



Gemeinde Amerang  
LANDKREIS ROSENHEIM

## Einbeziehungssatzung "Waldweg"

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**Satzung vom 21.07.2021**  
in der Fassung vom 30.03.2021

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

Amerang

Wasserburger Straße 11 83123 Amerang  
t. 08075 9197-0 f. 08075 9197-19  
e. info@amerang.de

Projektnummer: 1184

**Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.**



## Präambel



Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die Einbeziehungssatzung "Waldweg".

## A) Planzeichnung



## B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### § 1 Geltungsbereich

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung "Waldweg"
- (2)  Innerhalb der nach § 1 (1) festgelegten Grenzen wird nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben der einbezogenen Ergänzungsflächen nach § 1 (1) richtet sich nach §34 BauGB.



### § 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Eingriff durch den hier gegenständliche Bauleitplanung ist auszugleichen. Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Ausgleichsbedarf von 450 m<sup>2</sup> wird auf den Grundstücken Fl.-Nr. 415/8 und 426 Gemarkung Unterrating der Gemeinde Amerang abgebucht.






### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## C) Hinweise durch Text und Planzeichen

---

### C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1) 131/2 Flurgrenzen und Flurnummern
- (2)  bestehende Baukörper
- (3)  Vorgeschlagener Baukörper (Hauptanlage und Nebenanlage)
- (4)  Faktische Grenze für im Zusammenhang bebauten Ortsteilbereich
- (5) ~ 900m<sup>2</sup> Grundstücksgrößen
- (6)  Bäume Bestand, Kronendurchmesser nach Luftbild
- (7)  Waldfläche (Luftbild Baumkrone)

### C.2 Hinweise zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Bauvorbereitung (ggf. notwendigen Rohdungen, Bodenarbeiten), Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen.

### C.3 Hinweise zum Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §9 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

### C.4 Hinweis zu wild abfließendem Wasser

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.



## **C.5 Hinweis zum Schutz des Bodens**

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

## **C.6 Hinweis zu Niederschlagswasser**

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

## **C.7 Hinweis zum Immissionsschutz**

Im Umkreis von mindestens 100 m besteht keine aktive Landwirtschaft. Eine exakte Konfliktvermeidung zwischen Landwirtschaft und einer neuen Bebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landratsamt abzustimmen, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung entstehen und somit der Fortbestand sowie die Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes sichergestellt ist.

# **D) Begründung**

---

## **D.1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Ortsteil Amerang liegt im Landkreis Rosenheim und der Siedlungsanschluss ist durch die gegebene Bebauung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. §34 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan als "Dorfgebiet" dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereichs soll entsprechend der dargestellten Nutzung in den Innenbereich einbezogen werden. Die Einbeziehung steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Amerang, die abgerundete und harmonische Siedlungsstruktur der Gemeinde zu erhalten sowie gleichzeitig die geordnete städtebauliche Entwicklung verbindlich zu regeln.

Durch die Einbeziehung des Plangebietes und somit potentielle Bebauung durch ein oder maximal zwei Gebäude, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu rechnen. Aufgrund der Prägung der Umgebung und den Gegebenheiten des Grundstücks wird durch diese Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht in Natura 2000 Gebieten oder in direktem räumlichen Zusammenhang mit diesen. Die Bebauungsdichte ist entsprechend §34 BauGB der Umgebung anzupassen.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von 450 m<sup>2</sup> erfolgt vollumfänglich über das gemeindliche Ökokonto der Gemeinde Amerang.

Das Grundstück liegt direkt an der öffentlichen Erschließungsstraße Waldweg an und ist somit im baurechtlichen Sinne erschlossen. Rettungswege und Feuerwehrezufahrten sind im Rahmen des Bauantrages zu prüfen und dauerhaft sicher zu stellen.



## E) Umweltbelange

### E.1 Eingriffsregelung

Es wird auf den §15 Abs.1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Ausgleichsbedarf ist 450 m<sup>2</sup>.

#### Bestand

Im Bereich der Einbeziehungssatzung besteht überwiegend anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs und intensiver Nutzung (z.B. Grünland, Gärten).

Es besteht keine überdurchschnittliche Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, es sind keine Oberflächengewässer vorhanden, Biotopflächen grenzen nicht an.

Die Fläche wird als Grünland, Gartenfläche genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt. So ist sie nach Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Kategorie II zuzuordnen.

#### Gewählter Eingriffstyp und Kompensationsfaktor

Im Bereich der Einbeziehungssatzung besteht, abgeleitet aus der Eigenart der näheren Umgebung (vgl. §34 Abs. 1 BauGB) vorraussichtlich die Möglichkeit ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Die Dichte der Bebauung ist aus der Eigenart der Umgebung abzuleiten (vgl. §34 Abs. 1 BauGB). Es wird sich eine durchschnittliche GRZ von ca. 0,2 bis 0,25 ergeben.

Es bestehen nur Eingriffe in den Flächen mit geringer Bedeutung (Kategorie II) (Kompensationsfaktor 0,5).

#### Eingriffstyp Typ B Wohnbebauung

ca. 900 m<sup>2</sup> Fläche (Bauland)

-> mögliche max. Bebauung nach Eigenart der Umgebung (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB) (GRZ max 0,3)

-> eine GRZ von maximal 0,25 (GRZ ≤ 0,35) entspricht einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

#### Kategorie II

Bestand ist Gartennutzung, extensiv genutztes Grünland und bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen mit bereits teilweise durch Nebenanlagen versiegelten Flächen, aufgrund des zu erwartenden sehr geringen Versiegelungsgrades durch ca. 1 Wohngebäude ist der Bereich dem Eingriffsschwere-Typ B zuzuordnen. Es wird für das Bauland von den vorgeschlagenen Kompensationsfaktoren 0,5 bis 0,8 der untere Wert mit 0,5 festgelegt.

#### Bestandssituation mit Luftbild und Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung





## E.2 Ausgleichsfläche

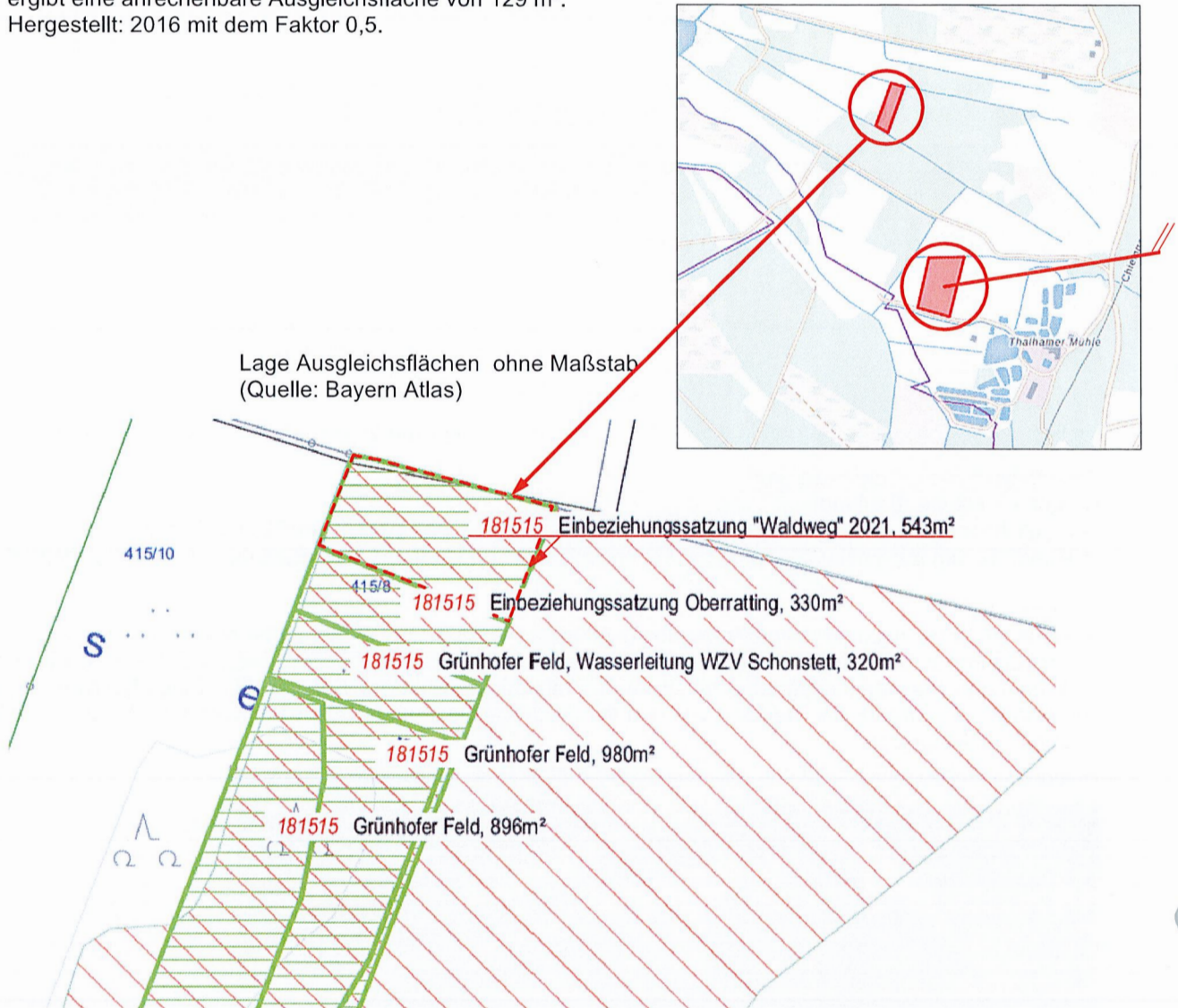
Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 450 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Gemeinde Amerang, auf den Grundstücken Fl.-Nr. 415/8 und 426 abgebucht.

Fl.-Nr. 415/8, Gemarkung Unterratting, die abgebuchte Teilfläche von 543 m<sup>2</sup> mit einer Verzinsung von 3% ergibt eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 321 m<sup>2</sup>.

Hergestellt: 2015 mit dem Faktor 0,5.

Und Fl.-Nr. 426, Gemarkung Unterratting, die abgebuchte Teilfläche von 225 m<sup>2</sup> bei einer Verzinsung von 3% ergibt eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 129 m<sup>2</sup>.

Hergestellt: 2016 mit dem Faktor 0,5.



Lage Ausgleichsflächen ohne Maßstab  
(Quelle: Bayern Atlas)

Lage Ausgleichsflächen (Quelle: Ökokonto Amerang - SchelleHeyse Landschaftsarchitekten)

### Ausgangszustand und Entwicklungsziel:

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet "Halfinger Freimoos" östlich des Zillhamer Sees in der naturräumlichen Untereinheit Grund- und Endmoränenlandschaft Inn.

Es handelt sich um eine verbrachte Streuwiese mit einem stark verbuschten Torfstich (Weiden) am Westrand.

Durch eine Wiederaufnahme der Streuwiesenmahd, einer Freistellung und Entlandung des Torfstiches kann die Fläche in ihrer ökologischen Funktion erheblich aufgewertet werden.

Das Gebiet ist in der Flachlandbiotopkartierung 80380050-001 erfasst.

Fläche Nr. 1 (Flur-Nr. 415/8 Gde. Amerang, Gmkg. Unterratting)

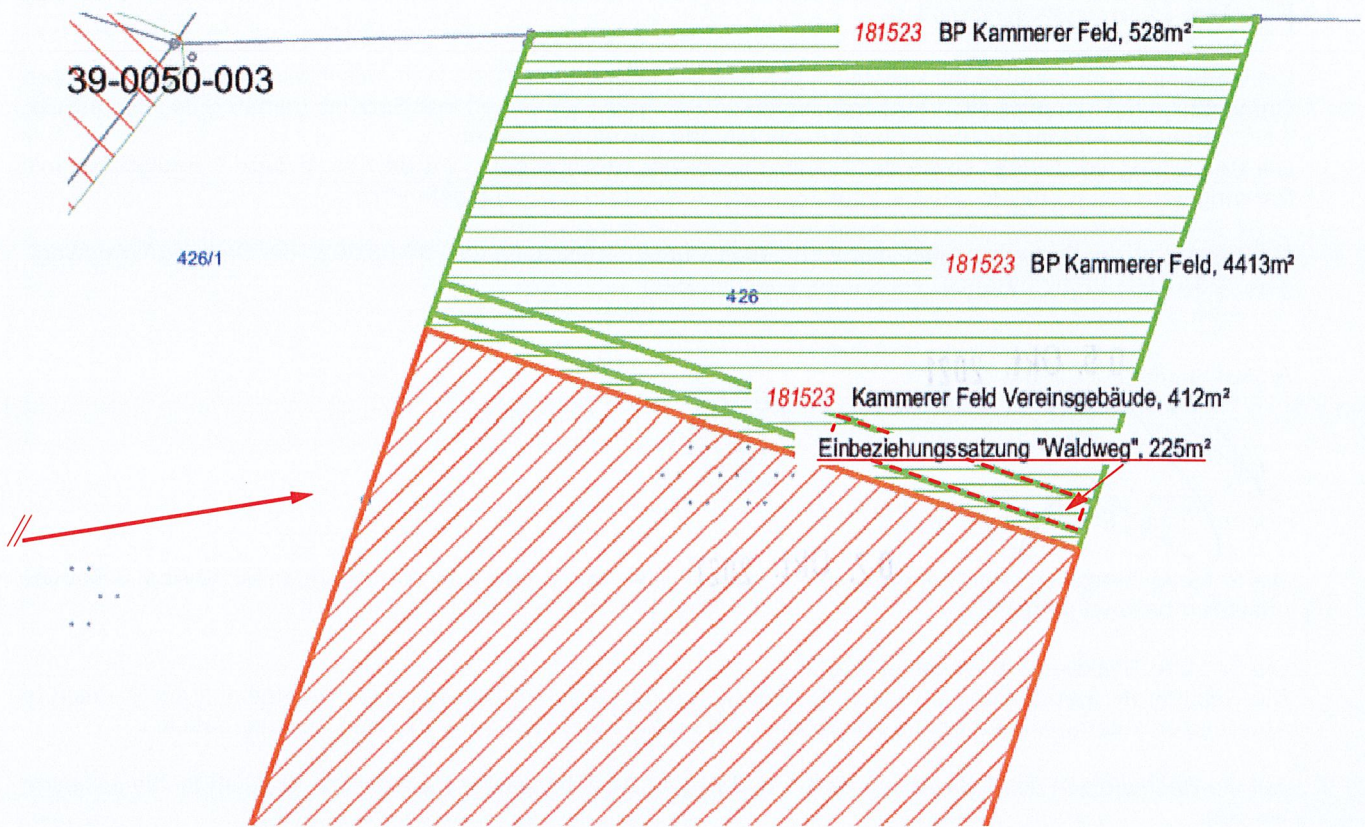
Verbrachte Pfeifengrasstreuwiesen

Entwicklungsziel:

Optimierung in Richtung artenreiche Streuwiese.


Bei der Fläche handelt es sich um eine seggen- und binsenreiche ehemalige Streuwiese, die seit einiger Zeit verbracht ist und randlich stark verbuscht. Stellenweise kommt die Goldrute vor. Zur ökologischen Aufwertung ist eine Wiederaufnahme der Mahd nötig. Da sich durch die Verbrachung Nährstoffe auf der Fläche angereichert haben, sollte im ersten Jahr eine zweimalige Mahd ab Juli durchgeführt werden. Je nach Entwicklung kann dann ab dem zweiten oder dritten Jahr auf eine einmalige Herbstmahd übergegangen werden, wobei die Ausdehnung der Goldrute durch einen frühen selektiven Schnitt ab Ende Juni/ Anfang Juli verhindert werden muss.





-  Ökofläche Kontingent\_Datenbankverknüpfung
-  AE-Fläche Gemeinde\_Datenbankverknüpfung
-  AE-Fläche Privat\_Datenbankverknüpfung
-  Ankauffläche Gemeinde\_Datenbankverknüpfung
-  Prüffläche Gemeinde\_Datenbankverknüpfung

#### ÖFK - ÖKOFLÄCHENKATASTER

-  kartiertes Biotop

Lage Ausgleichsflächen (Quelle: Ökokonto Amerang - SchelleHeyse Landschaftsarchitekten)

#### Ausgangszustand und Entwicklungsziel:

Intensiv genutztes Grünland.

Die Fläche wird durch einen Graben an der nördlichen Grundstücksgrenze entwässert. Weiterhin quert ein kleiner Entwässerungsgraben die Fläche in Nord-Süd-Richtung, welcher in den südlich verlaufenden begrabigten Bach eingeleitet wird. Parallel zum Bach verläuft ein Feldweg. Zwischen Feldweg und Bach befindet sich ein 3 bis 10 Meter breiter gemähter Uferstreifen.

Flächengröße: Wiese 13.512 qm, Uferstreifen, 1.187 qm

Entwicklungsziel:

Artenreiches Extensivgrünland (Feuchtgrünland), ggf. Vernässung durch Verschluss der Grabenausleitung. Strukturanreicherung durch Anlage von Gebüschgruppen im Bereich des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens. Artenreicher Hochstaudensaum entlang des begrabigten Baches. Artenreicher Hochstaudensaum (einjährig), 5 m breit, entlang des nördlich verlaufenden Entwässerungsgrabens.



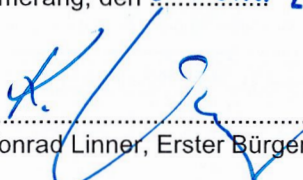
## F) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.2021 beschlossen, die Teilfläche der Grundstücke mit Flurstück Nr. 131/2 der Gemarkung Amerang im Sinne einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile einzubeziehen.

Die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB hat mit Fassung vom 30.03.2021 in der Zeit vom 18.05.2021 bis 21.06.2021 stattgefunden.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2021 wurde die Fassung vom 30.03.2021 der Satzung "Waldweg" gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, den **05. Okt. 2021**

  
.....  
Konrad Linner, Erster Bürgermeister




Die Satzung "Waldweg" wurde am **07. Okt. 2021** gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung "Waldweg" tritt damit in Kraft.

Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Amerang, den **08. Okt. 2021**

  
.....  
Konrad Linner, Erster Bürgermeister







## Öffentliche Bekanntmachung Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung „Waldweg“

Der Gemeinderat Amerang hat am 21.07.2021 in öffentlicher Sitzung die Einbeziehungssatzung „Waldweg“ als Satzung beschlossen. Maßgebend ist die Satzung in der Fassung vom 30.03.2021.



Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung mit der Begründung bei der Gemeinde Amerang, Wasserburger Straße 11, Amerang, Bauverwaltung, Zimmer 1.03 während der üblichen Dienststunden einsehen und Auskunft über deren Inhalt verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Weiter wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Auf der Darstellung der Gemeinde Amerang im Internet ([www.amerang.de](http://www.amerang.de)) sind sämtliche Satzungsunterlagen im Bereich „Ortsrecht – Gemeindliche Bauleitplanungen – Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB“ veröffentlicht.

Amerang, 05.10.2021



Konrad Linner  
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an die Amts-/Gemeindetafeln  
Ausgehängt am 07.10.2021  
Abgenommen am: 28.10.2021

Für die Richtigkeit:

Tag

03.10.2021

Namensz.