Gemeinde Amerang

LANDKREIS ROSENHEIM

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans **"Am Kroit II"**

im Normalverfahren mit Grünordnungsplan

ENTWURF ***in der Fassung vom 18.09.2025***

Die Änderungen zum Stand des VORENTWURF vom 21.05.2025 sind rot markiert.

Satzung vom .....

in der Fassung vom .....

Planung:

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Grünordnung & Umweltbericht:

Schelle Heyse Behr
Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34 83093 Bad Endorf
t. 08053 518 f. 08053 1047
e. la@schelle-heyse.de

Gemeinde:

Amerang

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

Projektnummer 1397

Unverbindliche Darstellung der Bebauungsplanänderung als Druckversion in A3 und A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

Präambel

Die Gemeinde Amerang erlässt gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Kroit II" als Satzung.

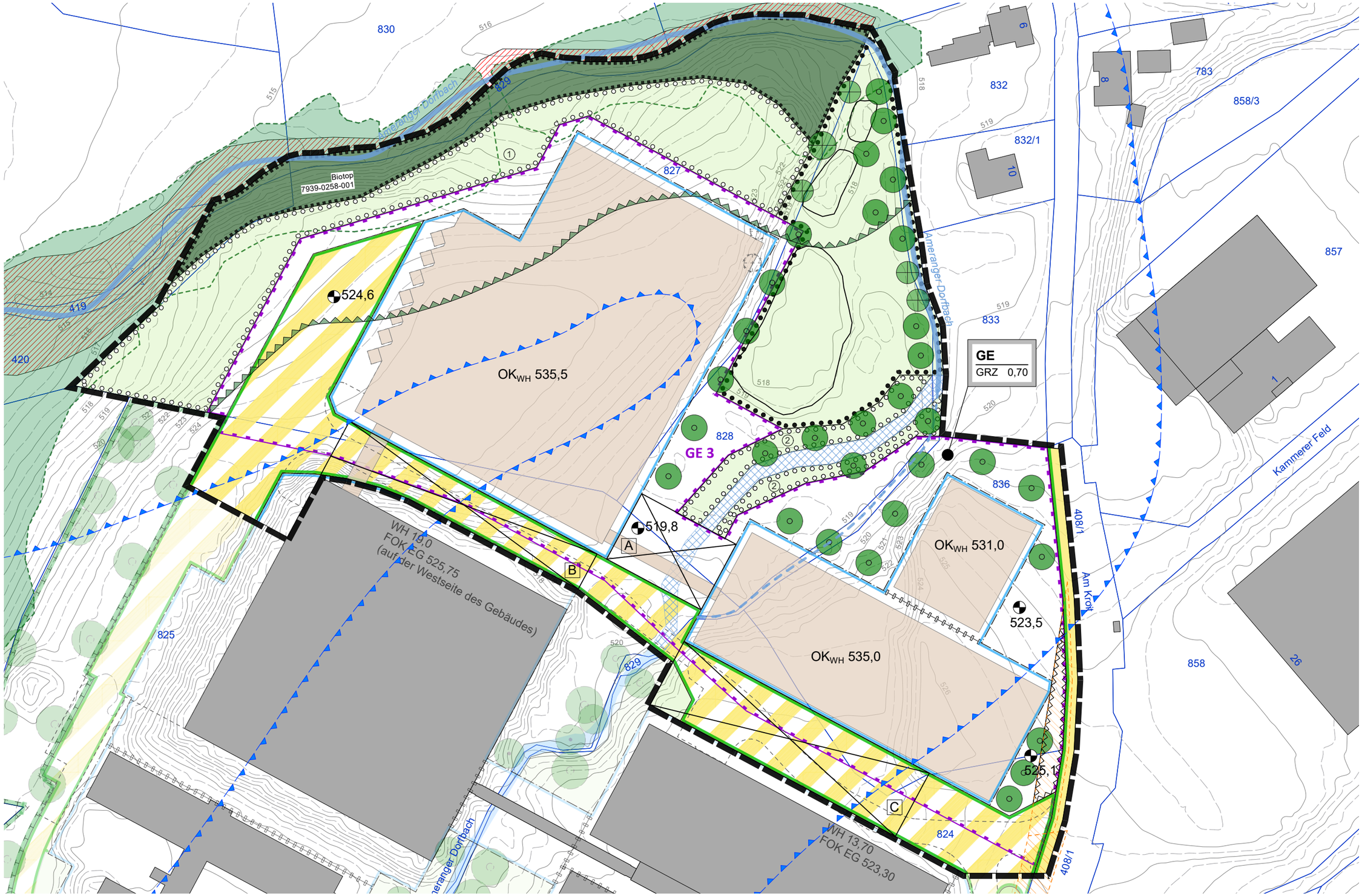
Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Bebauungsplan "Am Kroit II" inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Kroit II" unberührt.

A) **Planzeichnung** Bebauungsplan

M 1:1.000 N

System UTM32

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme bedingt geeignet

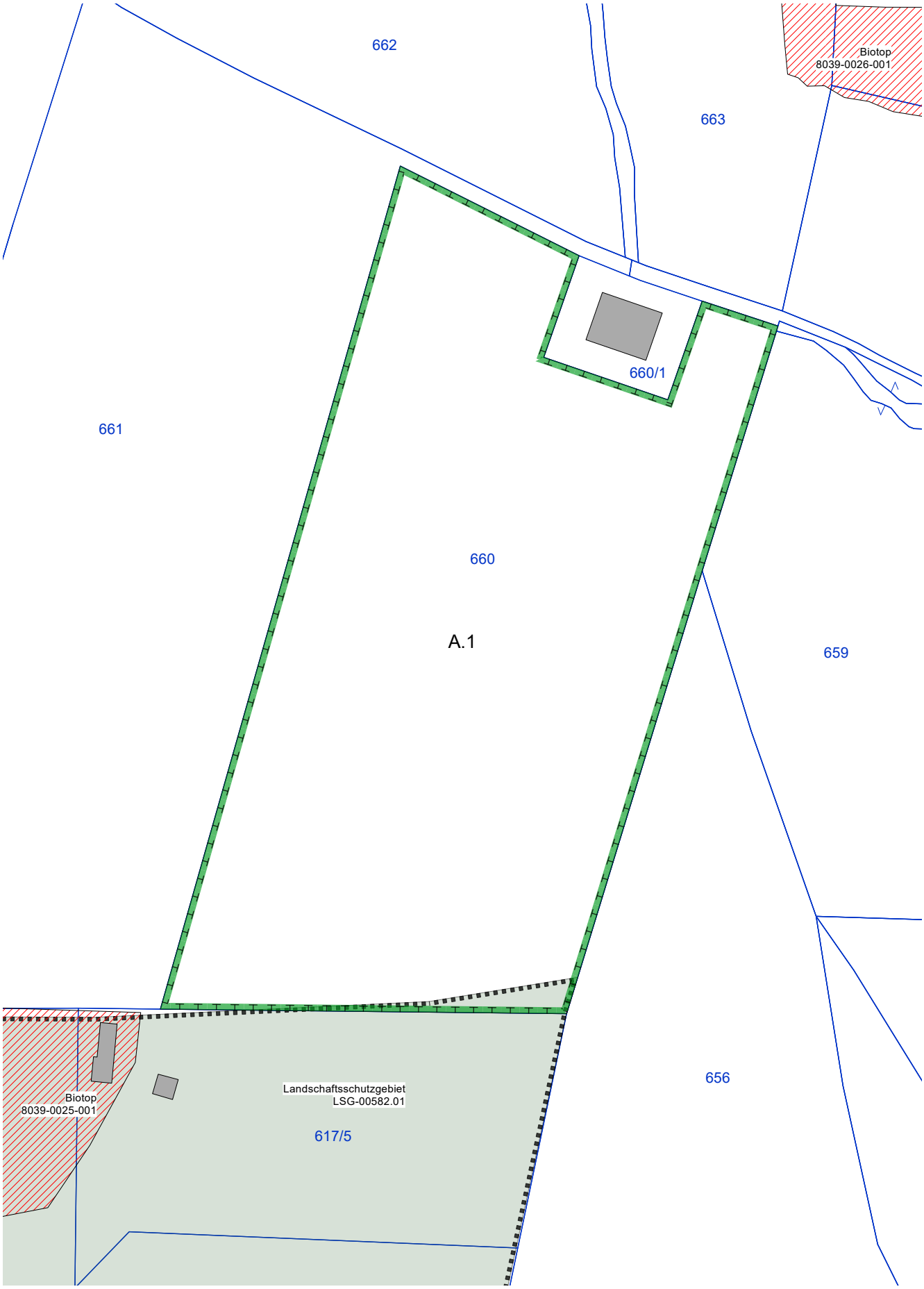


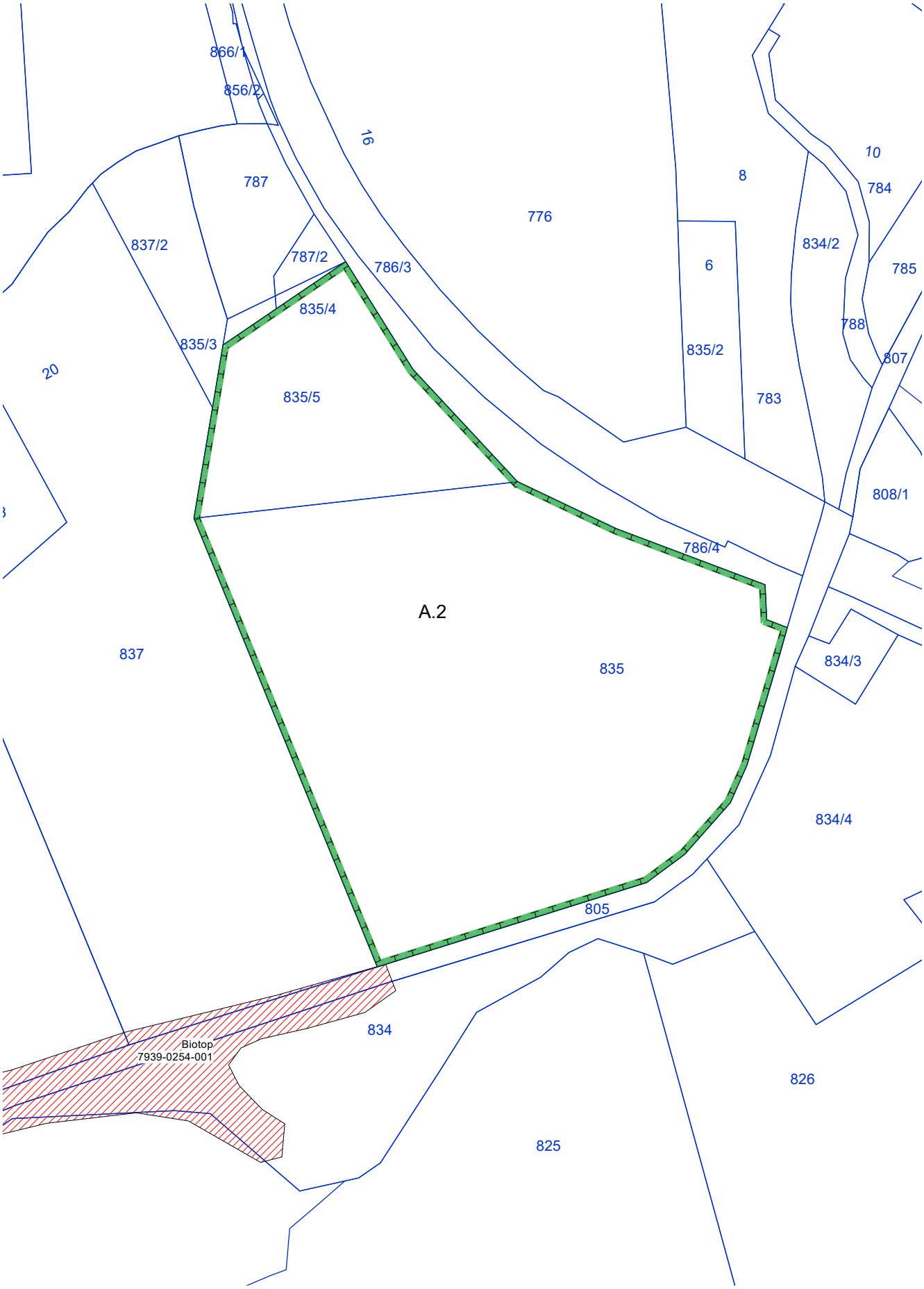
B) Planzeichnung externer Ausgleich

M 1:1.000 N

System UTM32

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme bedingt geeignet




866/1
856/2
16
787
776
8
10
784
837/2
787/2
786/3
6
834/2
785
835/4
788
835/3
835/2
807
20
835/5
783
808/1
786/4
A.2
837
835
834/3
834/4
805
834
Biotop
7939-0254-001
826
825

C) Festsetzung durch Planzeichen und Text

§ 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

(2) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) GRZ 0,7 Maximal zulässige Grundflächenzahl "GRZ" (z.B. GRZ = 0,7)

(2) Die zulässige GRZ nach § 3 (1) darf bis max. 0,8 (inkl. Hauptanlagen) durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
- Zufahrten, Zuwegungen, offene Lagerflächen, Rangierflächen

Eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

(3) GFZ 1,0 Maximal zulässige Geschossflächenzahl "GFZ" (z.B. GFZ = 1,0)

(4) Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

§ 4 Höhenentwicklung

(1) OK_{WH} 535,5 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK_{WH} 535,5 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten des Dachs. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.

(2) Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zum Maß der Tiefe der Abstandsfläche durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Baugrenze

(2) A Überbauung mit Nummerierung (z.B. A)
Die im Rahmen der Überbauung entstehende Geschossfläche ist mitzurechnen.
Bei der Überbauung mit der Nummer A ist eine Durchführung bis zu einer Höhe von 527,0 m ü. NHN freizuhalten. Die OK_{WH} im Sinne von § 4 (1) darf 533,0 m ü. NHN nicht überschreiten.
Bei der Überbauung mit der Nummer B ist eine Durchfahrt bis zu einer Höhe von 529,0 m ü. NHN freizuhalten. Die OK_{WH} im Sinne von § 4 (1) darf 534,5 m ü. NHN nicht überschreiten.
Bei der Überbauung mit der Nummer C ist eine Durchfahrt bis zu einer Höhe von 528,0 m ü. NHN freizuhalten. Die OK_{WH} im Sinne von § 4 (1) darf 533,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

§ 7 Erschließung

(1) Straßenbegrenzungslinie

(2) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(3) Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Innerbetriebliche Erschließungsfläche"

(4) Umgrenzung von Flächen, die von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs sowie sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche freizuhalten sind.

§ 8 Grünordnung

(1) Einzelbaum zu pflanzen
An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzliste, mit einer Endwuchshöhe von mind. 15 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen haben spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

(2) Sträucher sind als heimische, standortgerechte Arten gem. der Pflanzliste, mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Einzelne Sträucher müssen untereinander einen Pflanzabstand von 1,5 m einhalten.

(3) Zu begrünende Flächen des Baugrundstücks

(4) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Waldsaum".

Innerhalb der Fläche nach § 8 (4) mit der Nummer 1 ist ein Waldsaum aus Laubgehölzen und Strauchgruppen zu entwickeln.

Herstellungsmaßnahmen
- Pflanzung von mind. 35 Laubbäumen gem. der festgesetzten Mindestqualität nach § 8 (1)
- Pflanzung von 50 Strauchgruppen zu je 3 Sträuchern gem. der festgesetzten Mindestqualität nach § 8 (2)
- Entwicklung der nicht durch Sträucher oder Bäume überstandenen Flächen als offene, extensive Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut (Herkunft: Region 17 südliches Voralpenland), alternativ: Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen

(5) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegleitende Grünflächen als artenreiches Grünland"

Innerhalb der Fläche nach § 8 (5) mit der Nummer 2 sind offene, extensive Wiesenflächen mit vereinzelten Laubgehölzen und Strauchgruppen zu entwickeln.

Herstellungsmaßnahmen
- Flächiger Oberbodenabtrag zur Aushagerung der Fläche
- Auftrag von mind. 20-30 cm sandig-kiesigem Material, über dem anstehenden Untergrund.
- Ansaat mit regionalem, autochthonem Saatgut (Herkunft: Region 17 südliches Voralpenland) alternativ: Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- je nach Wüchsigkeit: 3- bis 5-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgut zur Aushagerung der Fläche für 3 Jahre bzw. bis zum Erreichen des Aushagerungsziels
- Pflanzung von mind. 10 Laubbäumen gem. der festgesetzten Mindestqualität nach § 8 (1), festgesetzte Baumpflanzungen nach § 8 (1) können darauf angerechnet werden
- Pflanzung von mind. 10 Strauchgruppen zu je 3 Sträuchern gem. der festgesetzten Mindestqualität nach § 8 (2)
- Neophytenkontrolle: die Ausdehnung von Neophyten muss durch einen frühen selektiven Schnitt ab Ende Juni / Anfang Juli verhindert werden.

(6) Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Strukturreiches Fließgewässer in naturnaher Ausbildung mit artenreichen Uferböschungen".

Innerhalb der Fläche nach § 8 (6) ist eine bandartige, unterschiedlich stark geneigte Gewässerrinne mit permanent fließendem Wasserkörper in naturnaher Ausbildung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Herstellungsmaßnahmen
- Aushub des Bachbettes mit variierenden Wassertiefen und unterschiedlich steilen Uferzonen
- Bachsohle mineralisch abdichten
- Aufbringen des Sohlsubstrates aus dem bestehenden Bachbett
- Aufbringen von heterogen zusammengesetztem, kiesig-sandigem Material sowie Steinen und Totholz im Bereich der Uferrandzonen
- Ansaat mit autochthonem Saatgut "Ufermischung" mit 50% Gräsern und 50% Kräutern (Herkunft: Region 17 südliches Voralpenland) alternativ: Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- je nach Wüchsigkeit: 3- bis 5-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgut zur Aushagerung der Fläche für 3 Jahre bzw. bis zum Erreichen des Aushagerungsziels
- Neophytenkontrolle: die Ausdehnung von Neophyten muss durch einen frühen selektiven Schnitt ab Ende Juni / Anfang Juli verhindert werden.

(7) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Die bestehenden Bäume, Grünstrukturen und Gewässerstrukturen sind zu erhalten. Innerhalb der Fläche nach § 8 (7) sind die bestehenden Stillgewässer zu erhalten. Die Uferflächen sind als artenreiche Säume und Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen gem. der festgesetzten Mindestqualität nach § 8 (1) zu ersetzen. Ergänzend zum Bestand sind mind. 10 Laubbäume und 10 Strauchgruppen zu je 3 Sträuchern gem. der festgesetzten Mindestqualitäten nach § 8 (1) und (2) zu pflanzen. Festgesetzte Baumpflanzungen nach § 8 (1) können darauf angerechnet werden.

(8) Innerhalb der Flächen nach § 8 (4) bis (7) sind bauliche Anlagen sowie jegliche weitere Arten von Flächenversiegelungen, Einfriedungen und weitere intensive Nutzungen nicht zulässig.

(9) Die bestehenden und zu entwickelnden Grünstrukturen nach § 8 (1) bis (7) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend der festgesetzten Mindestpflanzqualitäten nach § 8 (1) und (2) in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

§ 9 Naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Ausgleich

(1) A.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "Ausgleichsfläche", mit Nummer A.1, außerhalb des Geltungsbereichs
Die Flächen sind als mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen zu entwickeln und zu pflegen, und durch einzelne Feldgehölzpflanzungen aufzuwerten.

Herstellungsmaßnahmen

Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
- Fräsen des Grünlandes in Streifen und Ansaat der Streifen im Heudruschverfahren aus nahe liegenden Landschaftspflegeflächen bzw. Ansaat mit autochthonen Blumenwiesensaatgut
- Aushagerungsmahd: 3-schürige Mahd mit Mahdgutentfernung, Zeitraum 5 Jahre

Seigenbereiche
- Vernässung der Wiese durch Anlage von Seigen, bestehende Grasnarbe bis zu einer Tiefe von 20 cm großflächig abschieben und abfahren (kein Abschieben von Moorböden)
- Ansaat der Rohbodenstandorte (Seigen) im Heudruschverfahren aus nahe liegenden Landschaftspflegeflächen.
- Aushagerungsmahd: 2-schürige Mahd mit Mahdgutentfernung, 1. Mahd ab 01.07, Zeitraum 5 Jahre

Gehölzpflanzungen
Pflanzung von Einzelgehölzen
- 3 St. Quercus robur (Stiel-Eiche), 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- 2 St. Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- 2 St. Acer campestre (Feld-Ahorn), 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

(2) A.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "Ausgleichsfläche", mit Nummer A.2, außerhalb des Geltungsbereichs
Es sind Flächen als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland sowie als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen, mit einzelnen Baum- und Strauchpflanzungen. Zudem sind auf den Flächen Habitatstrukturen für die Zauneidechse anzulegen.

Herstellungsmaßnahmen

Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- Aushagerungsmahd: 3-schürige Mahd mit Mahdgutentfernung, Zeitraum 5 Jahre
- Fräsen des Grünlandes in Streifen und Ansaat der Streifen im Heudruschverfahren aus nahe liegenden Landschaftspflegeflächen bzw. Ansaat mit autochthonen Blumenwiesensaatgut

Artenreiches Extensivgrünland
- Abtrag von Oberboden in Streifen (nicht in steilen Hangebereichen), Abtragstärke i.M. 20 cm
- Auftrag von Kiesmaterial Körnung 0/20m Auftragstärke i.M. 20 cm
- Ansaat der Fläche im Heudruschverfahren aus nahe liegenden Landschaftspflegeflächen bzw. Ansaat mit autochthonen Blumenwiesensaatgut

Gehölzpflanzungen
- 1 St. Quercus robur (Stiel-Eiche), 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- 2 St. Acer campestre (Feld-Ahorn), 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- 20 heimische Wildsträucher (Cornus mas, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Rosa canina), zu den Habitatstrukturen, Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 80-100 cm

Habitatstrukturen für die Zauneidechse
Anlage von 10 Habitatstrukturen, Mindestgröße ca. 25 m², Mindestbreite 4,0 m.
- Steine Korngröße max. 20 cm und kleiner
- Holzhaufen (Holzstücke armdick, vereinzelt sind Wurzelteller möglich)
- Sandhaufen zur Eiablage 3-4 m³, Schichtdicke mind. 50 cm
- Bepflanzung je Habitatstruktur mit 3 niederwüchsigen Sträuchern

§ 10 Artenschutz

(1) Eine Beleuchtung der angrenzenden Waldflächen und der Eingrünungsflächen nach § 8 (4), (5) und (7) ist nicht zulässig.

(2) Als Außenbeleuchtungseinrichtungen sind ausschließlich eingekofferte Lampenkonstruktionen mit vollabgeschirmten Leuchten, mit UV-armen Leuchtmitteln mit hohem gelben Lichtanteil (Farbtemperatur < 2.700 K) und einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° zulässig.

§ 11 Immissionen und Emissionen

(1) GE 3 Emissionsbezugsfläche

(2) Innerhalb der Flächen des Gewerbegebiet nach § 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionsbezugs-fläche	Fläche / m²	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
		tags (6 bis 22 Uhr)	nachts (22 bis 6 Uhr)
GE 3	20.406 m²	59	46

Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

§ 12 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen 1.1, 1.2, 1.3, 5 und 9 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans "Am Kroit II" (1. Änderung) und dessen Änderungen werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereichs vollumfänglich ersetzt.

D) Kennzeichnung durch Planzeichen und Text

D.1 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts "Biotopflächen". Die gekennzeichnete Fläche stellt die im Geltungsbereich der Bebauungsplan-änderung befindliche Teilfläche des kartierten Flachlandbiotop 7939-0258-001 "Gehölzsaum am "Franzosengraben" SW-Kammer" dar.
Die Flächen sind von Überbauungen, Versiegelungen und weiteren baulichen Eingriffen jeglicher Art freizuhalten sowie sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölzstrukturen und deren Qualitäten zu erhalten. Zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht im Bezug auf den baumwurfgefährdeten Bereich nach C.2 sind lediglich Pflegemaßnahmen zulässig. Bei notwendigen Baumfällungen ist das stehende Stammholz mit einer Mindesthöhe von 10 m innerhalb der Fläche zu belassen.

D.2 Baumwurfgefährdeter Bereich

Die Flächen innerhalb des Umgriffs befinden sich innerhalb eines baumwurfgefährdeten Bereichs (30 m Bereich zum angrenzenden Wald/Gehölzsaum). Eine Gefährdung von baulichen Anlagen und Personen durch umfallende Bäume oder abbrechende Äste ist durch verkehrssichernde Maßnahmen auszuschließen.

E) Hinweise durch Planzeichen und Text

E.1 Hinweis zu gemeindlicher Satzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist besonders die "Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Amerang von Belang. Diese gilt jeweils in der aktuellen Fassung.

E.2 Hinweise zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

E.3 Hinweise durch Planzeichen

(1) 828 Flurstücksgrenze und Flurstüksnummer

(2) 25 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer

(3) 520 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern

(4) Vorgeschlagene Baukörper mit Verbindungsbau

(5) 537,0 Höhenorientierungspunkt - geplante Erschließungsstraße

(6) Sichtdreiecke bei 50 km/h - Anfahrtssicht 5,0 m / Schenkellänge 70 m

(7) 10 Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)

(8) Biotop 7939-0258-001 Kartiertes Biotop außerhalb des Geltungsbereichs als Hinweis (mit Nummer)

(9) Mischwald- und Gehölzsaumflächen entlang des Ameranger Dorfbach außerhalb des Geltungsbereichs (Baumkronen nach Luftbild)

(10) Mischwald- und Gehölzsaumflächen entlang des Ameranger Dorfbach innerhalb des Geltungsbereichs (Baumkronen nach Luftbild)

(11) Verlauf Ameranger Dorfbach

(12) Verlauf Ameranger Dorfbach auf dem Baugrundstück (vor Umlegung)

(13) Genehmigungspflichtige Anlagen innerhalb des 60 m - Bachbereich
Bauvorhaben und genehmigungsfreie Anlagen (i.S.d. §36 WHG), die sich innerhalb des Bereichs befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

(14) Wasserflächen bestehender Teiche

(15) Bestehende Bäume oder größere Gehölze

E.4 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

(1) Die anfallenden Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen sind direkt auf dem Grundstück, wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Linienförmige Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand einhalten. Einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen ist der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim-Wasserrecht zu beantragen.

(2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENGW einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TRENOG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" ist zu beachten.

(3) Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswassers in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

(4) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser vom Baugrundstück auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

E.5 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

(1) Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Ein- bzw. Zufahrten, Kellerlichtschächte o.Ä. sind zum Schutz durch bauliche Maßnahmen so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann (z.B. Überhöhungen gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche).

(2) Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von mind. 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten bzw. sind diese so zu gestalten, dass kein Wasser eindringen kann (Unterkellerungen und Tiefgarage wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

E.6 Hinweise zur Grünordnung

(1) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage und großflächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Splitt, Wasserbausteinen oder Ähnlichem ist nicht zulässig.

(2) Es wird auf § 40 BNatSchG hingewiesen. Demnach sind für Pflanzungen und Begrünungen innerhalb der Flächen nach § 8 (4) bis (6) ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölze oder Saaten zu verwenden.

(3) Pflanzliste für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher nach § 8 (1) bis (7)
** Uferbegleitende Gehölze nach § 8 (5)*

Bäume

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Quercus robur (Stiel-Eiche)*
Salix alba (Silber-Weide)*	Tilia cordata (Winter-Linde)
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)*
Alnus incana (Weiss-Erle)*	Betula pendula (Weiss-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)*	Salix caprea (Sal-Weide)
Salix triandra (Mandel-Weide)*	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)	

Sträucher

Amelanchier ovalis (Gem. Felsenbirne)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Prunus domestica (Kriecherl)	Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Prunus spinosa (Schlehe)*	Pyrus pyraster (Holz-Birne)
Malus sylvestris (Wild-Apfel)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)*
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)*	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*	Rhamnus frangula (Faulbaum)*
Rosa canina (Hunds-Rose)*	Salix aurita (Öhrchen Weide)*
Salix purpurea (Korb-Weide)*	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)*

(4) Pflegemaßnahmen für Flächen nach § 8 (4), (5) und (6):
Es ist eine 1- bis 2-schürige Mahd durchzuführen (faunafreundliche Mahd mit schneidenden Mähmaschinen, Schnitthöhe 10 cm), mit Abfuhr des Mahdgut. Mahdzeitpunkt: später erster Schnitt, nicht vor der Hauptblüte der Gräser, sowie in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde - LRA Rosenheim

(5) Der Einsatz von jeglichen Düngemitteln, Pestiziden und anderweitiger Pflanzenschutzmittel sowie Maßnahmen zur Bodenmelioration bzw. kulturtechnische Maßnahmen zur Werterhöhung des Bodens (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

(6) Die Anlage der Eingrünungsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und durch diese nach Fertigstellung abzunehmen. Die Abnahme ist zu dokumentieren und die Dokumentation der unteren Naturschutzbehörde - LRA Rosenheim und der Gemeinde zu übergeben. In der Dokumentation ist insbesondere die Herkunft der autochthonen Ansaaten und Pflanzungen durch Zertifikate zu belegen.
Bis zum Erreichen der jeweiligen Entwicklungsziele sind jährlich, nach Herstellung der Eingrünungsmaßnahmen, diese durch eine ökologische Baubegleitung zu begutachten. Die Begutachtung sowie mögliche Nachpflanzungen etc. sind zu dokumentieren und die Dokumentation der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde zu übergeben. Nach Erreichen der Entwicklungsziele hat eine Kontrolle und Begutachtung alle 5 Jahre zu erfolgen

(7) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

(8) Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind Bäume und Sträucher einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern.

E.7 Hinweis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

(1) Der nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelte Ausgleichsbedarf von 127.680 Wertpunkten wird von der Ausgleichsfläche A.1 - Flurstücke Nr. 660, Gemarkung Amerang - sowie der Ausgleichsfläche A.2 - Flurstück Nr. 835 und 835/5, Gemarkung Unterratting - abgebucht. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen befinden sich außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs.

(2) Um die formulierten Entwicklungsziele bzw. die umgesetzten Maßnahmen zur Herstellung der Ausgleichsflächen A.1 und A.2 nach § 9 (1) und (2) dauerhaft zu sichern bzw. zu erhalten sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen und Hinweise zu beachten:
- 2-schürige Mahd mit Mahdgutentfernung, 1. Mahd ab 15.06.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Drainage, kein Umbruch

Im Bereich der Seigen in der Ausgleichsflächen A.1 nach § 9 (1) sind zusätzlich zu beachten:
- nach 5 Jahren, Umstellung auf einmalige Mahd mit Mahdgutentfernung, ab 01.08.
- Belassen von Brachen von ca. 1/3 der Fläche auf wechselnden Standorten
- aufkommende Gehölze sind zu unterdrücken

(3) Die Entwicklung der Flächen sind zunächst alle 3 Jahre zu dokumentieren, die Bewirtschaftung ist je nach Entwicklungsstand in Art, Zeit und Bewirtschaftungsintensität in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

E.8 Hinweise zum Artenschutz

(1) Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder bei deren Errichtung noch deren späteren Bestand oder Betrieb den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.

(2) Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen. Der Einsatz von schwerem Rücke- und Fällgerät, insbesondere Harvestern, in den Gehölzflächen ist so weit wie möglich zu minimieren.

(3) Die Bachverlegung ist außerhalb der Schonzeit der vorkommenden Fischarten durchzuführen, d.h. nach dem 31. Mai und vor dem 01. Oktober. Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des dauerhaften und durchgängigen Wasserstandes vorzusehen.

(4) In der Fläche nach § 8 (7) sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des natürlichen Wasserstandes der bestehenden Stillgewässers vorzusehen.

(5) Es wird hinsichtlich Restriktionen durch Beleuchtungseinrichtungen auf § 41a BNatSchG sowie § 11a BayNatSchG hingewiesen.

(6) Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Flugrouten und Teiljagdgebieten in Bezug auf lichtmeidende Fledermausarten ist auf eine nächtliche Beleuchtung an den Gebäuden ab 21 Uhr in den Monaten zwischen März und November zu verzichten. Auf nächtliche Bautätigkeiten ist zu verzichten. Sind aus Termingründen nächtliche Bauarbeiten unter Einsatz von Fremdlicht notwendig, ist die Anzahl der nächtlichen Arbeitstage mit der unteren Naturschutzbehörde - LRA Rosenheim abzustimmen.

(7) FCS-Maßnahme - Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands
Ersatzlebensraum Zauneidechse, Umsiedelung der Zauneidechse
- Umsiedelung der Zauneidechsen auf Ausgleichsfläche A.2 nach § 9 (2), Flurstücks-Nrn. 835 und 835/5, Gemarkung Unterratting, außerhalb des gegenständlichen Änderungsbereichs, Flächen im Eigentum der Gemeinde

Zur dauerhaften Sicherung und zur Erhaltung des Lebensraums sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen und Hinweise zu beachten:
- Gehölzreduktion im 2- bis 3-jährigen Abstand
- jährliche partielle Mahd im Juli und Spätherbst mittels Balkenmäher bzw. Freischneider (auch die angelegten Strukturen, die von Goldrute, Brombeere oder Brennnessel bewachsen sind und die Funktionsfähigkeit des tatsächlich nutzbaren Raums einschränken)
- Durchführung Erhaltungsmaßnahmen für eine Dauer von 25 Jahren
- keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Drainage, kein Umbruch
- Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen Bestandsleitungen und der angelegten Zauneidechsenstrukturen
- Ein Eingriff in die Zauneidechsenstrukturen im Zuge der Unterhaltung ist unzulässig (Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Bei nicht vermeidbaren Eingriffen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung vorzusehen und mit der UNB Rosenheim abzustimmen.

(8) Vorbereitende Maßnahme zur Umsiedelung der Zauneidechsen
Minimierung des Raumwiderstands durch die vorhandene Vegetation durch Rückschnitt der Vegetation im gesamten Bereich der Reptilienhabitate sowie Entfernung der obersten Steinschüttung bei den Reptilienburgen bis Ende März.

(9) Umsiedelung Zauneidechse
Umsetzung der Zauneidechsen erforderlich, da durch die Einschränkung des Lebensraums eine dauerhafte Population innerhalb des Geltungsbereichs nicht gewährleistet ist.
- Umsetzung: Absammeln über 2 Fangperioden
- Zeitraum erste Fangperiode: 3. Aprildekade bis Mitte Mai
- Zeitraum zweite Fangperiode: 3. Augustdekade bis Anfang September
- Dauer der Fangperiode: jeweils 14 Tage mittels Handfang und Becherfallen (Abhängig von Witterung und Anzahl vorhandener Zauneidechsen)
- Eingrabung von 100 bis 120 Becherfallen
- Verschluss Becherfallen bei ungünstiger Witterung während einer Fangperiode, Becherfallen (0,5-1,0 Liter, Öffnung ca. 10-20 cm) mit Löchern am Boden versehen für Regenwasserablauf
- Kontrolle Becherfallen einmal täglich, bei hohen Temperaturen (>30°C) zweimal täglich
- Einzelne Aufbewahrung gefangener Eidechsen für die Umsiedlung in Stoffbeuteln
- Umsiedlung in die Ausgleichsfläche erfolgt am gleichen Fangtag, ohne Zwischenhälterung
- Handaufsammlungen erfolgen in den Vormittagsstunden
- Dokumentation der Umsetzung (z.B. Alter, Geschlecht, Erfassungsmethode, Fangdatum, Foto)
- Nach jeder Fangperiode erfolgt Mitteilung der Dokumentation mit Ergebnissen an die untere Naturschutzbehörde - LRA Rosenheim als schriftliches Protokoll

(10) CEF-Maßnahme - vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
Sicherung von Nahrungshabitaten - Die baulichen Eingriffe führen zu Beeinträchtigungen von Nahrungs- bzw. Jagdhabitaten für die Gruppe der Fledermäuse im Bereich des Tümpels, des Ameranger Dorfbachs sowie Begleitgehölzen. Diese Beeinträchtigungen werden auf der gemeindlichen Ausgleichsfläche A.2 nach § 9 (2) kompensiert. Durch die Herstellung von Gehölzgruppen, mit Pflanzungen von Eichen und Feldahorn mit umgebenden Sträuchern, wird ein mittel- bis langfristiges neues Nahrungshabitat für Fledermäuse sichergestellt.

(11) Ökologische Baubegleitung
Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde - LRA Rosenheim zu dokumentieren und entsprechend zu übergeben.

(12) Monitoring
Für die Kontrolle der Entwicklung der Zauneidechsenpopulation auf den Ausgleichsflächen wird ein Monitoring für die Dauer von 10 Jahren von 2026 bis 2036 festgesetzt. Das Monitoring erfolgt von 2026 bis 2030 jährlich, ab 2030 im Abstand von 2 Jahren. Die Ergebnisse sind anhand eines Berichtes an die untere Naturschutzbehörde - LRA Rosenheim bzw. höhere Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern zu übergeben.

E.9 Hinweise zum Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

(2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

E.10 Hinweise zum Immissionsschutz

(1) Den Hinweisen und Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegen die schalltechnischen Voruntersuchungen bzgl. der Gewerbegeräusche die Berichte Nr. 224001 / 2 vom 16.12.2024 und Nr. 224001 / 3 vom 17.12.2024 sowie die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Bericht Nr. 224001 / 4 vom 09.09.2025 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

(2) Der Warenumschlag in der An- und Auslieferungszone des Hochregallagers ist während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) uneingeschränkt möglich. Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist der Umschlag auf 5 Lkw je Nachtstunde zu begrenzen

(3) Der Betrieb in den Hallen (Hochregallager und Produktionshalle) ist tags und nachts durchgehend möglich. Hierzu ist eine Gesamt-Schalldämmung in Höhe von ca. 30 dB für Außenfassaden und Dach ausreichend. Diese Schalldämmung wird bereits durch typische Sandwichkonstruktionen erreicht bzw. übertroffen.

(4) Für die haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Produktionshalle ist die zulässige Geräuschabstrahlung insbesondere nachts zu begrenzen

(5) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist anhand einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung für den geplanten Gewerbebetrieb nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Gewerbefläche GE 3 eingehalten werden können.

F) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kroit II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2025 hat in der Zeit vom 25.05.20255 bis 25.06.2025 stattgefunden. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2025 hat mit Schreiben vom 22.05.2025 bis einschließlich 25.06.2025 stattgefunden.

4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Wasserburger Str. 11, 83123 Amerang; Zimmer 1.03) zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... .

6. Mit Beschluss des Gemeinderats Amerang vom ..... wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kroit II" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Amerang, den .....

   .....
   Konrad Linner, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

   Amerang, den .....

   .....
   Konrad Linner, Erster Bürgermeister

8 Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kroit II" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kroit II" mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kroit II" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Amerang, den .....

   .....
   Konrad Linner, Erster Bürgermeister