Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Amerang

Datum der Sitzung	17.09.2025

Nr. und Gegenstand der Beratung

6. 15. Änderung des Flächennutzungsplans (PV-Park Asham); Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Billigung des Entwurfs

Bgm. Linner erinnert an die Beratung in der vergangenen Sitzung. Die Beschlussfassung zu den Stellungnahmen wurde vertagt, nachdem noch Klärungsbedarf zu verschiedenen Themen bestand. Infolge wurde am 10.09.2025 eine nichtöffentliche Sondersitzung des Gemeinderats abgehalten, bei der durch den Vorhabenträger und der Verwaltung umfassend informiert wurde.

Der Vorsitzende informiert vor der Abwägung zum Flächennutzungsplan und zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (TOP 7) zu den wesentlichen Beratungspunkten dieser Sondersitzung.

Der Vorsitzende verweist weiter auf den Beschluss vom 08.05.2024 bzw. ergänzt am 19.03.2025, mit dem die Einleitung des Änderungsverfahrens sowie die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen wurde.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 05/2025 der Gemeinde Amerang ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2025 über die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert.

Die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 01.04.2025 bis einschließlich 05.05.2025.

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung wurden drei Einwendungen eingereicht.

1. Einwendung 1 mit Schreiben vom 03.05.2025
2. Einwendung 2 mit Schreiben vom 08.04.2025
3. Einwendung 3 mit Schreiben vom 04.05.2025

Die Abwägung zu den Einwendungen erfolgt im nachfolgenden Beschlussvorschlag.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Belange gingen 6 Stellungnahmen mit Einwänden ein. Zudem enthielten 9 weitere Stellungnahmen keine Einwände.

Stellungnahmen mit Abwägungserfordernis

1.	Reg. v. Obb. – Höhere Landesplanungsbehörde	08.04.2025
2.	Reg. v. Obb. – SG 51 Naturschutz	25.03.2025
3.	LRA Rosenheim – Naturschutz	13.05.2025
4.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten RO	30.04.2025
5.	Regionaler Planungsverband SOB	08.04.2025
6.	LRA Rosenheim Bauleitplanung	09.05.2025

Stellungnahmen mit – Keine Einwände

1. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern 02.05.2025

(…) gegen das im Betreff genannte Vorhaben der Gemeinde Amerang bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

2. LRA Rosenheim – Immissionsschutz, Abfallrecht 16.04.2025

(…) Aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Anmerkungen.

3. LRA Rosenheim – Wasserrecht und Wasserwirtschaft 09.04.2025

(…) bezüglich der o. g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des Sachgebiets Wasserrecht keine Bedenken.

4. Zweckverband zur Wasserversorgung 16.04.2025

(…) Im Bereich des geplanten Photovoltaikparks Asham verlaufen keine Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes. Das Planungsgebiet ist also nicht erschlossen, was aber für die geplante Nutzung nicht relevant sein dürfte.

5. IHK für München und Oberbayern 05.05.2025

(…) aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO am geplanten Standort befürwortet.
Die IHK für München und Oberbayern spricht sich klar für erneuerbare Energien, wie in diesem Fall die Photovoltaik, aus und begrüßen deren Ausbau.
Anregungen oder Bedenken bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "PV Park Asham" und der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht vorzubringen.

6. Handwerkskammer für München und Oberbayern 04.04.2025

(…) die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Amerang.
Mit Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans „PV-Park Asham“ im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.
Aus Sicht des Handwerks bestehen keine Einwände zu den o.a. geplanten Vorhaben.

7. Bayerischer Bauernverband 24.04.2025

(…) nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann bestehen gegen o.g. 15. Änderung FNP und vorhabenbezogener B-Plan unsererseits keine Einwände.

8. Bayernwerk Netz GmbH 09.04.2025

(…) gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.
Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWK-G.
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

9. Gemeinde Eiselfing 14.05.2025

(…) keine Einwendungen

Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Wasserburg
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

4. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Rosenheim
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Gemeinde Schnaitsee
7. Landratsamt Rosenheim – Kreisbrandrat
8. Landratsamt Rosenheim SG 42 – Tiefbauverwaltung
9. Landratsamt Rosenheim SG 53 - Verkehrswesen
10. Landratsamt Rosenheim SG 62 – Staatliches Gesundheitsamt
11. Regierung von Oberbayern SG 25 – Luftamt Südbayern
12. Verwaltungsgemeinschaft Halfing – Gemeinde Halfing
13. Verwaltungsgemeinschaft Halfing – Gemeinde Höslwang
14. Verwaltungsgemeinschaft Halfing – Gemeinde Schonstett
15. Verwaltungsgemeinschaft Obing – Gemeinde Obing
16. Verwaltungsgemeinschaft Obing – Gemeinde Pittenhart
17. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
18. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Beschlussvorlage über das Ratsinformationssystem übermittelt.

Gemeinderat Staber erklärt, dass er für die Bewertung noch umfassendere Informationen zur Wirtschaftlichkeit benötigten würde. Zwar sei er grundsätzlich für die Freiflächenanlage, insbesondere auch wegen der Kausalität mit der Fernwärme, jedoch erscheint ihm die Anlage überdimensioniert. Dem wird mehrfach entgegnet, dass die Gründe für die Anlagenkonzeption umfassend in der Sondersitzung dargelegt wurden. 3. Bgm. Jarczyk erklärt zudem, dass im technischen Anlagenbau eine parallele Projetentwicklung üblich wäre. Die in zusammenfassender Form vorgelegten wirtschaftlichen Daten erscheinen sachgerecht und sind zum jetzigen Planstand ausreichend.
Bgm. Linner ergänzt, dass der Tagesordnungspunkt die Abwägung der Stellungnahmen und die Billigung des Flächennutzungsplans umfasst. Fragen der Wirtschaftlichkeit sind diesbezüglich unerheblich. Zum Zeitpunkt des Durchführungsvertrages bzw. besonders wenn es um die Beteiligung an der Gesellschaft geht, kommt der Wirtschaftlichkeit eine wesentliche Bedeutung zu.

Auf Vorschlag von Gemeinderat Staber wird über die Einwendungen aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange separat abgestimmt.

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 15 anwesend.

Beschluss:
1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt berücksichtigt:

1.1 <u>Einwendung 1 vom 03.05.2025</u>

<u>Stellungnahme zum FNP</u>
(…) ich bin Eigentümer der der Grundstücke 1105, 1099 und 1085, Gemarkung Unterratting, Gemeinde Amerang. In der Angelegenheit „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit PV-Park Asham“ erhebe ich folgende Einwendungen:

1. *Bei den Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde Amerang findet man zwar den vorhabenbezogenen Baubauungsplan, nicht aber den Vorhabens- u. Erschließungsplan.*

2. *Es bestehen Bedenken gegen das Blendgutachten, da es nicht von einem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter erstellt wurde Es scheint sich vielmehr um eine Firma zu handeln, die Vorhabensträger berät und deshalb hier nicht relevant ist. Es wird daher beantragt, ein Blendgutachten von einem unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter einzuholen.*

3. *Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, soll der PV-Park an der Nordwestseite zu einer nicht unbeträchtlichen Länge nicht eingegrünt werden. In diesem Bereich ist nach meiner Meinung eine erhöhte Gefahr von Blendwirkung aus dieser Richtung zu meinem Anwesen und auch zum öffentlichen Wald- und Feldweg „Surauer Waldweg“ zu erwarten. Um dies zu vermeiden, ist aus meiner Sicht eine komplette Eingrünung in ausreichender Höhe unumgänglich. Ich gebe zu bedanken, daß das Umfeld des geplanten PV-Parks Lebensraum vieler Menschen ist, die hier wohnen und sich hier aufhalten.*

4. *Des Weiteren ist nicht ersichtlich, wie die Umsetzung der sog. CEF-Maßnahmen gesichert werden soll. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält hierzu keine Festsetzungen. Aus der Begründung ergibt sich auch nicht, daß die CEF-Maßnahmen in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.*

5. *Sollte es zum Bau der Anlage kommen, so möchte ich auf die zu erwartende erhebliche Lärm- und Schmutzbelastung durch Verkehr für die Anwohner in Halfurt, insbesondere der Anwesen Nr. 6,7,8,9 und 10 hinweisen und empfehle, als Zufahrt den Weg an den besagten Anwesen vorbei zu vermeiden.*

<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</u>
Zu 1. und 4.:
Die Stellungnahmen beziehen sich auf die Ebene der konkreten Bauleitplanung und sind hier, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abwägungsrelevant.

Zu 2. und 3.:
Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist das Blendgutachten nur mittelbar relevant, da sich die konkrete Blendung erst durch die Panelstellung ergibt, welche auf Ebene der konkreten Bauleitplanung definiert wird. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann davon ausgegangen werden, dass es eine PV-Anlagen Ausgestaltung auf dieser Fläche gibt, die zu keinen Blendungen führt.
Unabhängig davon werden die Bedenken hinsichtlich des vorliegenden Gutachtens nicht geteilt. Das Gutachten folgt den anerkannten rechtlichen wie technischen Anforderungen. Der Gutachter verfügt über ausreichend Expertise. Ein öffentlich bestellter Gutachter ist nicht erforderlich.

Zu 5.:
Grundsätzlich ist bei jeder baulichen Entwicklung mit Bauarbeiten zu rechnen. Die daraus entstehenden Emissionen sind, bei Einhaltung der konkreten rechtlichen Rahmenbedingungen hinzunehmen. Eine Umsetzung einer PV-Anlage auf dieser Fläche ist unter Einhaltung dieser Rahmenbedingungen möglich.
Unabhängig davon ist nach aktuellen Planungen eine Andienung der Baustelle hauptsächlich von Nordosten anzunehmen.

<u>Beschlussvorschlag:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

1.2 <u>Einwendung 2 vom 08.04.2025</u>

(…) ich zeige unter Vorlage einer auf mich lautenden Vollmacht an, dass ich Herrn Grasser vertrete. Namens und im Auftrag meines Mandanten gebe ich für ihn im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits-beteiligung die nachfolgende Stellungnahme ab:
Herr [redacted] ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1180 und 1595, Suranger 1/in Amerang. Das Grundstück ist seit Jahrzehnten bebaut. Es befindet sich dort das Landgasthaus Suranger mit Terrasse und Biergarten. Es ist seit dem Jahr 1881 im Betrieb.
Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Wohnung, die von Herrn [redacted] selbst bewohnt wird. Das 1. OG und das 2. OG können auf der Grundlage einer Baugenehmigung auch noch zu Wohnzwecken genutzt werden. Beabsichtigt ist die Errichtung von Ferienwohnungen, wie Ihnen von Herrn [redacted] mit Schreiben vom 14.03.2025 bereits mitgeteilt wurde.

Aufgrund der idyllischen Lage und des bislang ungehinderten Ausblicks von der Terrasse und aus dem Biergarten in die freie Natur ist der Landgasthof sehr beliebt und erfreut sich an ca. 35.000 Gästen pro Jahr.
In einer Entfernung von ca. 220 m ist nun westlich und nördlich des Grundstücks Suranger 1 ist die Errichtung eines Photovoltaikparks auf einer Fläche von über 281.000 qm (> 28 ha) geplant, wobei der größere Teil der Anlage westlich des öffentlichen Feld- und Waldweges nach Surau liegt. Ein kleinerer Bereich befindet sich östlich dieses Weges.
Vorgesehen sind Photovoltaikmodule mit einer Höhe von 4 m, sowie neben einiger kleinerer Flächen eine große Fläche für Trafos mit ebenfalls rund 4 m Höhe unmittelbar westlich angrenzend an den Feld- und Waldweg.
Die Modulreihen erstrecken sich von Ost nach West; die einzelnen Module sind nach Süden ausgerichtet.
Es liegt auf der Hand, dass mit einer gewerblichen Nutzfläche dieser Größe eine erhebliche Beeinträchtigung des Eigentums an dem Grundstück Suranger 1 vorliegt, wie auch ein erheblicher Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb des Landgasthauses, der dazu führt, dass es unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zielführend ist, dort noch Ferienwohnungen einzurichten.

Wir wenden gegen den Entwurf des Bebauungsplanes deshalb Folgendes ein:

1. *Ungeeigneter Standort*

1.1 Nach der Potentialflächenuntersuchung[1], S. 14 gilt für die Abwägung Folgendes:
„Gemäß dem Leitfaden sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Vorranggebiete für andere Nutzungen lediglich als Restriktionskriterium einzustufen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung sind diese Gebiete jedoch weit überwiegend einer Nutzung als Photovoltaikanlagen nicht zugänglich. Als Grundlage für eine entsprechende Abwägung müsste voraussichtlich nachgewiesen werden, dass keine Flächen (Planungsrechtliche Betrachtung unabhängig etwaiger Grundbesitzverhältnisse) ohne entsprechende Restriktionen im Gemeindegebiet vorliegen.
In Amerang ist anzunehmen, dass eine entsprechende Abwägung nicht gelingen kann, da umfänglich Flächen ohne Restriktionen vorliegen."

1.2 Für die Eignung des konkreten Standortes gilt darauf basierend:
„Sollte im Rahmen der Beurteilung ein Kriterium mit 0 bewertet werden sollte die Fläche grundsätzlich ausgeschlossen werden."[2]
*In der Untersuchung ist die bauleitplanerische Entwicklungsfläche unter der Gliederungsziffer „C.6 Standort 16: Asham" ist der Standort „hinsichtlich Schutz- und Vorranggebieten, sowie Biotop und Ausgleichsflächen" mit 0 Punkten bewertet, was bedeutet * 0 Punkte = Ausschlusskriterium, Potentialfläche kommt nicht in Frage, sobald eines der Bewertungsmerkmale mit 0 Punkten eingestuft wird*
Der Standort ist deswegen abzulehnen.

1.3 Unklare Größe des Standortes
Unklar geregelt ist die Infrage kommende Größe des Gebietes Asham. In der Auflistung, S. 18 ff ist die Fläche insgesamt als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit einer Fläche von 203.100 qm aufgeführt. Sodann ist eine Fläche Nr. 16 a mit 104.600 qm aufgeführt, die allerdings in dem Übersichtsplan auf S. 21 nicht ausgewiesen ist.
In dem Informationskasten in „Abb.11: Antragsfläche (lila) für den Standort 16" befinden sich wiederum zwei unterschiedliche Flächenangaben, so dass für die Öffentlichkeit nicht erkennbar ist, welche Fläche jetzt für die PV-Anlage am Standort Nr. 16 (oder 16a?) verfolgt werden kann.
Auch führt die Größe der Fläche für sich genommen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass von der Verbindungsstrasse Amerang-Kirchenuhr volle Einsicht und von der Verbindungsstrasse Liedering-Asham teilweise Einsicht in den PV-Park gegeben ist.

1.4 Nicht nachvollziehbar sind die Aussagen in Ziffer 3 der Tabelle auf S. 39
„3. Bewertung des Standorts hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes 8 von 10"
und Ziffer 4 „4. Bewertung des Standorts hinsichtlich negativer Wechselwirkungen mit bebauten Bereichen 4 von 5" weil die Landschaft massiv zersiedelt und ein idyllischer Standort erheblich beeinträchtigt wird. Das trägt diese Bewertung nicht.

2. Blendwirkung

Aus dem Gutachten ist nicht erkennbar, dass realiter tatsächlich keine Blendwirkung eintreten wird. Im Gegenteil wird ausgeführt, dass lediglich
„überwiegend kein direkter Sichtkontakt zur Immissionsquelle vorhanden ist."
Es besteht ein direkter Sichtkontakt vom Biergarten und von der bereits vorhandenen und auch von der genehmigten Wohneinheit (Ferienwohnung) zu der PV-Anlage, was den Schluss zulässt, dass Blendwirkungen auftreten werden.
Um dies auszuschließen, ist durch eine Simulation der Blendwirkung bei verschiedenen Sonnenständen insbesondere im Frühjahr und im Herbst eine Beeinträchtigung des Grundstücks meines Mandanten ausschließen.

3. Entfall des PV-Feldes östlich des Feld- und Waldweges

Es kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere Blendwirkungen von dem PV-Feld nördlich des Grundstückes meines Mandanten, östlich des Feld- und Waldweges ausgehen werden. Es wird gefordert, auf die Herstellung der PV-Anlage in diesem Bereich ersatzlos zu verzichten.

4. Eingrünung der PV-Anlage

Die PV-Anlage soll u.a. entlang der Ostseite im Bereich A 1.2 mit einer 4-reihigen Grünzeile eingegrünt werden.
Der Schnitt A-A West-Ost zeigt in der Schemadarstellung, dass diese Eingrünung keine Höhe erreichen wird, die die PV-Anlage abschirmt. Das Anwesen meines Mandanten liegt auch um einiges höher, als das PV-Feld.
Hier erwartet mein Mandant eine Bepflanzung solcher Art und Güte, dass die PV-Module vollständig und dauerhaft verdeckt werden.

5. Versetzung/Eingrünung der Trafos

Es wird beantragt, die große Trafofläche möglichst weit nach Norden zu legen, um eine möglichst geringe Beeinträchtigung zu bewirken.
Für die Flächen, die für die Errichtung der Trafos vorgesehen sind, ist ferner zu fordern, dass diese Flächen wasserdurchlässig gestaltet und begrünt werden und diese ebenfalls mit einer solchen Wuchshöhe eingegrünt werden, dass die Trafos nicht von außen sichtbar sind.

<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</u>
Grundsätzlich besteht kein Gebietserhaltungsanspruch eines Grundstücks auf die Grundstücke in der Umgebung. Insbesondere durch den gewahrten Abstand kann eine Nutzung der gegenständlichen Fläche als Freiflächenphotovoltaikanlage, durch Detailregelungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ohne unangemessene bzw. unzumutbare Beeinträchtigungen der benachbarten Flächen und Anwesen erfolgen. Soweit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich, sind bereits entsprechende Maßnahmen berücksichtigt (Abstand und Eingrünung).

Zu 1.:
Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine ausreichende Abwägung zum Thema landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Es handelt sich zwar um eine Restriktionsgebiet, unter Abwägung etwaige anderweitiger Alternativen ist dies jedoch einer Abwägung zugänglich. Durch die im KSG und dem EEG (§2) vorgegebene zeitliche Komponente, muss hier auch eine entsprechende Umsetzungsperspektive mit einbezogen werden. Die vorgebrachte Einschätzung der Stellungnahme, es sei eine Abwägung abstrakt, unabhängig jeglicher Grundbesitzverhältnisse und Umsetzungsperspektive nötig, geht fehl.
Die Potenzialflächenuntersuchung stellte lediglich eine übergeordnete Betrachtung möglicher Standorte in der Gemeinde Amerang da. Sie nimmt jedoch nicht die Abwägungsentscheidung auf Ebene der Bauleitplanung vorweg. Insbesondere ist naturgemäß, im Prozess der vorbereitenden und konkreten Bauleitplanung der Geltungsbereich entsprechend der genaueren Betrachtungstiefe anzupassen.

Zu 2. und 3.:
Wie das Blendgutachten nachweist, kann durch entsprechende Ausrichtung der Paneele etc. auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ein Vorhaben umgesetzt werden, welches zu keinen relevanten

Blendungen führt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind somit keine weiteren Untersuchungen etc. erforderlich. Auch ein Entfall der PV-Anlagenfläche im östlichen Bereich ist somit nicht erforderlich.

Zu 4.:
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine Eingrünung vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung dieser geht jedoch über die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung hinaus und obliegt der konkreten Bauleitplanung. Eine Abwägung ist somit hier, auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Zu 5.:
Auch dieser Punkt geht über die Planungsgenauigkeit der vorbereitenden Bauleitplanung hinaus und ist erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu behandeln.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

1.3 Einwendung 3 vom 04.05.2025

Stellungnahme zum BBP
(…) als Grundstücksnachbar nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplanaufstellung wie folgt Stellung:
Durch die Bebauung östlich (Richtung Suranger) der Straße werden wir als direkten Grundstücksnachbarn stark beeinträchtigt.
Der Abstand der Bebauung zu unserer Grundstücksgrenze ist zu gering!
Es erfolgt dadurch eine Verschattung unserer Fläche, welche landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet wird und somit zu Ertragseinbußen führt.
Zudem soll an die Grundstücksgrenze eine Hecke gepflanzt werden. Durch das anfallende Laub etc. kommt es zu einer Verschmutzung meiner gesamten Fläche. Das Tierwohl ist damit gefährdet. Durch das Aufstellen der Module ist eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr möglich. Es kommt vor allem bei starken Gewittern, welche immer mehr zunehmen, zu plötzlich anfallenden Niederschlagswasser, das auf unser Grundstück läuft und zu Staunässe und längeren Austrocknungszeiten bzw. zu einer Nichtbewirtschaftung führt
Aufgrund dessen, dass unser Wohnort östlich über der Anlage liegt, werden wir hierdurch sowohl beim Austragshaus als auch bei der Bewirtschaftung der westlich am Hof angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geblendet.
Aufgrund der oben gennannten Bedenken/Gründen bitten wir Sie den PV-Park auf der Ostseite der Straße nicht zu errichten und damit den Bebauungsplan zu verkleinern.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird kein exakter Abstand etwaiger zukünftiger Nutzungen bestimmt. Der konkrete Abstand der Anlage wird erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bestimmt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist aber gegenüber dem östlichen Rand des Änderungsbereichs eine ca. 9 m Breite Eingrünungsfläche dargestellt. Dies wird mindestens der Abstand der PV-Module zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sein. Somit sind bei den zu erwartenden Panelhöhen die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen eingehalten. Eine unzumutbare Verschattung der Flächen durch die Paneele ist nicht zu unterstellen.
Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung werden die entsprechenden Abstände von Pflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen nach AGBGB eingehalten werden. Somit sind unzumutbare Beeinträchtigungen der Fläche durch die Eingrünung der PV-Anlage nicht zu erwarten.
Die Module werden punktuell im Boden verankert. Unterhalb der Module wird ebenfalls Grünland entwickelt. Warum durch die PV-Anlage keine flächige Versickerung des Niederschlagswassers mehr möglich sein solle, erscheint nicht nachvollziehbar. Zudem liegt der Bereich der PV-Anlage topographisch unterhalb der benachbarten Flächen in diesem Bereich.

Wie das vorliegende Blendgutachten zeigt, ist eine Ausführung einer PV-Anlage auf der Fläche ohne relevante Blendung möglich. Die detaillierte Ausgestaltung der Anlage obliegt jedoch der konkreten Bauleitplanung.
Nach gerechter Abwägung aller Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass auch östlich der Straße PV-Flächen entwickelt werden können.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Mit 12 gegen 3 zugestimmt

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 15 anwesend.

Beschluss:
1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt berücksichtigt:

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Abwägung der Stellungnahmen)

1.1 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde vom 08.04.2025

Stellungnahme zum FNP
(…) ***Planung***
Die Gemeinde Amerang plant nördlich von Asham und östlich von Halfurt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen. Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 28,2 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt werden.
Die weitgehend ebene Fläche wird im Norden von einem Wald begrenzt. Westlich, östlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das westlich vorhandene Bodendenkmal wird nicht tangiert.

Erforderlichkeit Raumverträglichkeitsprüfung
Für die geplante Freiflächenphotovoltaik wurde für einen etwas größeren Umgriff unsererseits bereits geprüft, ob die Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung gem. § 15 ROG i.V.m. Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) erforderlich ist. Dabei kamen wir zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich gem. Art. 24 Abs. 1 BayLplG fällt. Das Ergebnis wurde der Gemeinde am 30.07.2024 schriftlich mitgeteilt.

Berührte Belange
Energieversorgung
Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z). Die verstärke Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien trägt den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung (vgl. LEP 1.3.1 G). Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. RP 18 B V 7.1 Z). Neben der Energieeinsparung kommt der Sonnenenergie in der Region besondere Bedeutung zu (vgl. RP 18 B V 7.2 Z). Demnach entspricht die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage grundsätzlich den Zielen des LEP und des RP 18 und damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung. Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen gemäß LEP 6.2.3 G vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da diese das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Laut Begründung des LEP zählen zu den vorbelasteten Standorten i.S. einer Beeinträchtigung des

Landschafts- und Siedlungsbildes zum Beispiel Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Fläche, insb. der landwirtschaftlichen Produktion (...) hingewirkt werden. Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.
Beim geplanten Standort handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Vorbelastung in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet. Daher ist der raumordnerische Grundsatz LEP 6.2.3 hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes von der Gemeinde in der Gesamtabwägung besonders zu berücksichtigen.

Natur und Landschaft
Der nördliche Teil des Planungsbereichs liegt gem. RP 18 B I 3.1.3 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 16 „Feuchtgebiete bei Amerang und Murntal". Außerhalb der naturschutzrechtlich ausgewiesenen Gebiete tragen landschaftliche Vorbehaltsgebiete in den Regionalplänen zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes bei (vgl. LEP 7.1.2 Z). Sie sollen wegen ihrer wertvollen Naturausstattung, ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung oder ihrer ökologischen Ausgleichsfunktionen und ihrer daraus abzuleitenden Bedeutung für angrenzende Räume erhalten werden. Daher ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der gemeindlichen Abwägung besonderes Gewicht beizumessen. Die nach RP 18 B I 3.1 Z festgesetzten Gebiete schließen konkurrierende Nutzungen nicht grundsätzlich aus, erfordern aber erhöhte Anforderungen an eine landschaftsgerechte Ausgestaltung. Zudem sollen für Planungen, sofern verschiedene Standorte in Frage kommen, grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete in Betracht gezogen werden (vgl. RP 18 Begründung zu B I 3.1 Z).
Die Gemeinde Amerang hat für das gesamte Gemeindegebiet eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Dabei wurden auch geeignete Standorte außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete ermittelt. Die Standortwahl fiel dennoch auf verfahrensgegenständliche Fläche, weil diese in geringer Distanz zum Umspannwerk Obing, wo ins Netz eingespeist werden soll, liegt, es sich um eine große zusammenhängende Fläche im Gemeindegebiet handelt, was aus gemeindlicher Sicht zu bevorzugen sei und auf Grund der ebenen Fläche das Landschaftsbild geringer als an anderen Stellen im Gemeindegebiet belastet wird. Diese Gründe für die getroffene Standortwahl sind aus landesplanerischer Sicht plausibel.
Auf Grund der Lage in dem o.g. ökologisch sensiblen Bereich, ist auf eine schonende Einbindung der geplanten Photovoltaikanlage in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G). Eingrünungsmaßnahmen sind trotz der geringen Fernwirkung auf Grund der topographischen Verhältnisse und der im Norden umgebenden Waldbestände für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage v.a. im Westen, Süden und Osten geplant.
Ferner weisen wir darauf hin, dass im nördlichen Teilbereich eine gem. der Moorbodenkarte des LfU teilweise als vorherrschend Niedermoor bzw. Erdniedermoor kartierte Fläche überplant wird. Moore sind natürliche Speicher für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. Sie sollen deshalb erhalten und soweit nötig und möglich, wieder in einen naturnahen Zustand versetzt werden (vgl. LEP 1.3.1 G).
Den Belangen von Natur und Landschaft ist bezüglich der teilweisen Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und bzgl. der teilweisen Lage auf Moorböden in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis
Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Raumverträglichkeitsprüfung gem. §15 ROG i.V.m. Art. 24 Abs. 1 BayLplG erforderlich ist.
Grundsatz LEP 6.2.3 wurde im Rahmen der Planung besonders betrachtet und in die Abwägung eingestellt. In der Begründung ist unter C.5 eine umfängliche Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt enthalten.
Die Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Die Gemeinde kommt unter Abwägung der Standortalternativen, des besonderen

Charakters von Freiflächenphotovoltaikanlagen, der landschaftlichen Gegebenheiten, der Verfügbarkeit der Flächen, insbesondere in einem angemessenen Zeitraum und des überwiegenden öffentlichen Interesses der Erzeugung erneuerbarer Energien entsprechend §2 EEG sowie anderer relevanter Aspekte zu dem Schluss, dass innerhalb des Änderungsbereichs eine Freiflächenphotovoltaikanlage realisiert werden kann.
Entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sind in der Flächennutzungsplanänderung bereits vorbereitet. Im Detail ist dieser Belang auf Ebene der konkreten Bauleitplanung abzuhandeln. Die Darstellung der „Flächen für Eingrünung und ökologische Maßnahmen“ sollte dennoch im Nordwesten bis zum nördlich angrenzenden Wald bzw. dem dort befindlichen Fahrweg verlängert werden. Somit kann eine Eingrünung auf allen Seiten, welche nicht durch die nördlich gelegenen Waldflächen von den übrigen Landschaftsräumen abgeschirmt sind, erreicht werden.
Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde berücksichtigt, dass im Planungsgebiet Moorflächen vorliegen. Eine Wiedervernässung wurde grundsätzlich geprüft. Da es sich jedoch heute um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, welche voraussichtlich nur temporär einer Nutzung als PV-Freiflächen zugeführt und danach wieder landwirtschaftlich genutzt werden sollen, erscheint eine Wiedervernässung, insbesondere vor dem Hintergrund LEP 5.4.1 G nicht zielführend. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass Freiflächen-PV Anlagen gegenüber der heutigen Nutzung als Intensivgrünland und Acker zu einer wesentlichen Reduzierung der Bodenbearbeitung führen. Die Begründung sollte hinsichtlich dieses Aspektes noch ergänzt werden.
Die Untere Naturschutzbehörde und die Untere Bauaufsichtsbehörde (beide LRA Rosenheim) wurden am Verfahren beteiligt und haben eigene Stellungnahmen abgegeben. Auf die Abwägung zu diesen wird verwiesen.

Beschlussvorschlag
Die Begründung ist im Hinblick eine Abwägung zum Thema Verzicht auf eine Wiedervernässung der Moorflächen zu ergänzen. Die Darstellung der „Flächen für Eingrünung und ökologische Maßnahmen“ ist auf der Westseite bis zur Nordwestecke des Änderungsbereichs zu verlängern. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planunterlagen sind nicht notwendig.

1.2 Regierung von Oberbayern – SG51 Naturschutz vom 25.03.2025

In Bezug auf die Vereinbarkeit von im Offenland brütenden Vogelarten (hier insbesondere der Feldlerche) und PV-Anlagen setzt das LfU gegenwärtig das Projekt „Feldlerchenvorkommen auf Freiflächen-PVA(FF-PVA) und Einflussfaktoren" um.
In der behördenintern bereits übermittelten Zusammenfassung (Veröffentlichung des Berichtes noch ausstehend) kommt das LfU zu folgendem Ergebnis:
„[...] In allen zehn Untersuchungsgebieten (=PV-Anlage) konnten Feldlerchen als Brutvögel (174 Rev. mit Brutzeitcode B4 oder höher nachgewiesen werden. Innerhalb der Umzäunungen von FF-PVA wurden allerdings keine Reviermittelpunkte festgestellt. [...]". Diese Erkenntnis ist deckungsgleich zu bisherigen Einschätzungen der Landesfachbehörde und auch zu jüngeren, uns vorliegenden Veröffentlichungen (Trautner et al. 2022; Feldmeier et al. 2024).
Entsprechend der o. g. Datenlage einschl. der Einschätzung der Landesfachbehörde gehen wir begründet davon aus, dass die Art Alauda arvensis i. d. R. nicht in Solarparks brütet und deren Errichtung daher geeignet ist, Fortpflanzungsstätte neben dieser Art zu beschädigen bzw. zu zerstören. Folglich lösen derartige Vorhaben regelmäßig den Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG aus. Entsprechend sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang, jedoch in hinreichender Entfernung zu Vertikalstrukturen (einschl. PV-Anlagen), erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden bzw. auszuschließen zu können. Hinsichtlich der Anforderungen an die Maßnahmen ist das entsprechende UMS vom 22.02.2023 „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP)" (AZ 63b-U8645.4-2018/2-35) heranzuziehen, das auf der Homepage des LfU frei zugänglich zur Verfügung steht (https://www.lfu.bavern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Alauda+arvensis).
Sofern keine geeigneten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang umgesetzt werden können, ist vom Eintreten des Verbotes §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen. Eine Zulassung des Vorhabens wäre dann nur beim Vorliegen der artenschutzrechtlichen Ausnahmevoraussetzungen möglich (§45 Abs. 7 BNatSchG).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass vor Umsetzung der im Rahmen der FNP-Änderung vorbereiteten Maßnahme eine CEF-Maßnahme umzusetzen ist. Die Flächennutzungsplanänderung steht dem nicht entgegen. Insbesondere können entsprechende CEF-Maßnahmen im Umfeld der Anlage ohne Änderung des Flächennutzungsplans in diesen Bereichen erfolgen. Die Sicherung einer entsprechenden CEF-Maßnahme ist jedoch erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung erforderlich. Im Flächennutzungsplan erscheint lediglich ein entsprechender Verweis in der Begründung sinnvoll.

Beschlussvorschlag
Die Begründung ist im Hinblick auf die voraussichtliche Erfordernis einer CEF-Maßnahme im Vorfeld der Umsetzung bzw. im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu ergänzen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

1.3 LRA Rosenheim – Naturschutz vom 13.05.2025

Stellungnahme zum FNP
(…) Auf die ausführliche obenstehende Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen. Die aufgeführten Punkte betreffen umfänglich auch die Flächennutzungsplanänderung, insbesondere die Thematik zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet/ Regionalplan.

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Park Asham“
(…) § 2 Abs.4 i.V.m. §1a BauGB gebietet eine Prüfung, die vollständige, präzise und endgültige Feststellungen enthalten muss. Hierfür sind entsprechende Unterlagen vorzulegen. Aus Sicht des Naturschutzes sind alle betroffenen Belange, Eingriffe und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Schutzgüter zu ermitteln und zu bewerten und Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minderung und zur Kompensation darzustellen.
Die Planunterlagen sind unvollständig. **Eine abschließende naturschutzrechtliche Prüfung und Beurteilung kann daher erst nach Vorliegen entsprechend vollständiger Unterlagen erfolgen.**
Es bestehen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.
Hier die vorläufige naturschutzrechtliche Beurteilung der vorgelegten Unterlagen vorbehaltlich der Zulässigkeit der Planung:

- **Das Vorhaben steht im Widerspruch zum Regionalplan.**

Ca. 50% der Anlage (nordöstlicher Teil, mit Moorflächen) liegen im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach Regionalplan (16 – Feuchtgebiete bei Amerang und Murntal)
3.1. Z In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die ökologische und landschaftspflegerische Bedeutung insbesondere bei der Abwägung über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Einzelfall besonders berücksichtigt und gewichtet werden. Wenn für Planungen verschiedene Standorte in Frage kommen, sollen grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete in Betracht gezogen werden. Durch den großräumigen Zuschnitt dürfen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete allerdings nicht als Tabuzonen angesehen werden, in denen notwendige Entwicklungen nicht möglich sind. Bei aus übergeordneten Interessen erforderlichen Eingriffen soll immer die umweltverträglichste Lösung angestrebt werden.
Möglichkeit der Überwindung:
- Anpassung des Geltungsbereichs
- nachvollziehbare planerische Abwägungsentscheidung

- **Restriktionsflächen für Freiflächenphotovoltaik-Anlagen**

Vgl. Hinweise „Standorteignung“ BayStMWBV, Stand 12.03.2024, Restriktionsfläche 3b:
Ein Teil der Anlage erstreckt sich auf Restriktionsflächen: **Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und entwässerte Moorböden.**
Hierbei handelt es sich um Flächen, die u.a. große Bedeutung für Natur und Landschaft oder sonstige öffentliche Belange haben. Diese sind nur bedingt für eine Anlagenerrichtung geeignet, jedoch gemäß Hinweisen Standorteignung der planerischen Gesamtabwägung zugänglich.

Dies ist im Rahmen der Abwägungsentscheidung besonders zu berücksichtigen und zu bewerten, insbesondere, da es nach der Potentialanalyse für das Gemeindegebiet auch gut geeignete Flächen außerhalb dieser Kulissen gibt.
Möglichkeit der Überwindung:

- entsprechende Anpassung des Geltungsbereichs
- dauerhafte Wiedervernässung der Moorböden mit der Errichtung einer Freiflächen-PV-An-lage
- nachvollziehbare planerische Abwägungsentscheidung

➢ **Artenschutz:**

Bericht ONUBE vom 30.09.2024 entspricht nicht dem aktuellen Planstand:

- Geltungsbereich stimmt nicht mit aktueller Planzeichnung Bauleitplanung überein
- Kartierungskarten nicht lesbar
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) fehlen
- Blendwirkungen die Aussagen aus der Blendanalyse vom 07.03.2025 sind in die saP einzuarbeiten

Die Planung löst einen Verbotstatbestand nach Artenschutzrecht für die Feldlerche aus (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Entsprechend sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für betroffene Reviere erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden bzw. auszuschließen zu können. Diese sind im räumlichen Zusammenhang, jedoch in hinreichender Entfernung zu Vertikalstrukturen (einschl. PV-Anlagen) nachzuweisen (vgl. hierzu Ausführungen der HNB, Hr. Mayr vom 20.03.2025 an Herrn Hintsche). Die Unterlagen enthalten keine Angaben zu konkreten CEF-Maßnahmen. Diese sind in die Planung und Unterlagen einzuarbeiten, ebenso wie lesbare Karten in der Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), S. 5 und S. 12. Wenn CEF-Maßnahmen im Umgriff der Anlage nicht möglich sind, wäre ein Antrag auf Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern zu stellen.
Das Gebiet ist auch für weitere Bodenbrüter, wie den Kiebitz geeignet. Letzte Brut war 2020 (mind. 2 Brutpaare). Die Art ist im Bericht von ONUBE nicht erwähnt. CEF-Maßnahmen müssen mangels aktueller Vorkommen nicht nachgewiesen werden.
V1, S. 12 und 27 Die Gehölzbestände an den Gewässern sind (ohne Rückschnitte, kein auf-den-Stock-setzen) zu erhalten. Insoweit sind Regelung zur Rodung von Gehölzen in diesem Bereich nicht angezeigt. Mit der Anlage ist ein ausreichender Puffer- und Entwicklungsstreifen zu den Gewässern einzuhalten. In der Planung wäre hierauf hinzuweisen.
V4, S. 13 und 27 Eine vollständige Entfernung der Vegetationsdecke ist nicht angezeigt. Sie steht auch im Widerspruch zum Bodenschutz (teils Moorböden und damit verbundene Beeinträchtigungen, Umbruchverbot, Abbauprozesse). Zudem können hierdurch Verbotstatbestände einschlägig werden, da geeggte Schwarzbrachen Lebensräume für den Kiebitz darstellen.
Dies trifft im Hinblick auf die Feldlerche auch auf die Vergrämungsmaßnahme (Mahd alle 4 Wochen) ab 01. März zu.
CEF-Maßnahmen sind außerhalb der Anlage durchzuführen und in der Bauleitplanung entsprechend nachzuweisen (s.o., vgl. Schriftverkehr Herr Hintsche-HNB, Gestaltung: s. ministerielle Vorgaben). Eine Zustimmung zu Umbruch von Dauergrünland auf Moorböden kann hierfür nicht in Aussicht gestellt werden.
V5 Reihenabstände für Bodenbrüter – es fehlen Nachweise, ob der geforderte Abstand mit der Planung eingehalten wird; allerdings konnten gemäß Projekt „Feldlerchenvorkommen auf Frei-flächen-PVA (FF-PVA) und Einflussfaktoren“ des LfU gegenwärtig keine Reviermittelpunkte von Feldlerchen in FF-PVA festgestellt werden (20.03.2025 Mail HNB an Herrn Hintsche), so dass CEF-Flächen außerhalb der FF-PVA umzusetzen sind.
S. 15, S. 28 der saP - Externe CEF-Maßnahmen sind unabhängig von der Bauzeit erforderlich, ansonsten s.a. Ausführungen zu V4; die Flächen sind in der Planung nachzuweisen und müssen vor Beginn der Maßnahme und dauerhaft wirksam sein.
Möglichkeit der Überwindung:

- Überarbeitung Bericht ONUBE und Umweltbericht, geeignete CEF-Fläche mit entsprechend zielführenden Herstellungs- und Pflegemaßnahmen (ohne Umbruch von Moorboden) ist in die Planung einzuarbeiten und festzusetzen

➢ **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Begründung D.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und S.60

Das vereinfachte Verfahren gemäß StMWBV, Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung, Stand 05.12.2024 ist u.E. **nicht anwendbar.**
Folgende Voraussetzungen hierfür sind nicht erfüllt:

- Nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt
- Geeignete Standortwahl
- Durchlässigkeit Zaunanlage (Barrierewirkung durch Ausdehnung > 500m, in Nord-Süd-Richtung sogar ca. 780 m)
- Zielzustand G 212 kaum erreichbar, kein ausreichendes Konzept

Die Anlagenfläche hat nicht nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Zu bewerten ist hier nicht nur die Flächennutzung. Vielmehr sind alle Schutzgüter einzubeziehen. So sind Moorböden gemäß Anlage 1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Liste 1c (hohe Bedeutung des Schutzguts Boden) eingestuft. Zudem liegt die Anlagenfläche teils im Restriktionsgebiet (s.o.).
Zum Ausgangszustand ist darzulegen, welche krautigen Arten zur Vegetationszeit auf den Flächen nachgewiesen wurden. Die Grundlagenermittlung ist angesichts der großflächigen Planung (ca. 28 ha) nicht ausreichend belegt.
Für den Zielzustand G212 (mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) wären aufgrund der bisherigen intensiven (Acker)Nutzung umfangreichere vorgeschaltete Aushagerungsmaßnahmen erforderlich. Das Aufbringen einer teuren, standortheimischen Saatgutmischung ist nur dann sinnvoll und führt zu einer nachhaltigen Zielerreichung. Dies gilt auch für die Pflege mit Schafen, da hierdurch die Nährstoffe auf der Fläche bleiben. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und des verbindlich vorgegebenen Entwicklungsziels ist ein zielführendes Beweidungs- und Betriebskonzept vorzulegen: u.a. mit Beweidungszeiten, Rotation, Großvieheinheiten (s.a. Beweidungshandbuch ANL (Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege), keine Dauerstandweide). Ein intensiver Nährstoffentzug durch entsprechende maschinelle Pflege (Mahd mit Abfuhr) ist unter und zwischen den Modulen schwierig und aufwändig. Realistisch wäre in jedem Fall das Entwicklungsziel G 211 (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland). Gleiches gilt für die Grünlandflächen vor und zwischen der Bepflanzung (Nährstoffeintrag durch angrenzende Intensivnutzung, Laubfall).
Abgesehen davon bleiben bei der Eingriffsberechnung die Eingriffe durch die Speicherflächen (eine auf Moorboden) unberücksichtigt, ebenso die Errichtung eines Weges, der im Norden auch noch durch Moorboden führt (Bodenaustausch, Entwässerungsfunktion, standortfremdes Material), ebenso wie die Kiesflächen für Brandschutz in 1 ha Größe.

<u>Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen:</u>
Die Anlage stellt mit einer Ausdehnung von 780 m in Nord-Süd-Richtung eine Barriere für Großsäuger dar, die einen Wildkorridor erfordert (auch Begründung E.7.1, S. 59).
Kap. D 9 der Begründung: Es ist nicht prüfbar, ob der beschriebene, ausreichend breite Pufferstreifen an den Entwässerungsgräben planerisch entsprechend umgesetzt wurde (Festsetzung durch Planzeichen, ausreichender Zaun- bzw. Modulabstand): nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs, im südlichen Teil der Anlage zwischen Acker und Grünland verlaufen Module darüber

- **<u>Planzeichnung</u>**

<u>Grünordnung und Artenschutz</u>

- § 13 **Rückbau der Anlage**
  Die Verpflichtung zum Rückbau der Anlage sollte mit entsprechender Sicherheitsleistung unter Festlegung der Folgenutzung vereinbart werden: Wiederaufnahme der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung; der Dauergrünlanderhalt ist hierbei unter Dokumentation des Flächenstatus vor der Aufstellung des Bebauungsplanes sicherzustellen. Für den Fall, dass sich während der Betriebsphase besonders oder streng geschützte Arten auf der Anlagenfläche ansiedeln, sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.
- Vorgaben und Pflegemaßnahmen, die dem Artenschutz dienen sind, ebenso wie Pflegemaßnahmen der Eingrünung (Feldhecken) und zur Entwicklung und Erhalt des Grünlandentwicklungsziels incl. Monitoring, textlich festzusetzen. Die Aufnahme unter Hinweisen ist

nicht ausreichend. Die Feldhecken sind frei wachsen zu lassen. Rückschnitte auf bestimmte Höhen oder Formschnitte sind unzulässig.
- Schutz von Bestandsgehölzen nach DIN 18920 ist festzusetzen: keine Baumaßnahmen im Wurzelbereich (z.B. Anpassung Trassenführung Zaun)
- Festsetzung von CEF-Maßnahmen für die Feldlerche

➢ **Anmerkungen zur Begründung**

- Artenschutz ist zu überarbeiten (s. auch Ausführungen zum Artenschutz oben): 7.1.6 (G), S.7: CEF-Maßnahmen sind erforderlich, Die Ausführung, dass die Anlage zu einer Verbesserung der Lebensraumausstattung führt, wird fachlich nicht geteilt. D.8 S. 26ff ist entsprechend der Ausführungen zum Artenschutz oben zu überarbeiten
- S.16 FF-PV können in „landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten“ eine Förderung erhalten (auf Moorböden nur mit Wiedervernässung)
- S. 18/ 19 Anlage befindet sich zu ca. 50%, nicht nur randlich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet = Restriktionsfläche 3b nach Energieatlas Bayern (auch entwässerte Moorböden (große Bedeutung für Natur und Landschaft) -> Prüfung Einzelfall
- S. 20 Brutvorkommen von Feldlerchen innerhalb der Anlage sind nicht zu erwarten – Aussage falsch; Umweltbericht, S. 39/40 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche sind erforderlich und nachzuweisen
- Ausreichend breiter Pufferstreifen an Entwässerungsgräben berücksichtigt (s.o.)
- S. 22 D.2.3 und D..6., S. 23 D.2.8, S. 26 Bodenaustausch auf Moorboden durch Kies für Brandschutz und Erschließung: dies wäre durch eine entsprechende Planung zu vermeiden
- D 10 Klimaschutz und E 1, S. 40, E 4.1., S. 57
  Eine Vernässung der beanspruchten Moorböden würde zum Klimaschutz und zur CO2-Speicherung beitragen. Dies wäre im Rahmen der Maßnahme zu prüfen. Zudem wären Eingriffe durch Wege- und Leitungstrassen mit Bodenaustausch, Einbringen von Fremdmaterial und entwässernder Wirkung zu vermeiden.
- S. 45, 49-50 Eingriffe in (Moor)Böden nicht dargestellt, Bodengutachten liegt nicht vor
- Karte S. 53 Geltungsbereich der Anlage falsch dargestellt (nach Süden verrutscht), Anlage liegt zu ca. 50% im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es handelte sich um eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 i.V.m. §3 Abs. 1 BauGB. Dem folgend können naturgemäß noch nicht alle Informationen vollständig, präzise und endgültig vorliegen. Dennoch lagen mit den Unterlagen bereits weitgehende Informationen zu den betroffenen Belangen vor.

Zu Landschaftliches Vorbehaltsgebiet:
Der Feststellung, das Vorhaben stehe im Wiederspruch zum Regionalplan aufgrund der teilweisen Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kann nicht in Gänze gefolgt werden In B I 3.1 (Z) des Regionalplans 18 heißt es zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten: „Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.“
Die Darstellung des Bereichs als landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan schließt, auch ausweislich der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, konkurrierende Nutzungen nicht grundsätzlich aus. Konkurrierende Nutzungen, in diesem Fall die PV Anlage, unterliegen lediglich erhöhter Anforderungen an die landschaftsgerechte Ausgestaltung. Darüber hinaus ist der Belang des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in die Abwägung einzustellen.
Grundsatz LEP 6.2.3 und somit die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde im Rahmen der Planung besonders betrachtet und in die Abwägung eingestellt. In der Begründung ist unter C.5 eine umfängliche Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt enthalten.
Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Die Gemeinde kommt unter Abwägung unter anderem der Standortalternativen, des besonderen Charakters von Freiflächenphotovoltaikanlagen, der landschaftlichen Gegebenheiten, der Verfügbarkeit der Flächen, insbesondere in einem angemessenen Zeitraum und des

überwiegenden öffentlichen Interesses der Erzeugung erneuerbarer Energien entsprechend §2 EEG zu dem Schluss, dass innerhalb des Änderungsbereichs eine Freiflächenphotovoltaikanlage realisiert werden kann.
Entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sind in der Flächennutzungsplanänderung bereits vorbereitet. Die Darstellung der Flächen für Eingrünung und ökologische Maßnahmen“ sollte dennoch im Nordwesten bis zum nördlich angrenzenden Wald bzw. dem dort befindlichen Fahrweg verlängert werden. Somit kann eine Eingrünung auf allen Seiten, welche nicht durch die nördlich gelegenen Waldflächen von den übrigen Landschaftsräumen abgeschirmt sind, erreicht werden. Im Detail ist dieser Belang auf Ebene der konkreten Bauleitplanung abzuhandeln.

Zu Moorböden:
Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde berücksichtigt, dass im Planungsgebiet Moorflächen vorliegen. Eine Wiedervernässung wurde grundsätzlich geprüft. Da es sich jedoch heute um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, welche voraussichtlich nur temporär einer Nutzung als PV-Freiflächen zugeführt und danach wieder landwirtschaftlich genutzt werden sollen, erscheint eine Wiedervernässung, insbesondere vor dem Hintergrund LEP 5.4.1 G nicht zielführend. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass Freiflächen-PV Anlagen gegenüber der heutigen Nutzung als Intensivgrünland und Acker zu einer wesentlichen Reduzierung der Bodenbearbeitung führen. Die Begründung sollte hinsichtlich dieses Aspektes noch ergänzt werden.
Alternativflächen außerhalb der Moorböden stehen im Gemeindegebiet grundsätzlich zur Verfügung. Im Rahmen einer Abwägung aller Belange, schieden diese jedoch vorerst für eine Planung aus. Dabei ist insbesondere die Flächenverfügbarkeit in einem angemessenen Zeitraum (vgl. Zeitliche Komponente §2 EEG), die kleinräumige Bedeutung für die Landwirtschaft der einzelnen Flächen, sowie die Möglichkeit des Netzanschlusses ausschlaggebend. In der Begründung sollte eine genauere Auseinandersetzung mit dem Thema Moorböden, Wiedervernässung und Standortalternativen ergänzt werden.

Zu Artenschutz:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Umsetzung der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Planung eine CEF Maßnahme erforderlich ist um die Realisierung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatschG zu vermeiden. Die Begründung sollte entsprechend angepasst werden. Die Konkrete CEF-Maßnahme ist jedoch erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. im Vorfeld der Umsetzung durchzuführen. Eine entsprechende Maßnahme im Umfeld des Planungsgebiets ist auch ohne Anpassungen der Darstellungen des FNP möglich.

Zu Eingriffsregelung im Bebauungsplan:
Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist keine präzise Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erforderlich oder möglich. Aufgrund der nun vorliegenden Untersuchungserkenntnisse ist jedoch schon auf Ebene des Flächennutzungsplans wahrscheinlich, dass ein vereinfachtes Verfahren nach StMWBV, Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung (Stand 05.12.2024) nicht angewendet werden kann bzw. sich die Gemeinde entscheidet dieses nicht anzuwenden. Dem folgend sollte die Abschätzung des zu erwartenden Eingriffes in der Begründung des Flächennutzungsplans entsprechend des Verfahrens nach II. 3) „übrige Fallgestaltungen“ des Leitfadens des StMWBV angepasst werden.

Zu Wilddurchlässen und Gräben:
Die Belange überschreiten die Planungstiefe des Flächennutzungsplans. Diese Belange werden auf Ebene der konkreten Bauleitplanung behandelt.

Die übrigen vorgebrachten Belange beziehen sich auf die Planungsebene des Bebauungsplans bzw. direkt auf die Unterlagen des Bebauungsplans und bedürfen somit hier keiner Abwägung. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Beschlussvorschlag
Die Darstellung der „Flächen für Eingrünung und ökologische Maßnahmen“ ist auf der Westseite bis zur Nordwestecke des Änderungsbereichs zu verlängern.

Die Begründung ist im Hinblick auf eine genauere Behandlung des Themenkomplexes Moorboden, Wiedervernässung und Alternativstandorte zu ergänzen.
Die Begründung ist im Hinblick auf die Notwendigkeit einer CEF-Maßnahme in Verbindung mit dem Vorkommen von Bodenbrüter anzupassen. Die Ausgleichsermittlung ist zu überarbeiten. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim vom 30.04.2025

Stellungnahme zum FNP
(…) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):
Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.
Bitte beachten Sie den Hinweis aus landwirtschaftlicher Sicht unter 2.5!
2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
Wir bedauern den Verlust dieser landwirtschaftlichen Fläche.
Der geplante Rückbau und eine Rückführung in landwirtschaftliche Nutzfläche nach Beendigung der Nutzung ist in der Planung festgesetzt und wird befürwortet. Die Ausführung der Aufstellung der PV-Freiflächenanlage ist möglichst bodenschonend auszuführen.
Wir weisen darauf hin, dass es inzwischen eine steigende Anzahl an Forschungsprojekten zu sog. Agri-Photovoltaik-Anlagen gibt, bei denen sich die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit der gleichzeitigen Nutzung zur PV-Stromerzeugung kombinieren lassen. Wir regen eine Prüfung an, ob ein dementsprechendes System auf der geplanten Fläche umgesetzt werden kann.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es wird zu Kenntnis genommen, dass weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit bestehen.
Die Sinnhaftigkeit einer Agri-PV Anlage im Planungsgebiet wurde geprüft. Nach Abwägung aller Belange kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass auch eine Anlage ohne gleichzeitiger intensiver landwirtschaftlicher Nutzung an diesen Standort umgesetzt werden kann.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich

1.5 Regionaler Planungsverband – Südostbayern vom 08.04.2025

Stellungnahme zum BBP
(…) Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.
Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es wird auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 und die Abwägung zu dieser verwiesen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

1.6 Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung vom 09.05.2025

Stellungnahme zum BBP
für das weitere förmliche Verfahren sollten die Bekanntmachungen eine nachvollziehbarere örtliche Orientierung für den Leser enthalten. Die Öffentlichkeit muss in der Bekanntmachung aufgrund eines

Lagebeschriebs und/oder einer aussagekräftigen Karte ohne weitere Ortskundigkeit erkennen können, welche Flächen des Gemeindegebietes von der Planung betroffen sind. Die sog. „Anstoßwirkung", sich am (förmlichen) Verfahren zu beteiligen, darf nicht durch eine erschwerte Auffindbarkeit der Lage des überplanten Gebietes beeinträchtigt sein, da dies u.U. als Verfahrensfehler geltend gemacht werden könnte.
(…) Zu den Planentwürfen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Anmerkungen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Im Rahmen des Verfahrens nach §3 Abs. 2 BauGB wird in der Bekanntmachung ein Übersichtsplan mit einem größeren Umgriff sowie eine bessere Ortsbeschreibung integriert.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bekanntmachung zum Verfahren nach §3 Abs. 2 BauGB ist ein Übersichtsplan mit größerem Umgriff und eine Beschreibung der Lage des Planungsgebiets beizufügen. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Mit 15 gegen 0 zugestimmt

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 15 anwesend.

Beschluss:
Billigung des Planentwurfs und Bestimmung zur Auslegung

Der Entwurf zur 15. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.09.2025 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, das förmliche Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Planunterlagen sind dazu in geeigneter Weise zu veröffentlichen und zusätzlich in der Gemeindeverwaltung öffentlich auszulegen

Abstimmungsergebnis: Mit 12 gegen 3 zugestimmt

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

Gemeinde Amerang

Amerang, den 01.10.2025

Konrad Linner
1. Bürgermeister