

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Amerang

Datum der Sitzung 18.12.2024

Nr. und Gegenstand der Beratung

5. Einbeziehungssatzung Obinger Straße - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und ggfs. Billigung des Satzungsentwurfs

Der Vorsitzende verweist auf die Entscheidung des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung vom 07.02.2024. Dabei wurde beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB einzuleiten.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.10.2024. Es wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.10.2024 bis 25.11.2024 durchgeführt. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gingen folgende Stellungnahmen ein:

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange enthalten keine Bedenken, Hinweise oder Einwände:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim (17.10.2023)

Keine Stellungnahme abgegeben habe folgende Stellen:

- Amt für Ländliche Entwicklung
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- LRA Rosenheim, Wasserrecht
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange enthalten Bedenken, Einwände oder Anregungen:

- LRA Rosenheim, SG Kreisbauamt & Bauleitplanung (25.11.2024)
- LRA Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde (25.11.2024)
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe (05.11. bzw. 27.11.2024)
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (04.11.2024)
- Bayernwerk Netz GmbH (08.11.2024)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (12.11.2024)
- Regierung von Oberbayern (30.10.2024)
- Regionaler Planungsverband Südostbayern (04.11.2024)
- AELF Rosenheim (11.11.2024)
- LRA Rosenheim – Tiefbauverwaltung (03.12.2024)

Die Stellungnahmen wurden den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Beschlussvorlage übermittelt. Die Mitglieder des Gemeinderates kommen überein, dass auf das Verlesen der einzelnen Stellungnahmen verzichtet wird. Im Übrigen schlägt der Vorsitzende vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend.

Beschluss:

1. Die Gemeinde Amerang nimmt von den eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen Kenntnis. Zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird folgende Abwägung vorgenommen:

1.1 LRA Rosenheim - Kreisbauamt, Schreiben vom 25.11.2024

Sehr geehrter Herr Stadler,

bauplanungsrechtlich ist anzumerken, dass § 3 Nr. 2.1 nur eine entbehrlicher Hinweis auf die Funktion einer festgesetzten überbaubaren Fläche und keine weitergehende Festsetzung ist.

§ 3 Nr. 2.6 Eine Auffüllanordnung kann nicht durch Satzungsfestsetzung erfolgen.

§ 3 Nr. 1 Wie genau (vermasste Lage?) bzw. wie breit soll die geplante Zufahrt festgelegt sein oder soll nur die Zufahrt von Norden her sichergestellt werden?

Mit freundlichen Grüßen

Christian Liepold

Abwägung

Es wird zugestimmt, dass der Umgriff der Bebauung durch die per Planzeichen festgesetzte Baugrenze bereits ausreichend bestimmt ist. Auf eine zusätzliche textliche Bestimmung der Festsetzung § 3 Nr. 2.1 kann verzichtet werden.

Bei der Festsetzung § 3 Nr. 2.6 handelt es sich nicht um eine Auffüllanordnung, sondern um eine gestalterische Maßnahme entsprechend der Bayerischen Bauordnung. Gem. § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 (Vorschriften der BayBO) getroffen werden. Um ein übermäßiges Herausragen von Kellergeschossen aus Gründen des Ortsbildes zu vermeiden, wird an der Festsetzung festgehalten.

Die vorgeschriebene Zufahrt hat zum Ziel, ein Befahren des Grundstücks von der Obinger Straße zu verhindern. Zur Klarstellung ist der Einfahrtbereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu verorten und entlang der Obinger Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festzulegen.

Beschlussvorschlag

Die Festsetzung § Nr. 2.1 ist zu streichen. Die Festsetzung § 3 Nr. 2.6 bleibt Bestandteil der Satzung. Die Zufahrtssituation ist entsprechend der Abwägung durch Planzeichen klarzustellen.

1.2 LRA Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.11.2024

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung 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.</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 18 BNatSchG i. V. m. § 34 Abs.4 Satz1 Nr.3 BauGB und § 1 a Abs. 3 BauGB §§44 ff BNatSchG</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Die Planung ist zu überarbeiten und zu ergänzen.</p>

zu 2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Eingriff / Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist fehlerhaft. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 1.230 Wertpunkten kann nicht nachvollzogen werden.

Nach Leitfaden S. 18, sind Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat zu behandeln, sondern Bestandteil der Eingriffsfläche. Eingriffsfläche ist also der Geltungsbereich (1.570 m²), der auch Grundlage für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist. Gemäß Luftbild nimmt der Gehölzbestand ca. 180 m² dieser Fläche ein. In der Begründung S. 9 sind gesamt jedoch nur 860 m² Eingriffsfläche angesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen in der "Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen..." sind in der Planung nicht festgesetzt. Es fehlen die Darstellung der - gemäß Begründung - zu erhaltenden Bäume (Kronenprojektion) und wirksame Schutzmaßnahmen nach DIN 18920: keinerlei Befahren, Erdarbeiten (Abgraben, Auffüllen, Lagerflächen) im Wurzelbereich von Bäumen (Kronenprojektion plus 1,5 m Radius). Diese sind festzusetzen (Planzeichen, Text).

Es fehlt eine nachvollziehbare Berechnung der Abbuchungsfläche aus dem Ökokonto Fl.Nr. 642, Unterrating. Die Fläche ist zudem anhand der tatsächlichen Eingriffsfläche neu zu berechnen (s.o.).

Artenschutz

Mauern stellen grundsätzlich tiergruppenschädigende Bauwerke dar. Sie sind für viele Arten (z.B. Kröten, Kleinsäuger, Igel etc.) nicht überwindbar und gefährlich (Absturzgefahr). Die Ausführungen in der Begründung S. 5 sind entsprechend zu ergänzen.

Landschaftsbild

Das Grundstück weist einen Höhenunterschied von 6,50 m auf. Der Übergang in die freie Landschaft ist durch den alten Obstbaumbestand im südlichen Grundstücksteil aktuell gut und landschaftstypisch ausgebildet. Der Erhalt dieser Qualitäten ist durch eine entsprechende Planung und Festsetzungen sicherzustellen.

Bspw. durch höhenmäßig gute Einbindung durch angepasste Bebauung (Hanghaus) in die Landschaft;

Geländeveränderungen und Mauern nur im direkten Umgriff um das Gebäude, keine Geländeveränderungen im Bereich des Gehölzbestandes, keine Mauern und keine steilen Böschungen an den Grundstücksgrenzen, keine Auffüllungen für Terrassen;
Erhalt des gut und landschaftstypisch ausgeprägten Ortsrandes/ Gehölzbestandes

Abwägung

Es wird grundsätzlich zugestimmt, dass der gesamte Geltungsbereich als Eingriffsbereich zu werten ist. Da sich der Geltungsbereich für die Entwurfsfassung um ca. 300 m vergrößern wird (s. Abwägung Stellungnahme A.1.3), ist auch die Eingriffsbilanzierung zu aktualisieren. In diesem Zuge ist die Begründung um eine Berechnung der Abbuchungsfläche aus dem Ökokonto zu ergänzen.

In der Anlage 2 des Leitfadens werden jedoch Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs angeführt. Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze führt demnach dazu, dass der Eingriff nicht bilanziert werden muss. Der Obstbaumbestand ist als schutzwürdiges Gehölz einzustufen. Durch die Festsetzung der Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist der sich innerhalb der festgesetzten Fläche befindliche Obstbaumbestand zu erhalten und muss nicht als Eingriff bilanziert werden.

Des Weiteren ist innerhalb dieser Fläche ein weiterer Baum zu pflanzen, u.a. um den Ausfall einer Kirsche, die außerhalb der Fläche liegt, zu kompensieren. Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen werden als Standortvorschläge im Planteil dargestellt. Zur Klarstellung sind auch die Baumstandorte der Bestandsgehölze hinweislich darzustellen. Bei den angeführten Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 handelt es sich um geltendes Recht, das nicht zusätzlich in Bauleitplänen festgesetzt werden muss.

Die Einschätzung, dass Mauern, deren Ausmaß laut BayBO verfahrensfrei zulässig sind, grundsätzlich tiergruppenschädigende Bauwerke darstellen wird nicht geteilt. Im vorliegenden Fall sind Mauern ab einer Höhe von 1 m zu gliedern. Von einer unverhältnismäßigen Gefährdung ist demnach nicht auszugehen. Auf S. 5 der Begründung werden die Gründe der getroffenen Festsetzung zur Zulässigkeit von Geländeänderungen erläutert. Auf eine allgemeine Bewertung von Mauern wird verzichtet.

Die Geländesituation ist der Gemeinde bekannt und im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen. Da es sich um Satzung nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 handelt, richtet sich die Zulässigkeit von

Vorhaben nach § 34 BauGB und wird im Rahmen des Bauantrags in Abstimmung mit dem Landratsamt abschließend definiert. Dadurch ist mit dem Landschaftsbild verträgliche Bebauung sichergestellt.

Beschlussvorschlag

Die Eingriffsbilanzierung ist zu überarbeiten und die abzubuchende Fläche des Ökokontos einschließlich einer Berechnung der Wertpunkte in Fläche in der Begründung darzulegen. Zur Konkretisierung sind die Bestandsbäume im Planteil hinweislich darzustellen. Auf die Regelungen zum Bauschutz ist hinzuweisen. Darüber hinaus besteht kein Handlungsbedarf.

1.3 Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe, Schreiben vom 05.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
hallo Helmut,

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen.

Gegen die geplanten Festsetzungen der Einbeziehungssatzung Obinger Straße besteht seitens des Wasserzweckverbandes jedoch ein Einwand.

Der vorgeschlagene Standort für die Baumbepflanzung sollte noch geändert werden, weil im Planungsgebiet parallel zur Obinger Straße unsere Wasserhauptleitung verläuft.

Die Rohrachse dieser Hauptwasserleitung sollte mit einem Mindestabstand von beidseits 2 m von Bebauung und Bepflanzung (mit Bäumen) freigehalten werden.

Dem beiliegenden Lageplan kann entnommen werden, dass beim vorliegenden Einbeziehungssatzungsentwurf auf der Leitung die Pflanzung eines Baumes geplant ist.

Anlage:

- Auszug aus dem Spartenplan

Ergänzende Stellungnahme vom 27.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
hallo Helmut,

zu meiner Stellungnahme vom 05.11.2024 zur Einbeziehungssatzung Obinger Straße habe ich noch eine Ergänzung. Nachdem unsere Wasserhauptleitung dinglich ungesichert durch das Grundstück Fl.Nr.: 100/8 Gemarkung Amerang verläuft, sollte unsere Leitungstrasse (siehe beiliegender GIS Auszug) in der geplanten Einbeziehungssatzung für die vorgenannte Flurnummer mit einer Dienstbarkeit notariell gesichert werden.

Abwägung

Bei den dargestellten Standorten für die festgesetzten Baumpflanzungen handelt es sich um einen Hinweis. Zur Klarstellung sind die Standortvorschläge so anzupassen, dass der Mindestabstand von 2,0 m sicher eingehalten werden kann. Die Wasserhauptleitung ist in der Planzeichnung hinweislich darzustellen.

Eine dingliche Sicherung ist kein Bestandteil von Satzungen. Die Sicherung der Wasserleitung erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene anhand einer Dienstbarkeit.

Beschlussvorschlag

Die Wasserhauptleitung ist hinweislich darzustellen und der Geltungsbereich entsprechen zu erweitern. Die Standortvorschläge der Baumpflanzungen sind anzupassen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

1.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 04.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in das geplante Doppelhaus bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

1.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiete

Das Plangebiet liegt an einem nach Westen exponierten Hang mit einer Neigung bis zu 12 %. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Amerang im Rahmen der Bauleitplanung durch folgende Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten.

2.1 Starkniederschläge

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

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, 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 weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir empfehlen der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

2.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiete

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

2.3 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung.bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

2.4 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Michael Holzmann

Abwägung

Die Satzung enthält bereits einen Hinweis auf eine hochwassersichere Bauweise und den Anforderungen an Geländeänderungen. Ergänzend soll der Bauherr über die weiteren Ausführungen des Wasserwirtschaftsamts informiert werden.

Dass der Boden grundsätzlich sickerfähig ist, wurde anhand eines Bodengutachtens nachgewiesen. Die Entwässerung des Grundstücks ist abschließend mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Gemeinde hält daran fest, in der Satzung keine verpflichtende Dachbegrünung festzusetzen. Entsprechende Vorgaben können ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Bauherrn ist eine Kopie der Stellungnahme vorzulegen. Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

1.5 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 08.11.2024

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

**Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html**

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

Freundliche Grüße

Abwägung

Die Hinweise sind bei der konkreten Bauausführung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

1.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 25.10.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

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

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

Anlage:

- Leitungsplan
- Abfrageformular für Neubauvorhaben.

Abwägung

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keiner Beeinträchtigung der bestehenden Leitungen. Die Hinweise sind bei der konkreten Bauausführung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

1.7 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 30.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur Einbeziehungssatzung „Obinger Straße“ folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Amerang plant am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes für das Grundstück mit der Flurnummer 100/8 (Gmkg. Amerang) eine Einbeziehungssatzung zu erlassen, um die Errichtung eines Doppelhauses an der Obinger Straße zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der Satzung ist laut Planungsunterlagen ca. 1.570 m² groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bewertung

Die geplante Satzung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen nicht entgegen.

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Satzung nicht entgegenstehen.

1.8 Regionaler Planungsverband Südostbayern, Schreiben vom 04.11.2024

Zum Schreiben der Gemeinde Amerang, Landkreis Rosenheim vom 25.10.2024 an die höhere Landesplanungsbehörde sowie deren Stellungnahme vom 30.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

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.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen. Es besteht kein Handlungsbedarf.

1.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Schreiben vom 11.11.2024

<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.</p> <p>Bitte beachten Sie den Hinweis aus landwirtschaftlicher Sicht unter 2.5!</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Umliegende Flächen im Osten werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen. Ein entsprechender Passus ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit bestehen. Der Hinweis zu den Immissionen aus der Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen und im Planteil zu ergänzen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis zu möglichen Immissionen, verursacht durch die Landwirtschaft, ist im Planteil zu ergänzen.

1.10 LRA Rosenheim – Tiefbauverwaltung (03.12.2024)

Sehr geehrter Herr Stadler,

mit der oben aufgeführten Baumaßnahme besteht von Seiten der Tiefbauverwaltung -unter folgender Auflage- Einverständnis:

Durch die geplante Maßnahme darf es keine Verschlechterung der bestehenden Straßenentwässerung der Kreisstraße geben.

Abwägung

Die Entwässerung des Niederschlagswassers ist auf dem Baugrundstück sicherzustellen. Durch die Planung ist keine Verschlechterung der bestehenden Straßenentwässerung zu erwarten.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: Mit 13 gegen 0 zugestimmt

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend.

Beschluss:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Obinger Straße mit Begründung in der Fassung vom 18.12.2024 wird gebilligt.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Mit 13 gegen 0 zugestimmt

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

Gemeinde Amerang

Amerang, den 19.12.2024



Konrad Linner
1. Bürgermeister