Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Amerang

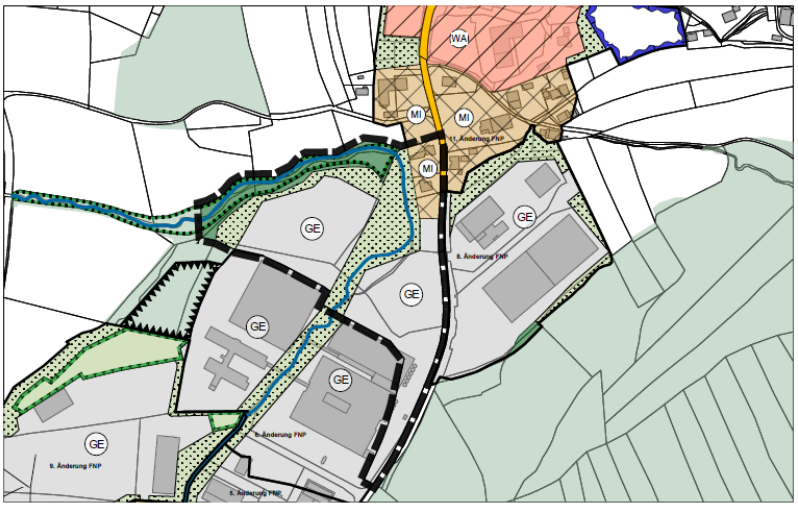
Datum der Sitzung	13.08.2025

Nr. und Gegenstand der Beratung

8. 14. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans; Beschlussfassung zur Abwägung über die Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 bzw. 4 Abs. 1 BauGB und ggfs. Billigung des Satzungsentwurfs

Der Vorsitzende verweist auf die Entscheidung des Gemeinderates vom 28.02.2024, mit dem die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen wurde.

14. Änderung des Flächennutzungsplan Maßstab 1:5.000



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach Bekanntmachung vom 22.05.2025 im gemeindlichen Amtsblatt durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet in der Zeit vom 26.05.2025 bis 25.06.2025. Die Bekanntmachung wurde auch auf der gemeindlichen Amtstafel angebracht. Neben der Veröffentlichung im Internet wurde auch Gelegenheit zur Einsichtnahme der Planunterlagen bei der Gemeindeverwaltung gegeben.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 22.05.2025 in der Zeit bis einschließlich 25.06.2025.

Hierzu sind von sieben Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

1.	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	26.05.2025
2.	Regierung von Oberbayern - Höhere Naturschutzbehörde	24.06.2025
3.	Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde	07.07.2025
4.	Landratsamt Rosenheim – Kreisbauamt, Bauleitplanung	18.06.2025
5.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim	04.06.2025
6.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim	16.06.2025
7.	Zweckverband zur Wasservers. der Schonstetter Gruppe	06.06.2025

Von folgenden Behörden gingen Stellungnahmen ohne Einwände ein:

8.	Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern	25.06.2025
9.	Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht	20.06.2025
10.	Handwerkskammer für München und Oberbayern	20.06.2025
11.	Bayerischer Bauernverband Rosenheim	17.06.2025
12.	Gemeinde Schnaitsee	10.06.2025
13.	Gemeinde Eiselfing	04.06.2025

Von folgenden Behörden gingen keine Stellungnahmen ein:

- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern
- Landratsamt Rosenheim –Gesundheitsamt. Kreisbrandrat, Immissionsschutz, -Verkehrsrecht
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Gemeinde Schonstett
- Gemeinde Halfing
- Gemeinde Obing
- Gemeinde Pittenhart
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Der Vorsitzende schlägt folgende Verfahrensweise zur Behandlung der Angelegenheit vor:

- Auf die Verlesung der eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge hierzu wird verzichtet, nachdem 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.

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 16 anwesend.

Beschluss:

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

<u>1.1 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde 26.05.2025</u>

<u>Stellungnahme zum FNP</u>
(…)
Planung
Die Gemeinde Amerang plant nördlich des Gewerbegebiets „Am Kroit" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der im Gewerbegebiet ansässigen Firma Auer in Form einer weiteren Produktionshalle mit Lagergebäude sowie eines Gebäudes zur Kommissionierung zu schaffen. Die bestehenden Betriebsflächen im Gewerbegebiet „Am Kroit" sind laut Planungsunterlagen bereits vollständig bebaut, weshalb eine Flächenerweiterung nach Norden erfor-

derlich ist. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst laut Planungsunterlagen ca. 4,27 ha und der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ca. 3,34 ha. Er ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im Süden grenzt das Firmengelände der Firma Auer an.

Berührte Belange
Orts- und Landschaftsbild
Gern. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Auf Grund der Lage der neuen Betriebsgebäude am Rande der Gewerbegebietserweiterung und der großen Kubaturen 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 unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ergebnis
Die o.g. Bauleitplanung steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es handelt sich um eine wortgleiche Stellungnahme wie zur parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“. Es wird auf die Abwägung der gegenständlichen Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplans verwiesen.
Die Belange von Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich einer landschaftsschonenden Einbindung der baulichen Anlagen und einer umgebungsorientierten Baugestaltung (konkrete Ausführungen) übersteigen die Planungstiefe des Flächennutzungsplans und finden somit im Rahmen der konkreten Bebauungsplan-änderung entsprechend Berücksichtigung. Hier werden Festsetzungen bzgl. der maximalen Höhenentwicklung sowie der Eingrünung getroffen. Auch wurden die untere Bauaufsichts- und die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt. Auf die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht notwendig.

1.2 Regierung von Oberbayern – höhere Naturschutzbehörde 24.06.2025

Stellungnahme zum FNP
(…) Die höhere Naturschutzbehörde (HNB) wird im Rahmen der Bauleitplanung eingebunden, sofern erhebliche Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (§ 34 BNatSchG) und/oder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Naturschutzgebietsverordnungen (§ 23 BNatSchG) und/oder des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu erwarten sind.

- *Entsprechende Schutzgebiete sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.*
- *Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach derzeitigem Planungsstand jedoch nicht ausgeschlossen werden.*

Wir können Ihnen hierzu mitteilen, dass von der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind. Im Plangebiet wurde auf den 2015 eingerichteten Reptilienhabitaten eine Population von Zauneidechsen (Lacerta agilis) festgestellt, die jedoch ohne Anbindung an andere Populationen isoliert ist. Zauneidechsen (Lacerta agilis) sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zudem streng geschützt. Durch den mit der Änderung des BPlans geplanten Neubau gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse verloren, auch eine Tötung und Verletzung von einzelnen Individuen ist nicht auszuschließen. Bei Durchführung der geplanten Bauvorhaben sind voraussichtlich folgende Verbotstatbestände erfüllt: Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) sowie die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG).
Die saP kann im Wege einer Inaussichtstellung in die Bauleitplanung integriert werden. Derzeit liegt der HNB bereits ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme vor. ***Zum derzeitigen Planungsstand ist dies als Antrag auf Inaussichtstellung zu werten, da erst die Durchführung des geplanten Vorhabens, nicht aber die Bauleitplanung als solche, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklichen kann.*** *Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde Amerang als Antragstellerin jedoch zu prüfen, ob dem Vorhaben ein dauerhaftes Planungshindernis in Form eines unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Verbots entgegensteht.*
Für die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Einwände, sofern die o.g. artenschutzrechtlichen Konflikte auf der Bebauungsplanebene überwunden werden.
Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Rosenheim erhält diese Stellungnahme mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine wortgleiche Stellungnahme wie zur parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“. Es wird auf die Abwägung der gegenständlichen Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplans verwiesen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht notwendig.

1.3 Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde 07.07.2025
Fristverlängerung beantragt, dieser wurde durch die Gemeinde zugestimmt

Stellungnahme zum FNP
(…)
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB 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.

Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG)
Infolge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Kroit II" werden bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht erfüllt. Es werden Lebensstätten der Zauneidechse überbaut und deren Lebensraum zerstört. Eine Tötung von Tieren wäre anzunehmen. Die Prüfung des Antrags auf Ausnahmegenehmigung nach Artenschutzrecht obliegt der höheren Naturschutzbehörde (§ 45 Abs. 7 BNatSchG).
Die untere Naturschutzbehörde äußert sich vorbehaltlich einer Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Erteilung einer Ausnahme nach Artenschutzrecht durch die höhere Naturschutzbehörde zu den übrigen Belangen im Bauleitplanverfahren.

Gesetzl. geschützte Biotope (§30 BNatSchG)
Von der Änderung sind verschiedene gesetzlich geschützte Biotope betroffen. Im Detail wird hier auf die
Stellungnahme zum Bebauungsplanänderungsverfahren zur 3. Änderung verwiesen.
Besonders das wasserrechtliche Verfahren, das auch schon läuft, ist hier inhaltlich wichtig.
Eine Ausnahme von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG kann auf Antrag nur in Aussicht gestellt
werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu bitten wir um Verwendung des Aktenzeichens.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
In der Begründung und im Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans findet der Artenschutz, u.a. auch die Betroffenheit der Lebensstätten der Zauneidechsen, unter den Ziffern B.4 bzw. C.2.2 und C.6.4 entsprechend Berücksichtigung. Ebenfalls sind die bestehenden, kartierten Biotopflächen in den Darstellungen entsprechend enthalten. Weiter werden in der Begründung und im Umweltbericht die Betroffenheiten der Flächen mit Biotopschutz nach § 30 BNatSchG aufgeführt, u.a. unter den Ziffern A.6.5, B.5, C.2.1 und C.6.3.
Des Weiteren wird auf die Abwägung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (LRA Rosenheim) im Rahmen der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ verwiesen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht notwendig.

1.4 Landratsamt Rosenheim – Kreisbauamt, Bauleitplanung 18.06.2025

Stellungnahme zum FNP
(…)
bauplanungsrechtlich keine Anmerkungen zu den Entwürfen.

Folgende redaktionelle Hinweise:
*Die in der Satzungspräambel des **BPL** mitangeführten §§ 13 und 13a BauGB sind hier nicht einschlägig, Art. 5 BayBO ist keine Rechtgrundlage für einen Satzungserlass.*

§ 7 Abs. 4
Flächen, die von „Flächen ab einer Höhe ...freizuhalten sind" ??

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es handelt sich bei der Stellungnahme um konkrete Hinweise zu der Ausführung der parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“. Es wird auf die Abwägung der gegenständlichen Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplans verwiesen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht notwendig.

1.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim 04.06.2025

Stellungnahme zum FNP
(…)
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit
Keine Einwendungen

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
Der Ameranger Dorfbach, Flurstück 829 Gemarkung Amerang, unterliegt dem BayWG. Da das Fließgewässer in der Örtlichkeit nicht mehr gemäß der Darstellung in der amtlichen Flurkarte verläuft, wird vom ADBV Rosenheim eine Uferlinienaufmessung empfohlen.
Die Grenze zwischen den Flurstücken 827 zu 420 ist nicht festgestellt. Das ADBV Rosenheim empfiehlt eine Grenzermittlung in diesem Bereich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine wortgleiche Stellungnahme wie zur parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“. Es wird auf die Abwägung der gegenständlichen Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplans verwiesen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht notwendig.

1.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 16.06.2025

Stellungnahme zum FNP
(…)
Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit
Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstwirtschaftlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.
Bitte beachten Sie den Hinweis aus forstwirtschaftlicher Sicht unter2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
In der vorliegenden Planung sind die Belange des Waldes „Erhalt bestehender Waldflächen", "Abstand
Gebäude — Wald" sowie „keine Einschränkung der Waldbewirtschaftung" ausreichend berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine wortgleiche Stellungnahme wie zur parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“. Es wird auf die Abwägung der gegenständlichen Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplans verwiesen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht notwendig.

1.7 Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe 06.06.2025

Stellungnahme zum FNP
Die Erschließung und Versorgung der geplanten Baugebietserweiterung mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe ist grundsätzlich möglich.

Die Erweiterung der bestehenden Baugebietserschließung ist aufgrund von baulichen Zwangspunkten und aus Gründen des Brand-/ Löschwasserschutzes schwierig. Die Erweiterung des Baugebietes „Am Kroit II" könnte aber von der Wasserhauptleitung in der Kirchensurer Straße aus, über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr.: 833, Gemarkung Amerang, erschlossen werden.
Für genauere Aussagen zur Erschließung sind zwingend genauere Angaben zur Dimensionierung der Bebauung und zum geplanten Wasserbedarf notwendig. Wir weisen darauf hin, dass der Brand-/Löschwasserschutz zu prüfen ist.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine wortgleiche Stellungnahme wie zur parallel aufgestellten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kroit II“. Es wird auf die Abwägung der gegenständlichen Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplans verwiesen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht notwendig.

Stellungnahmen ohne Einwände

1.8 Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern 25.06.2025
(…) gegen das im Betreff genannte Planungsvorhaben der Gemeinde Amerang bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

1.9 Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht und Wasserwirtschaft 20.06.2025
(…) bezüglich der o. g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des Sachgebiets Wasserrecht keine Bedenken.

1.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern20.06.2025
(…) Mit Änderung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen nördlich angrenzend an die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung geschaffen werden. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Von unserer Seite bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Vielmehr begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde die Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale lokal ansässiger Gewerbebetriebe planerisch zu unterstützen.

1.11 Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Rosenheim 17.06.2025
(…) nach Rücksprache mit den zuständigen Ortsobmännern bestehen gegen o.g. Bauleitplanung unsererseits keine Einwände.

1.12 Gemeinde Schnaitsee - Bauamt 10.06.2025
(…) keine Äußerung

1.13 Gemeinde Eiselfing 04.06.2025
(…) durch die im Betreff genannte Planung sind die Belange der Gemeinde Eiselfing nicht berührt.

Abstimmungsergebnis: Mit 16 gegen 0 zugestimmt

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 16 anwesend.

Beschluss:
2.
Der Entwurf zur 14. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.08.2025 mit Begründung wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich sind die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis: Mit 16 gegen 0 zugestimmt

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

Gemeinde Amerang

Amerang, den 18.08.2025

BAYERN GEMEINDE AMERANG

Konrad Linner
1. Bürgermeister