grünordnung aufzunehmen: „Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.“

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Unter C.5 Hinweise zur Grünordnung wird ein Hinweis zu den einzuhaltenden Rahmenbedingungen bei Pflanzungen im Bereich von Leitungen aufgenommen. Ein entsprechender Absatz ist in der Begründung zu ergänzen.

B Stellungnahmen mit – Keine Einwände

B.1 Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht 08.10.2021

Keine Einwendungen

B.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim 29.09.2021

Keine Einwendungen

B.3 Bayerischer Bauernverband 04.10.2021

(...) nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann bestehen gegen o.g. 11. Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan Kammer unsererseits keine Einwände.

B.4 Gemeinde Obing 08.10.2021

Keine Äußerung

B.5 Vodafone Deutschland GmbH 29.09.2021

(...) Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH I Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Kammer“ in der Fassung vom 03.02.2022 wird gebilligt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung für einen Monat) bzw. der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Mit 13 gegen 0 zugestimmt

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Amerang, den 14.02.2022



Gemeinde Amerang

Konrad Linner
1. Bürgermeister

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Amerang

Datum der Sitzung	09.02.2022
-------------------	------------

Nr. und Gegenstand der Beratung

6. 11. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans; Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung mit Vorstellung und ggfs. Billigung des Planentwurfs

Der Vorsitzende schlägt folgendes Verfahren bei der Behandlung der Angelegenheit vor:

- Auf die Verlesung der eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge hierzu wird verzichtet, soweit diese den Mitgliedern des Gemeinderates mit den Beschlussvorlagen zur Verfügung gestellt wurden.
- Die Beschlussfassung zu sämtlichen Abwägungen wird abweichend von einer regelmäßig gebotenen Einzelbehandlung nach einer zusammengefassten Darstellung der Inhalte der Stellungnahmen mit einem Beschluss zusammengefasst vorgenommen.
Zu Fragen aus dem Gremium zu einzelnen Stellungnahmen bzw. Belangen kann selbstverständlich eine Beratung erfolgen.

Dieses Vorgehen sieht er im Hinblick darauf als sachgerecht an, als mit der Beschlussfassung lediglich die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt werden und die förmliche öffentliche Auslegung des Planentwurfs im nächsten Verfahrensschritt erfolgt.

Zudem hält er dieses Vorgehen angesichts der im Hinblick auf den Infektionsschutz zu besorgenden straffen Sitzungsführung für geboten.

Der Vorsitzende erläutert, dass zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 11.08.2020 eine Informationsveranstaltung stattfand, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und Fragen hierzu erörtert wurden. Fragen der Teilnehmer behandelten folgende Belange:

- Schaffung von ausreichenden Stellplätzen
- Zusätzliche Verkehrsbelastung im Ortsteil Asham durch zusätzlichen Verkehr
- Gefahren durch Hochwasser von angrenzendem Doblmühlbach und durch Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen
- Eignung des Standortes in Randlage des Siedlungsbereichs

Anschließend lag die Planung in der Zeit vom 12.08.2020 bis 28.08.2020 bei der Gemeindeverwaltung auf und es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme.

Nach Ablauf der Beteiligung der Öffentlichkeit ging am 08.10.2020 eine Stellungnahme von Herrn Johann Maier, Haslreit 1 ein. Da diese keine bisher unbekanntes, planungsrelevanten Angaben enthielt, ist diese nicht in die Abwägung einzubeziehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 07.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021. Hierzu sind von 13 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen:

<u>A</u>	<u>Abwägung der Stellungnahmen</u>	
A.1	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	25.10.2021
A.2	Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung	30.09.2021
A.3	Landratsamt Rosenheim – Naturschutz	02.11.2021
A.4	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	04.10.2021
A.5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim	07.10.2021
A.6	Handwerkskammer für München und Oberbayern	06.10.2021
<u>B</u>	<u>Stellungnahmen mit – Keine Einwände</u>	
B.1	Landratsamt Rosenheim – Immissionsschutz	27.09.2021
B.2	Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht	08.10.2021
B.3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim	29.09.2021
B.4	Bayerischer Bauernverband	04.10.2021
B.5	Bayernwerk Netz GmbH	07.09.2021
B.6	Vodafone Deutschland GmbH	29.09.2021
B.7	Gemeinde Obing	08.10.2021

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend.

Beschluss:

1. Die Gemeinde nimmt von den Stellungnahmen Kenntnis. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wird folgende Abwägung vorgenommen:

A.1	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	25.10.2021
------------	--	-------------------

Die Regierung von Oberbayern hatte bis 25.10.2021 eine Verlängerung beantragt.

Stellungnahme zur AE FNP

(...) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Amerang plant im Norden des Weilers Kammer die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwölf Einfamilien- und zwei Doppelhäusern, drei Dreispännern, einem Vierspänner und 14 Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Vier der 14 Geschosswohnungsbauten sollen vollständig bzw. teilweise für Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, nichtstörende Handwerksbetriebe, Büro- und Geschäftsräume, Beherbergung, kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke genutzt werden. Mit vorliegender Planung soll der Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige, Alleinerziehende, Singles, Senioren und junge Familien gedeckt werden. Der Fokus liegt hier v.a. auf dem Geschosswohnungsbau mit kleineren, barrierefreien Wohnungen, die derzeit in der Gemeinde laut Planungsunterlagen praktisch nicht vorhanden sind. Für eine bessere Anbindung an das Ortszentrum von Amerang ist ein Geh- und Radweg entlang des bestehenden Gewerbegebiets geplant. Auch die bestehende Busverbindung nach Wasserburg soll zukünftig über den Ortsteil Kammer führen.

Das Planungsgebiet umfasst laut Planungsunterlagen eine Fläche von ca. 4,6 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan – genau wie die bestehenden Gebäude von Kammer – als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der 11. Flächennutzungsplanänderung soll der Planungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Westen, Norden und Osten sind kleinere Flächen für eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im Süden schließt die teilweise landwirtschaftlich geprägte Bebauung von Kammer an. Das Ortszentrum von Amerang befindet sich südlich in ca. 1,5 km Entfernung.

Bewertung

Siedlungsstruktur

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Zudem ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 Z).

Die geplante Bebauung sieht unterschiedliche Gebäude- und Wohnungsgrößen sowie verschiedene Nutzungen in Teilen der Geschosswohnungsbauten vor. Zudem liegt das Hauptaugenmerk auf der Vereinbarkeit und Befriedigung unterschiedlicher Ansprüche an den Wohnraum selbst sowie an das Wohnumfeld.

Durch die Errichtung von Geschosswohnungsbauten mit Tiefgaragen kann der Flächenverbrauch reduziert werden. Die Planung sieht außerdem nicht ausschließlich die Bereitstellung von weiteren Wohn- und Gewerbeflächen vor, sondern es soll vielmehr durch die geplanten kirchlichen, kulturellen oder sozialen Einrichtungen die Gemeinschaft der dort lebenden Menschen gestärkt werden.

Älteren ortsansässigen Bürgern soll eine alternative Wohnmöglichkeit zum selbstbewohnten Einfamilienhaus angeboten werden, die dieses ggf. für die jüngere Generation als Wohnraum zur Verfügung stellen könnten. Zudem wurde die Thematik der verkehrlichen Erreichbarkeit des ca. 1 km vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Standorts ausführlich behandelt. Mit dem geplanten Geh- und Radweg entlang der Straße „Am Kroit“ sowie der Verlegung der Buslinie Richtung Wasserburg über Kammer werden Alternativen zur Verwendung des Pkw geschaffen.

All diese Aspekte und Planungsziele sind im Sinne des Flächensparens sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und entsprechen einer dem demographischen Wandel angepassten Planung, weshalb die Planung diesbezüglich aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen ist.

Nach unserem Kenntnisstand sind im Hauptort Amerang noch im Flächennutzungsplan dargestellte, unbebaute Wohn- und Mischgebietsflächen in ähnlichem Umfang wie die geplanten Flächen vorhanden. Um dem LEP-Ziel 3.2 zu entsprechen, ist seitens der Gemeinde noch eine plangraphische Gesamtübersicht über diese Innenentwicklungspotenziale vorzulegen. Dabei sind auch Nachverdichtungspotenziale in bestehenden Siedlungsgebieten und die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete (wie beispielsweise die o.g. Flächen im Hauptort) zu berücksichtigen. Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang, auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen.

Die noch verfügbaren Wohnbauflächen sind bei der Ermittlung des Bedarfs für die weitere Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt bereits eine differenzierte Auseinandersetzung mit Fragen des Siedlungsflächenbedarfs. Jedoch liegen zwischenzeitlich aktualisierte Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik vor, die für die Gemeinde Amerang ein geringeres Wachstum als zuletzt prognostiziert, ermitteln. Wir bitten den Bedarfsnachweis den aktuellen Zahlen anzupassen und ggf. weitere Strukturdaten der Gemeinde in die Bedarfsermittlung mit einzubeziehen (u.a. Bevölkerungsprognose des Landkreises, wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde etc.)

Die Ausführungen zu einem auflockerungsbedingten Wohnbedarf von ca. 60 Wohneinheiten können aus hiesiger Sicht nicht transparent nachvollzogen werden. Gemäß der Auslegungshilfe des StMWi zur Prüfung des Bedarfs für neue Siedlungsflächen ergibt sich zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen; ein Auflockerungsbedarf kann also nur in untergeordnetem Umfang zum Tragen kommen. Zudem sollte die geplante Siedlungs- und Bauweise – wie es die vorliegende Planung vorsieht – in einem nachvollziehbaren Verhältnis zum geplanten Auflockerungsbedarf stehen.

Bei der Berechnung des Gesamtbedarfs wird daneben im Wesentlichen die bestehende Siedlungsdichte der Gemeinde zu Grunde gelegt, während bereits die vorliegende Planung einen sehr viel ambitionierteren und flächeneffizienten Ansatz verfolgt. Dieser sollte sich auch entsprechend in der Berechnung des Gesamtbedarfs niederschlagen. Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte Gesamtbedarf der Gemeinde in Höhe von rd. 170 Wohneinheiten auf 13 ha Wohnbauland bis 2030 nicht nachvollziehbar. Für die verfahrensgegenständliche Planung erscheint der Bedarf in Anbetracht der strukturräumlichen Lage der Gemeinde und der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung dagegen darstellbar.

Wir weisen zudem darauf hin, dass der bauliche Bestand von Kammer entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan darzustellen ist, um die Planung mit den Erfordernissen einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung in Einklang zu bringen.

Wasserwirtschaft

Der nördliche Planungsbereich liegt gem. Umweltatlas Naturgefahren in einem wassersensiblen Bereich. Gem. LEP 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Orts- und Landschaftsbild

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (RP 18 B II 3.1 Z). Auf Grund des großen Umfangs des Planungsgebietes und der Lage in einem bis dato unberührten Landschaftsraum kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Gebäude sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zusammenfassung

Sofern die Planungsunterlagen um eine plausible Prüfung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ergänzt, der Flächenbedarfsnachweis entsprechend den o.g. Hinweisen überarbeitet und die Planung mit den o.g. Fachbehörden abgestimmt wird, kann die vorliegende Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Darstellung und Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale sowie des Bedarfs für die weitere Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Kammer ist in einem separaten Dokument zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse. Hierzu ging von der Regierung von Oberbayern am 03.02.2022 eine positive Rückmeldung ein, die Planung im Bereich Kammer trage der Bewältigung des demographischen Wandels in der Gemeinde in besonderer Weise Rechnung. Die Ergebnisse der Flächenpotentialanalyse sind in die Begründung einzuarbeiten.

Weiter wurden die Hochwassergefahren untersucht und das berechnete Überschwemmungsgebiet für HQ 100 in den Planunterlagen dargestellt. Das Vorhaben erfolgt unter Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, welches ebenfalls im Verfahren beteiligt ist und eine eigene Stellungnahme abgegeben hat.

Das Vorhaben erfolgt ebenso unter Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rosenheim. Diese wurden ebenfalls im Verfahren beteiligt.

Da es sich um eine wortgleiche Stellungnahme wie zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Kammer“ handelt, wird auch auf dessen Abwägung nochmals verwiesen.

Beschlussvorschlag

Die Begründung ist hinsichtlich der Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse zu ergänzen.

Die Hinweise zu Hochwassergefahren sowie zur Einbettung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen und erfolgen in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden.

A.2 Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung

30.09.2021

Stellungnahme zur AE FNP

(...)

- *Die Planung muss sich mit der Gesamtentwicklung des bebauten Bereichs von Kammer befassen und den schon bisher bebauten Bereich von Kammer künftig als Baufläche darstellen. Die jetzt vorgesehene bauliche Entwicklung ist nur dann zulässig, wenn die bisherige Außenbereichsbebauung von Kammer (gültige Außenbereichssatzung) als entwicklungsgeeigneter Siedlungsansatz auch in der gemeindlichen Flächennutzungsplanung dargestellt ist.*

Die "Anbindung" an die südliche Gewerbeflächendarstellung fehlt. Für die Nichtdarstellung der Bestandsbebauung von Kammer fehlt ein Planungserfordernis. Das Vorhandensein einer Außenbereichssatzung wird auch in der Begründung nicht erwähnt. Unter A 5.1 wird von einem "Ortsteil" mit u.a. 8 Einfamilienhäusern gesprochen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aufgrund der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für das Planungsgebiet ist die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im gesamten zu überarbeiten und anzupassen. Die bisher überbauten Flächen des Ortsteil Kammer werden in den Planungsumgriff mit aufgenommen und aufgrund ihrer Prägung als Mischgebiet dargestellt. Weiter werden die weiter südlich befindlichen Flächen der Gewerbegebiete außerhalb des Geltungsbereichs mit dargestellt.

Um eine strukturierte und durchgehende Entwicklung im nördlichen Bereich von Amerang zu gewährleisten, sollen auch die südöstlich gelegenen Flächen des Gewerbegebietes „Grünhofer Feld“ mit dargestellt werden. Die Flächen zwischen dem Gebiet Kammer und den als Gewerbegebiet „Am Kroit“ dargestellten Flächen bleiben bei der gegenständlichen Änderung unberührt. In diesem Bereich bestehen derzeit keine aktuellen Planungen bzw. Überlegungen der Gemeinde.

Hier sind entsprechende Planungen erst abzuwarten.

In der Begründung ist die bestehende Außenbereichssatzung mit aufzunehmen und deren Inhalt in Kurzform darzustellen.

- *Eine Präambel mit Paragrafenangabe zum "Erlass des Flächennutzungsplanes" ist rechtlich weder zutreffend noch erforderlich. Zu den Angaben auf der Planunterlage ist auf die Planungshilfe p20/21, S. 164 hinzuweisen*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Eine Präambel kann entfallen.

- A.1 Satz 1 ist widersprüchlich und unzutreffend: " ... im Änderungsbereich besteht kein gültiger FNP" !?; sh. auch unter A.4 "nicht überplante Fläche". Es sollte doch auf die bisherige FNP Darstellung (landwirtschaftliche Fläche?) eingegangen werden! Oder gab es bislang tatsächlich gar keinen Flächennutzungsplan für den Bereich. Ein Abgleich mit den Ausführungen dazu in der BPL Begründung ist erforderlich (dort z.B. S. 57).
 - A.1 Satz 6 im groß schreiben
 - A.1 "Durchführung" ?? der Änderung beschlossen
 - A.2 Satz 3 keine
- Hier und in der gesamten Begründung sollten Ausführungen zur Entstehung eines neuen Ortsteiles und dessen Lagebeziehung im Gemeindegebiet erfolgen. Kammer war bisher Außenbereichs/ Weilerlage und erfährt eine Verdoppelung seiner Größe hin zu einem neuen Ortsteil von Amerang.
- A.4 die Aussage "im gültigen FNP nicht überplant" ist rechtlich ungenau; die Angabe, dass es im Änderungsbereich keine Bebauungspläne gibt, wiederholt sich und ist entbehrlich; ein Hinweis auf die aktuelle planungsrechtliche Situation wäre hier informativer und zweckdienlicher (Außenbereichssatzung Kammer, landwirtschaftliche Außenbereichslage etc.); die "Anbindung" ist aufgrund der im Entwurf bislang nicht vorgesehenen Bauflächendarstellung für den Bestand, nicht zutreffend erläutert.
 - In der Begründung könnte sehr oft auf die Wiederholung des permanent verwendeten Begriffes "Änderungsbereich" verzichtet werden oder könnte dieser teilweise z.B. durch "neues Baugebiet" o.ä. ersetzt werden. Die Begründung wäre dann lesbarer.
 - Keine Angaben enthält die Begründung zum vorgesehenen Zeitraum der Verwirklichung der vorgesehenen Ortsentwicklung und der mutmaßlichen künftigen Einwohnerzahlen. Der Hinweis, dass die soziale Infrastruktur in 1,5 km Entfernung am Hauptort ausreichend wäre, erscheint angesichts der Größe des kommenden Baugebietes wenig konkret und transparent.
 - Teil A der Begründung des Bebauungsplanentwurfes wäre als Begründung des FNP passender und auch rechtlich geeigneter.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Überplanung der Flächen des Planungsgebietes haben sich geändert. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten. Dabei ist auch nochmals auf die bestehende Situation hinsichtlich der Nutzungsstruktur (Flächen für die Landwirtschaft), der Außenbereichssatzung Kammer sowie landwirtschaftlichen Außenbereichslage einzugehen. Die Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse sind in der Begründung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Der Änderungsentwurf wird entsprechend angepasst, die Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsermittlung sind in der Begründung zu ergänzen.

A.3 Landratsamt Rosenheim – Naturschutz

02.11.2021

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim hatte bis zum 02.11.2021 eine Verlängerung beantragt.

Stellungnahme zur AE FNP

Rechtsgrundlagen

§§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§18 BNatSchG i.V.m. §1a Abs.3 BauGB

Einwendungen und Möglichkeiten der Überwindung

Artenschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich Lebensräume gesetzlich geschützter Arten. Bei Umsetzung des aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplans sind Störungs- und Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht erfüllt. Die bestehende Hofstelle bietet Fledermäusen sowie gebäudebrütenden Vögeln, wie Mauersegler und Feldsperlingen, einen Lebensraum, der mit Abriss des Bestandsgebäudes zerstört wird.

In der Begründung als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist hinsichtlich des Artenschutzes nicht der aktuelle Sachstand wiedergegeben (s. "Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" des Büro Biologie Chiemgau vom 11.8.21, ergänzt am 3.9.21). Dies ist zu aktualisieren.

Vor dem Abriss des Bestandsgebäudes ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 4 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern einzuholen. Dies wäre im weiteren Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan-änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes) sinnvollerweise parallel zu klären, da ansonsten die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes in diesem Teil des Geltungsbereichs dem Naturschutzrecht entgegenstehen und nicht vollzogen/ umgesetzt werden können.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegen nun vor. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind in den Planunterlagen (Begründung und Umweltbericht) zu ergänzen. Durch die Einhaltung der Maßnahmen können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Die Planungsunterlagen sind an das aktuelle städtebauliche Konzept anzupassen.

Bei Abriss des Bestandsgebäudes ist eine Ausnahmegenehmigung für Abrissarbeiten durch den Bauherrn zu stellen. Die Stellungnahme ist an den Bauherrn weiterzuleiten.

Im Vorfeld des Abrisses des Bestandsgebäudes sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen, zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände. Auf diese wird im Bauleitplanverfahren hingewiesen.

Auch ohne eine Ausnahmegenehmigung und des Abrisses des Bestandsgebäudes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin umsetzbar. Die übrigen Bereiche können unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen überplant werden.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(§ 18 BNatSchG LV.m. § 1 a Abs.3 Satz 1 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft mit den Elementen Vermeidung und Ausgleich sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes zumindest überschlägig abzuarbeiten. Die Tiefe der Ausführungen wäre ausreichend. Allerdings entsprechen auch hier die Darstellungen in der Begründung hinsichtlich Eingriffsschwere, Versiegelungs- und Nutzungsgrad nicht dem aktuellen Stand (s. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Kammer sowie unsere naturschutzfachliche und -rechtliche Stellungnahme hierzu vom 02.11.2021).

Die Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeindeverbindungsstraße im Bereich des Doblmühlbaches in der geplanten neuen Lage dar. Hierfür ist die Verlegung des Baches erforderlich. Dies bedarf eines eigenen wasserrechtlichen Verfahrens, in welchem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung anzuwenden ist. Im Hinblick auf die Planungssicherheit und die Umsetzbarkeit der Bauleitplanung sollte auch dieses parallel geplant werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Ausgleichs- und Eingriffsregelung sind im Zuge der überarbeiteten Planung neu berechnet und entsprechend der Tiefe für einen Flächennutzungsplan in der Begründung zu ergänzen. Die Neuberechnung und Darstellung der Eingriffsregelung werden mit der unteren Naturschutzbehörde zudem abgestimmt.

Die ursprünglich angedachte Verlegung des Wasserlaufes des Doblmühlbaches soll nun ggf. zu einem späteren Zeitpunkt geschehen, unabhängig der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Beschlussvorschlag

Die Begründung ist hinsichtlich der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der neu berechneten Ausgleichs- und Eingriffsregelung zu überarbeiten.

A.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

04.10.2021

Stellungnahme zur AE FNP

(...) mit der 11. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans sind wir grundsätzlich einverstanden. Zu wasserwirtschaftlichen Belangen äußern wir uns im parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kammer".

(...)

Ermitteltes Überschwemmungsgebiet

Im Punkt B.8 (Hochwasserschutz) der o.g. Begründung wurden unter Zugrundelegung von §78 Abs. 2 WHG die Rahmenbedingungen zur Ausweisung von Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten dargestellt. Da es sich hierbei um ein berechnetes und noch nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, ist hier §76 bzw. §77 WHG anzuwenden. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet ist im

Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan zu vermerken §5 Abs. 4a Satz 2 BauGB und §9 Abs. 6a Satz 2 BauGB.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In den Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung sind die Flächen des berechneten Überschwemmungsgebietes bei HQ 100 und die Flächen zum Hochwasserschutz darzustellen.

In der Begründung ist ein entsprechender Absatz hinsichtlich möglicher Überschwemmungen bei Hochwassergefahren zu ergänzen.

Beschlussvorschlag

In der Planzeichnung ist das berechnete Überschwemmungsgebiet HQ 100 und die Flächen zum Hochwasserschutz darzustellen. In der dazugehörigen Begründung ist ein entsprechender Absatz zu ergänzen.

A.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim

07.10.2021

Stellungnahme zur AE FNP

(...) Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit. Bitte beachten Sie die Hinweise unter 2.5!

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Bitte berücksichtigen Sie dies auch bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Anforderungen an der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich.

Die Fläche wurde bisher überwiegend als Acker genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Ackerzahl von 52. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 52. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein durchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Der ökologische Ausgleich des Eingriffes auf der Fläche sowie durch bereits umgesetzte Maßnahmen wird begrüßt, da damit keine weiteren landwirtschaftlich genutzte Flächen der Nutzung entzogen werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Da es sich um eine wortgleiche Stellungnahme wie zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Kammer“ handelt, wird auch auf dessen Abwägung nochmals verwiesen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ergeben sich keine Änderungen für die Planungsunterlagen.

A.6 Handwerkskammer für München und Oberbayern

06.10.2021

Stellungnahme zur AE FNP

(...) die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben.

Die Gemeinde Amerang möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Bauland für Wohnbebauung im Ortsteil Kammer schaffen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst und das Plangebiet zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich am südlichen Rand des Plangebiets Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen und die heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften weder eingeschränkt noch gefährdet werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von dem Betrieb ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der bestehende Bereich von Kammer wird als Mischgebietsfläche dargestellt und die neuen Flächen des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet. Durch die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Vorhaben begründet, welche die im Süden befindlichen Gewerbebetriebe einschränken noch gefährden. Im Zuge der gegenständlichen Planung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Dieses zeigt, dass durch die bestehenden Gewerbebetriebe keinerlei Beeinträchtigungen für die neuen Allgemeinen Wohngebiete bestehen. Die geplante Ausweisung des WA-Gebietes ist somit auch im Hinblick auf mögliche Erweiterungen des Gewerbegebietes Richtung Norden als verträglich einzustufen, sofern hier von emissions-beschränkten Erweiterungen ausgegangen wird. Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B Stellungnahmen mit – Keine Einwände

B.1 Landratsamt Rosenheim – Immissionsschutz 27.09.2021

Diese Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und wurde im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Kammer“ berücksichtigt.

B.2 Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht 08.10.2021

Keine Einwendungen

B.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim 29.09.2021

keine Einwendungen

B.4 Bayerischer Bauernverband 04.10.2021

(...) nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann bestehen gegen o.g. 11. Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan Kammer unsererseits keine Einwände.

B.5 Bayernwerk Netz GmbH 07.09.2021

Diese Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und wurde im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amerang Kammer“ berücksichtigt.

B.6 Vodafone Deutschland GmbH 29.09.2021

(...) Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH I Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

B.7 Gemeinde Obing 08.10.2021

Keine Äußerung

2. Der Entwurf zur 11. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.02.2022 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Abstimmungsergebnis: Mit 13 gegen 0 zugestimmt

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Amerang, den 14.02.2022



Gemeinde Amerang

Konrad Linner
1. Bürgermeister