Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung

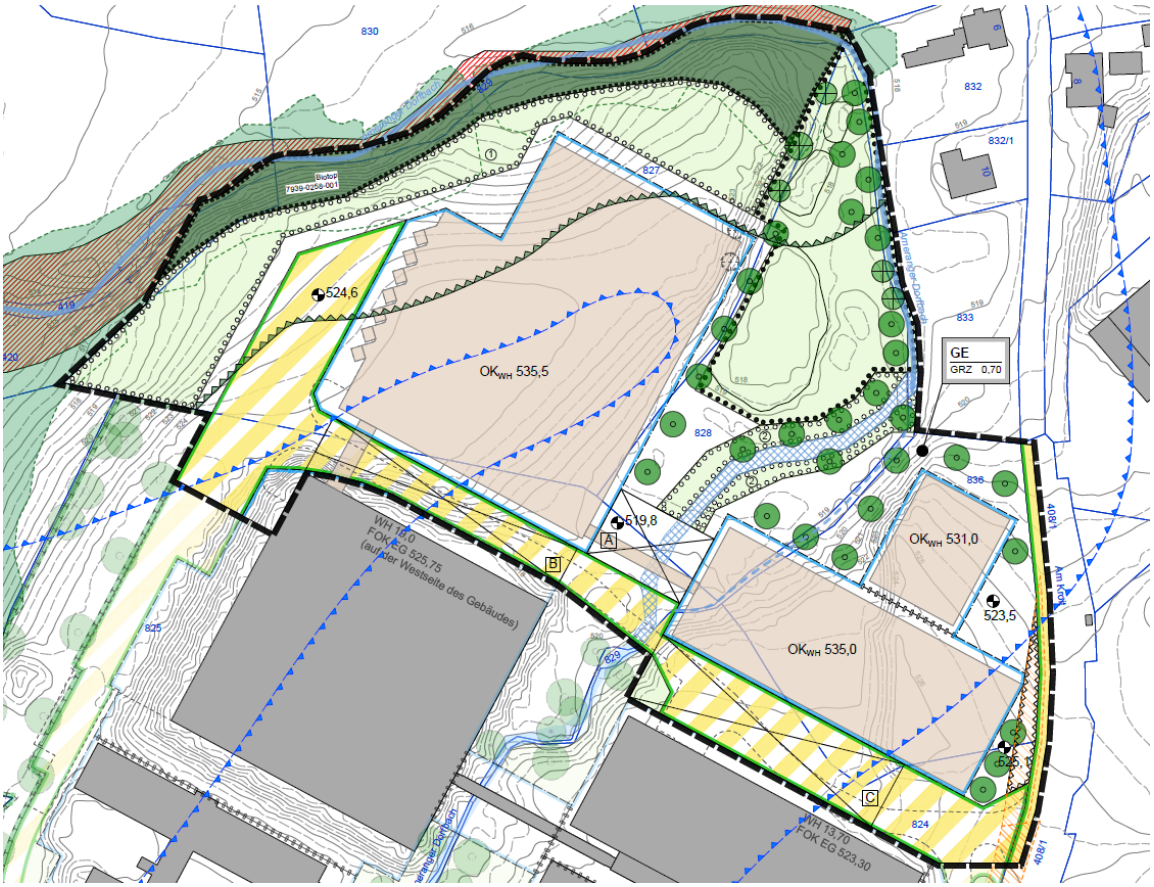
des Gemeinderates Amerang

Datum der Sitzung	13.08.2025

Nr. und Gegenstand der Beratung

9. 3. Änderung des Bebauungsplans Am Kroit II; Beschlussfassung zur Abwägung über die Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 bzw. 4 Abs. 1 BauGB und ggfs. Billigung des Satzungsentwurfs

Der Vorsitzende verweist auf die Entscheidung des Gemeinderates vom 07.02.2024, mit dem die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen wurde.



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

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

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

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

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

Von folgenden Behörden gingen Stellungnahmen ohne Einwände ein:

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

Von folgenden Behörden gingen keine Stellungnahmen ein:

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

Der Vorsitzende schlägt folgende Verfahrensweise zur Behandlung der Angelegenheit vor:

- Auf die Verlesung der eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge hierzu wird verzichtet, nachdem diese den Mitgliedern des Gemeinderates mit den Beschlussvorlagen zur Verfügung gestellt wurden.

- Die Beschlussfassung zu sämtlichen Abwägungen wird abweichend von einer regelmäßig gebotenen Einzelbehandlung nach einer zusammengefassten Darstellung der Inhalte der Stellungnahmen mit einem Beschluss zusammengefasst vorgenommen.
  Zu Fragen aus dem Gremium zu einzelnen Stellungnahmen bzw. Belangen kann selbstverständlich eine Beratung erfolgen.

Dieses Vorgehen sieht er im Hinblick darauf als sachgerecht an, als mit der Beschlussfassung lediglich die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt werden und die förmliche öffentliche Auslegung des Planentwurfs im nächsten Verfahrensschritt erfolgt.

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 16 anwesend.

Beschluss:

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

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

<u>Stellungnahme zum Bebauungsplan</u>
(…) ***Planung***
Die Gemeinde Amerang plant nördlich des Gewerbegebiets „Am Kroit" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der im Gewerbegebiet ansässigen Firma Auer in Form einer

weiteren Produktionshalle mit Lagergebäude sowie eines Gebäudes zur Kommissionierung zu schaffen. Die bestehenden Betriebsflächen im Gewerbegebiet „Am Kroit" sind laut Planungsunterlagen bereits vollständig bebaut, weshalb eine Flächenerweiterung nach Norden erforderlich ist. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst laut Planungsunterlagen ca. 4,27 ha und der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ca. 3,34 ha. Er ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im Süden grenzt das Firmengelände der Firma Auer an.

Berührte Belange
Orts- und Landschaftsbild
Gern. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gern. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Auf Grund der Lage der neuen Betriebsgebäude am Rande der Gewerbegebietserweiterung und der großen Kubaturen kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Gebäude sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Belange von Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich einer landschaftsschonenden Einbindung der baulichen Anlagen und einer umgebungsorientierten Baugestaltung finden im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung entsprechend Berücksichtigung. Es werden Festsetzungen bzgl. der maximalen Versiegelung der Hauptbaukörper, der maximalen Höhenentwicklung sowie der Eingrünung, u.a. Baumpflanzungen, getroffen. Auch wurden die untere Bauaufsichts- und die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt. Auf die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird hingewiesen.

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

1.2 Regierung von Oberbayern – höhere Naturschutzbehörde 24.06.2025

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

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

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

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme sowie die Inaussichtstellung der beantragten artenschutzrechtlichen Ausnahme wird zur Kenntnis genommen.
Mit Schreiben vom 24.07.2025 durch die Regierung von Oberbayern – höhere Naturschutzbehörde wurde die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nochmals begründet und unter welchen Auflagen für die Ausnahme einzuhalten sind. Dabei wurde u.a. nochmals aufgezeigt das die Möglichkeit der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG besteht, da im Ergebnis des vorliegenden Falls das öffentliche Interesse an dem Vorhaben gegenüber den Belangen des Artenschutzes überwiegen. Auch kommt es zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Populationen der betroffenen Arten bei Durchführung der Maßnahme in ihrem Verbreitungsgebiet nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG.
Darüber hinaus werden für die in Aussicht gestellte Ausnahme entsprechende Auflagen festgelegt, welche es im Rahmen der Umsetzung des Verfahrens zu berücksichtigen gilt (u.a. Einsatz ökologischer Baubegleitung, Dokumentationen, Umsetzung vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, vorgezogener Ausgleichs- und FCS-Maßnahmen (siehe saP), Vorgaben Gebäudeabriss, Gehölzrodungen, Beleuchtungseinrichtungen, Glasfassaden, Herstellung Reptilien-Habitate).
Die artenschutzrechtlichen Themen werden sofern möglich als Festsetzung im Satzungstext aufgeführt. Insofern diese keinen bodenrechtlichen Bezug haben, werden diese als Hinweis im Satzungstext aufgeführt. Darüber hinaus werden die artenschutzrechtlichen Themen in der Begründung und Umweltbericht entsprechend berücksichtigt. Neben der Festsetzung im Bebauungsplan sind die Berücksichtigung und Umsetzung der relevanten artenschutzrechtlichen Themen außerhalb des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens im Rahmen einer anderweitigen vertraglichen Sicherung festzulegen.
Mit Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kroit II“ kann die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern beantragen werden. Erst mit Erteilung der Ausnahmegenehmigung können die Umsetzung der Betriebserweiterung und die Bauarbeiten beginnen.

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

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

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

Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
Basis für die Eingriffsermittlung nach Leitfaden ist die Fläche, die für die GRZ-Berechnung zugrunde liegt. In die Eingriffsermittlung sind weiter alle Flächen einzubeziehen, in die ein Eingriff erfolgt (auch Geländeveränderungen: Abgrabungen, Aufschüttungen durch die großen Gebäudekörper im bewegten Gelände, bereits durchgeführter Kahlschlag in Gehölzbestand am Bach). Dies gilt auch für den Bereich, in welchen der Bach hinein verlegt werden soll, da auch hier eine Fläche verändert wird. Auch die baubedingten Beeinträchtigungen sind vollumfänglich darzustellen (Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen, Auswirkungen Wasserhaltung o.ä.). Evtl. Informationslücken sind darzulegen. Laut früheren Aussagen des Planers kann auch der Teich zumindest baubedingt nicht erhalten werden — wie ist hier der Sachstand?
Die Bilanzierungen für die Kompensation fehlen. Bei den Ausgleichsflächen ist nur eine Gesamtsumme an Wertpunkten angegeben, die nicht nachvollzogen werden kann. Die Berechnung ist nachvollziehbar zu ergänzen, unter Berücksichtigung der o.g. Anmerkungen.
Auf der Fläche bei Obersur ist im 20m-Einflussbereich der Kreisstraße aufgrund der straßenbedingten Beeinträchtigungen ein 1 Wertpunkt je m^2 Ausgleichsfläche vom Entwicklungsziel (BNT) abzuziehen (s. E-Mail vom 25.02.2025 an die Gemeinde).
Die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan eindeutig zu verknüpfen und entsprechend zu sichern.

<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</u>
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind in der Eingriffsbilanzierung mitberücksichtigt worden. Hierzu wird auf die Geländeschnitte im landschaftspflegerischen Begleitplan hingewiesen, welcher im Parallelverfahren erarbeitet wird.

Der durchgeführte Kahlschlag des Gehölzbestandes am Bach, innerhalb der kartierten Biotopflächen, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und ist gesondert zu behandeln.

Die Flächen, in welche der Bach hinein verlegt wird, wird nachweislich gemäß der Festsetzungen nach § 8 (5) und § 8 (6) ökologisch aufgewertet. Somit werden die betroffenen Flächen in der Eingriffsermittlung nicht gewertet, jedoch auch nicht im Rahmen der Aufwertung als Ausgleich geltend gemacht. Für eine nachvollziehbare Darstellung ist der Eingriff in den Ausführungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich mit Bestandserfassung dargestellt und mit Faktor 0 gewertet worden.

Die baubedingten Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen etc. wurden im Zuge des Hochbaukonzeptes geprüft und in der Eingriffsermittlung entsprechend mitberücksichtigt, jedoch nicht gesondert dargestellt.

Im Rahmen der Planung erfolgen keine Eingriffe in den Teich. Dieser kann nach vorliegender Darstellung der Flächen für die Baustelleneinrichtungen vollständig erhalten werden.

Die Bilanzierung der Kompensation liegt in den Planunterlagen entsprechend vor. Ebenso werden die Berechnungen der Ausgleichsflächen nachvollziehbar in den Tabellen aufgeführt und dargestellt. Es wird auf die Begründung Ziffer B.4 und den Umweltbericht Ziffer C.7.2 hingewiesen.

Bei der Ausgleichsfläche bei Obersur wurde im 20 m-Einflussbereich der Staatsstraße bereits ein Wertpunkt in der Bilanzierung abgezogen. Die Berechnungen der Ausgleichsflächen sind in den Planunterlagen entsprechend nachvollziehbar darzustellen. Es wird auf die Begründung Ziffer B.4 und den Umweltbericht Ziffer C.7.2 hingewiesen.

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 660, Ullerting
Zur Aufwertung/ Anerkennung dieser Fläche hat die UNB bereits in der E-Mail am 26.02.2025 an die Gemeinde Stellung genommen. Die Ausführungen wurden nicht entsprechend in die Planung eingearbeitet. Die ökologische Aufwertung und Sicherung der Fläche wird aus naturschutzfachlicher

Sicht grundsätzlich begrüßt. Die Fläche war in der Ersterfassung 1987 als geschütztes Biotop: seggen- und binsenreiche Nasswiese erfasst (s. Anlage u. hellrosa).
Damit dürfte als Entwicklungsziel G 221 (9 Wertpunkte + 1 Wertpunkt bei Erreichen der Biotopeigenschaft GNOOBK) möglich sein.
Das Entwicklungsziel G 222 mit der erforderlichen hohen Artenzahl hingegen ist trotz Abschieben von Oberboden auf diesem Standort erfahrungsgemäß nicht erreichbar und kann daher nicht angesetzt werden.
Zum Entwicklungsziel G 213 gelten die Ausführungen zur Fläche Obersur entsprechend.
Hinsichtlich durchzuführender Maßnahmen wäre zudem zunächst zu prüfen, wodurch die Degradierung in der Vergangenheit erfolgte (z.B. Entwässerung mittels Drainagen, Gräben, Erhöhung Schnitte, Düngung, Auffüllung der Fläche (ggf. auch mit Fremdmaterial). Die Beeinträchtigungen wären abzustellen, z.B. durch Einstellung der entwässernden Wirkung, Nährstoffentzug. Ein Abschieben von Oberboden wäre aus naturschutzfachlicher Sicht zunächst nur zu diskutieren, wenn z.B. in der Vergangenheit Fremdmaterial (z.B. mineralischer Boden) aufgebracht wurde. Nach unseren Daten (Moorbodenkarte, GLÖZ-Kulisse) handelt es sich hier um Niedermoor.
Einem Aufbringen des abgeschobenen Bodens an anderer Stelle auf der Fläche kann nicht zugestimmt werden, weil hierdurch der Standort verändert würde (hin zu trockeneren Bedingungen). Zudem ist mit Torfabbau zu rechnen.
Wenn aufgrund der Ergebnisse der Recherche einem Bodenabtrag zugestimmt werden könnte, wäre das Material anderweitig zu verwerten (z.B. Aufbringen auf einem Acker).
Der offene typische Niedermoorcharakter soll erhalten bleiben, eine Bepflanzung der Fläche daher nicht erfolgen.
Die Planung ist zu überarbeiten und nochmals mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Maßnahmenplanung der Ausgleichsfläche bei Ullerting ist zu überarbeiten. Das Entwicklungsziel ist als G221 mäßig extensiv genutzte Feuchtwiese festzusetzten. Auf Abtrag von Oberboden (Moorböden) ist zu verzichten, es werden lediglich Seigen durch Abtrag der Grasnarbe hergestellt. Das Material ist abzufahren. Für die vernässten Bereiche mit Seigen wird ein Wertpunkt-Aufschlag zum Erreichen des Biotoptyps GN00BK festgesetzt.
Die Degradierung der Fläche ist auf die durch die Grundstücksanlieger durchgeführte Anlage eines Entwässerungsgrabens im Süden der Flur zurückzuführen. Der Entwässerungsgraben wird im Zuge der ökologischen Aufwertungsmaßnahmen verschlossen. Der Maßnahmenplan und textliche Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Die Strukturanreicherung der Biotopflächen durch Pflanzung von Einzelgehölzen wird als artenschutzrechtliche Anforderung aus dem Gutachten von Dr. C. Manhart hergeleitet. Durch die Herstellung von Gehölzgruppen wird ein mittel- bis langfristiges neues Nahrungshabitat für Fledermäuse sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der offenen Landschaft mit Niedermoorcharakter kann nicht nachvollzogen werden. Vielmehr werden die vorgesehenen Einzelgehölze als landschaftstypisch wahrgenommen. Die ursprünglich vorgesehenen Gehölze werden reduziert und bleiben als Einzelgehölze zur Strukturanreicherung in der Planung enthalten.

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

geplante externe Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 835 und 835/5, Gemeinde und Gemarkung Amerang)

Die Unterlagen zur saP Abb. 15 entsprechen nicht der in Anlage beigefügten aktuellen Planung der FCS-Maßnahme; dies ist aktuell immer noch zu berichtigen (vgl. E-Mail an Gemeinde vom 25.02.2025). Ebenfalls bezugnehmend auf diese E-Mail wird kurz stichpunktartig wiederholt, was als FCS-Maßnahmen für Zauneidechsen naturschutzfachlich erforderlich ist und noch zu ergänzen ist

- *Schutzmaßnahmen gegen Prädatoren (Katzen) fehlen, z.B. Gabionenkörbe im Böschungsbereich ergänzen*
- *Schutz vor möglichen Eingriffen durch Instandhaltungsmaßnahme an Leitungen, die durch die Fläche verlaufen: Konzept/ Vorgaben zur Befahrung und Lagerung von Material/Aushub wäre zu ergänzen*
- *Das Entwicklungsziel BNT G 213 wird seitens der UNB nicht anerkannt; stattdessen ist BNT G 212 (GU651L) anzusetzen: der für G 213 prägende Anteil an Magerkeitszeigern ggü. G 212, wird sich auf der Fläche nicht einstellen, zudem ist G 213 standortbedingt nicht zu erwarten (s. GX00BK, Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern); die aktuellste Fassung der Planung entspricht diesen Vorgaben. Sie liegt der Bauleitplanung nicht bei und wäre in den Bebauungsplan einzuarbeiten*
- *Anlage der Fläche/ Pflege: vor dem Fräsen mit Ansaat ist eine intensive Aushagerung erforderlich, bei entsprechender Vegetationsentwicklung Umstellung Mahdregime auf zweimalige Mahd/ Jahr mit erster Mahd bereits ab 15.06., nicht erst ab 01.07. Zum Schutz der Lebensstätten darf kein zu tiefer Schnitt bei der Pflege erfolgen. Dies könnte eine Tötung von Zauneidechsen zur Folge haben.*

Eine Ortseinsicht am 27.06.2025 zeigt folgende Punkte, die ebenfalls zu beachten sind:

- *Verbindung zwischen der Eidechsenstrukturen aktuell nicht gegeben und herzustellen:*
- *Eidechsenstrukturen liegen isoliert im Intensivgrünland -> G 214 aktuell noch nicht darstellbar (Abschieben Grasnarbe und Oberboden sowie Ansaat einer speziell zusammengestellten Saatgutmischung erforderlich, eine Ansaat teuren Saatguts auf 20 cm aufgebrachtem Kies/ Sand ist nicht zu empfehlen, das Kies-/ Sandgemisch wäre zunächst in den Boden einzuarbeiten);*
- *Fehlende Deckung (Totholz, dornige Sträucher sind nach Erdarbeiten im Bereich der Habitate zu ergänzen)*
- *Böschung miteinbeziehen (ohne Anrechnung, wegen Beeinträchtigung durch Straße, Böschung ist Bestandteil des Radwegs/ der Straße) Gabionenkörbe einbauen, nicht mulchen, sondern Mahd mit Abfuhr; ansonsten erfolgt Nährstoffzufuhr aus dieser in die angrenzende Fläche; das Entwicklungsziel Magerrasen G 214 wäre dann nicht erreichbar.*

<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</u>
Zur Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird auf die Abwägung der Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde hingewiesen.

Schutzmaßnahmen gegen Prädatoren sind in der Planung in Form von schützenden Gehölzen, Steinhäufen, Holzbretterlagen vorgesehen. Vom Einbau von Gabionenkörben wird aufgrund des angestrebten naturnahen Erscheinungsbildes in der freien Landschaft abgesehen.

Die bestehenden Leitungstrassen sind in der Planung der Ausgleichsfläche bereits berücksichtigt. Mögliche Eingriffe durch Instandsetzungsmaßnahmen sind artenschutzrechtlich geregelt und bedürfen keiner gesonderten Planung.

Die aktuelle Fassung der Maßnahmenplanung ist den Unterlagen der Bauleitplanung beizulegen. Auch ist die Planung in der Begründung und im Umweltbericht unter den entsprechenden Absätzen zu ergänzen.

Der Zeitpunkt der ersten Mahd ist in den Planungsunterlagen sowie der Maßnahmenplanung entsprechend mit „ab 15.06.“ anzupassen.

Die Anregungen zur Ausführung nach dargestellter Ortseinsicht werden zur Kenntnis genommen.

Festgesetzte Lebensstätten Zauneidechse (CEF-Maßnahmen) im aktuell gültigen Bebauungsplan

Die Festsetzungen zum Artenschutz der aktuell gültigen Bebauungsplanfassungen gelten uneingeschränkt und sind in jedem Fall bis zu einer evtl. Umsetzung der Tiere vollumfänglich umzusetzen. Bestehende Pflege- und Flächendefizite gemäß Unterlagen zur speziellen artenschutzschutzrechtlichen Prüfung, Stand 02.02.2025, Büro Manhart sind umgehend zu beheben. Ein satzungskonformer Zustand ist wiederherzustellen.
Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Fa. Auer ist auf die fachgerechte Pflege der bestehenden CEF-Flächen hinzuweisen.

Festsetzungen zum Artenschutz
Aus rechtlichen Gründen ist es erforderlich, dass alle artenschutzfachlichen Punkte rechtsverbindlich mit den Eigentümern der Grundstücke und deren Rechtsnachfolgern getroffen werden. Hinweise reichen nicht aus.
Vermeidungsmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Anwendung von Leitfäden, Kontrollen, Begleitungen und möglicherweise erforderliche Nachbesserungen sind verbindlich umzusetzen und entsprechend rechtssicher festlegen. Dies kann für einige Punkte nach der aktuellen Rechtsprechung nur über privatrechtliche Verträge oder auch in städtebaulichen Verträgen erfolgen. Artenschutzrechtliche Themen, die keinen bodenrechtlichen Bezug haben (Monitoring, Ökologische Baubegleitung) sind anderweitig im Vorfeld rechtlich verbindlich zu regeln. Wir empfehlen in den Hinweisen einen Verweis auf den entsprechenden Vertrag mit Datum (der vor dem Inkrafttreten der Bauleitplanung rechtskräftig sein und mit der uNB inhaltlich abgeklärt wurde). Eine Kopie des geschlossenen Vertrages an die uNB wird erbeten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Artenschutzrechtliche Vorgaben, welche sich aus dem Gutachten von Dr. C. Manhart ergeben, und einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen, werden im Satzungstext des Bebauungsplans als Festsetzung dargestellt. Alle weiteren artenschutzrechtliche Themen, die keinen bodenrechtlichen Bezug haben oder die sich auf allgemein gültiges Artenschutzrecht beziehen, können nicht festgesetzt werden und sind somit als Hinweise im Satzungstext des Bebauungsplans aufgeführt. Neben der Festsetzung im Bebauungsplan sind die Berücksichtigung und Umsetzung der relevanten artenschutzrechtlichen Themen außerhalb des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens im Rahmen einer anderweitigen vertraglichen Sicherung festzulegen.

3. Biotop (gesetzlich geschützt §30 BNatSchG)
Die Zuständigkeit für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen liegt bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB).

Ameranger Dorfbach — geplante Verlegung
Die Verlegung des Dorfbaches bedarf einer wasserrechtlichen Plangenehmigung. Auf Basis der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und auszuarbeitenden Detailplanungen (z.B. Hochwasserschutz, Freihaltung Gewässerquerschnitt zur Sicherung der hydraulischen Leistungsfähigkeit, ggf. notwendige Ufersicherungen für benachbarte Bebauung, Berücksichtigung Infrastruktur wie Leitungen, Sickereinrichtungen) wäre darzulegen, ob und inwieweit im Geltungsbereich eine Wiederherstellung des betroffenen, gesetzlich geschützten Biotops wie dargestellt erfolgen kann. Dies kann aufgrund des gröberen Planungsmaßstabs auf Bauleitplanebene aktuell nicht beurteilt werden. Angesichts der sehr komplexen sowie sensiblen, räumlich beengten und topografisch bewegten Situation wäre aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde folgende Vorgehensweise zielführend; die Entwicklung der Planung aus der vorhabenbezogenen konkreten Planung heraus auf die übergeordnete Ebene der Bauleitplanung.
Auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 25.04.2025 im wasserrechtlichen Verfahren wird verwiesen. Die Unterlagen waren aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde unvollständig und folglich nicht abschließend prüfbar. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Eingriffsbilanzierung, Angaben zur Kompensation nach der bayerischen Kompensationsverordnung, Ersatzhabitaten nach Artenschutzrecht und textlichen Erläuterungen ist zu erstellen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG). Die Gewässerquerschnitte sind hierbei bis in die Baugrenzen und mit Wiederanbindung an das Bestandsgelände darzustellen (incl. geplante Gebäude: FOK, Baugruben). Ein beidseitiger 5 m breiter Gewässerrandstreifen nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG ist zu berücksichtigen. Bestandsgelände und Planung sind in aussagekräftigen Schnitten gegenüberzustellen. Die als landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) bezeichneten Angaben in der

Begründung sind aus Sicht der uNB nicht ausreichend für das wasserrechtliche Verfahren. Sie sind noch entsprechend auszuarbeiten, auch den zeitlichen und technischen Ablauf der Verlegung betreffend. Folgende Bewertungsgrundlagen sind maßgeblich und zu verwenden: Gewässerstrukturkartierungen, Kartieranleitungen Biotopkartierung Bayern (LfU), Biotopwertliste BayKompV mit Arbeitshilfe
Es handelt sich zunächst um eine komplette Zerstörung eines bestehenden Gewässerlaufes mit Herstellung eines künstlichen Gewässers. Für eine ökologische Aufwertung der neuen Trasse im Sinne der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) dürfte die Situation im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu beengt sein. Die Durchgängigkeit wird zudem durch eine ca. 36,5m breite Überbauung (Erschließungsstraße, Gebäudeverbindung) beeinträchtigt. Diese wäre entgegen der Planung auch auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Als Ausgleich stünden alternativ evtl. private Ökokontoflächen an der Murn zur Verfügung, welche das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim im Zusammenwirken mit Grundeigentümern kürzlich umgesetzt hat bzw. zeitnah umsetzen will. Statt dem Biotop-/Nutzungstyp artenreiches Grünland wären gewässertypische Strukturen anzulegen (feuchte Hochstaudenfluren, Röhricht). Für den Biotop-/ Nutzungstyp "Sumpf- und Auengebüsch" fehlen die standörtlichen Voraussetzungen (vgl. Bewertungsgrundlagen oben). Eine Ausnahme von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG kann auf Antrag nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Das setzt voraus, dass die gleichen Biotoptypen wieder hergestellt werden und ein ausreichend breiter Streifen für den Gewässerlauf ohne größere Höhenveränderungen zur Verfügung steht. Dies wäre auf Basis aussagekräftiger Planunterlagen im wasserrechtlichen Verfahren darzulegen (s.o.). Auch der zeitliche Aspekt (timelag) ist hierbei zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Ein Antrag auf wasserrechtliche Plangenehmigung liegt dem Landratsamt Rosenheim und Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bereits vor, eine Genehmigung wurde unter Vorbehalt der artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Vorgaben in Aussicht gestellt.

Planungsrechtlich wird folgende Vorgehensweise weiterverfolgt:
- Eingabe der wasserrechtlichen Plangenehmigung im Parallelverfahren zur gegenständlichen Bauleitplanung (Eingabe bereits erfolgt), zur planungsrechtlichen Sicherung der wasserrechtlichen Themen, sowie zur Sicherung des geplanten Gewässerverlaufes.
- Abhandlung der bauleitplanerischen Themen mit Artenschutz und Kompensation innerhalb der Bauleitplanung.
- Nach Satzung der Bauleitplanung erfolgt ergänzend die Eingabe zur wasserrechtlichen Genehmigung mit einer naturschutzfachlichen Detailplanung im Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Die Hochbaukonzeption sieht einen Abstand zwischen den neuen Baukörpern von ca. 34 m vor. Die neuen Gebäude sollen mit einem Verbindungsgang mit ca. 3,5 m Breite schwebend verbunden werden.
Da die bauliche Beeinträchtigung eine Einschränkung zur Umsetzung der Funktion der Grünfläche darstellt, ist die flächenhafte Festsetzung nach § 8 (5) im Bereich der Überbauung zurückzunehmen. Somit sind Beeinträchtigungen der Grünflächenentwicklung ausgeschlossen. Die Realisierung der gewässerbegleitenden Grünflächen nach § 8 (5) und die Verlegung und Neugestaltung des Bachlaufes nach § 8 (6) ist auf der restlichen Fläche ohne Einschränkung durch die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Auf Grund der Aufweitung des Bachlaufes kann die Eingriffsfläche von 244 m² in den Biotoptyp mäßig veränderte Fließgewässer (F14-FW00BK) flächengleich (ca. 300 m²) ausgeglichen werden.
Die gewässerbegleitenden Grünflächen nach § 8 (5) werden weiterhin als artenreiches Grünland entwickelt. Die geforderten gewässertypische Strukturen werden lediglich auf den Flächen zur Neugestaltung des Bachlaufes nach § 8 (6) vorgesehen. Randliche Böschungen liegen außerhalb des Einflussbereiches des Fließgewässers und werden als Magerstandorte als gewässerbegleitende Grünflächen nach § 8 (5) hergestellt.
Das Entwicklungsziel für Sumpf- und Auengebüsche ist aus den Festsetzungen zu streichen.

Eingriff in Gehölzsaum am „Franzosengraben"
Der Gehölzbestand im nördlichen Geltungsbereich auf Höhe der Fl.Nr. 830 wurde zwischen 2022 und 2024 kahlgeschlagen. Eine Gestattung nach Naturschutzrecht wurde weder beantragt noch erteilt. Dieser Eingriff ist zu bilanzieren und auszugleichen unter Berücksichtigung des timelags, ebenso wie die geplanten Maßnahmen zur Verkehrssicherung. Das Gehölz ist wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Als Ausgangssituation für die Abgrenzung des Gehölzbestandes/ Biotops (C.1) ist die tatsächliche Kronenprojektion zu übernehmen (vor ungenehmigtem Eingriff in Gehölzbestand, vgl. auch Darstellung im aktuell gültigen Flächennutzungsplan). Dies ist bei der Bilanzierung zu berücksichtigen und in die Festsetzungen (Plandarstellung) zu übernehmen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Der Kahlschlag im Gehölzbiotop ist nicht Gegenstand der gegenständlichen Bauleitplanung und ist gesondert außerhalb des gegenständlichen Verfahrens zu behandeln.
Als Ausgangssituation für die Abgrenzung des Gehölzbestandes ist die tatsächliche Kronenprojektion vor dem ungenehmigten Eingriff in den Gehölzbestand heranzuziehen und in der Planung entsprechend zu berücksichtigen. In der Planzeichnung ist die Abgrenzung des Gehölzbestandes (tatsächliche Kronenprojektion) gemäß dem Stand 2022 als nachrichtliche Kennzeichnung darzustellen.

Eingriff in gesetzl. geschützte Wiesen
Für die vom Vorhaben betroffenen gesetzlich geschützten Wiesenbestände nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gelten die obigen Ausführungen zur Ausnahme von den Verboten zur Zerstörung dieser Flächen entsprechend.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.Sonstige fachliche Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit
Grünordnungspläne werden entsprechend den Änderungen in der BayBO ab 01.10.2025 nicht mehr empfohlen, bitte passen Sie die Unterlagen an und begründen Sie die Festsetzungen entsprechend nach BauGB.

Textliche Festsetzung:
§ 9 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen nach dem Stand der Technik vorzusehen und festzusetzen.
§ 8 (8) Die zu begrünenden Flächen § 8 (4) bis (7) sind von jeglichen baulichen Anlagen und Sickereinrichtungen (D 4.) freizuhalten. „Ausgenommen sind zulässige Überbauungen nach § 6 (2)" ist zu streichen, damit diese Flächen im dicht bebauten Umfeld ihre Funktion auch erfüllen können und einen wirksamen Puffer zur freien Landschaft darstellen.

Hinweise im Bauleitplan:
C.1 „bzw. des Waldrechts" wäre zu streichen
D.1 (10) Baumkronen nach Luftbild — es ist der Stand vor dem unzulässigen Eingriff in den Ufergehölzsaum/ das Biotop anzusetzen (s.a. aktuell gültiger Flächennutzungsplan und Luftbild 2022)
D.3. Überschreitungen der Baugrenzen zu den Gewässern hin sollen aufgrund der beengten Situation nicht zugelassen werden.
D.6./ D 8. Diese Hinweise sind fast ausschließlich in die Festsetzungen aufzunehmen, da sie verbindlich umgesetzt werden müssen. vgl. auch Punkt Festsetzungen zum Artenschutz oben.

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung, u.a. festgesetzte Baumpflanzungen, Eingrünungsflächen etc. sind zur landschaftlichen Einbindung der neuen Baukörper erforderlich (angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes). Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen innerhalb eines

Gewerbegebiets Rechnung getragen. Zudem erfolgt durch die grünordnerischen Festsetzungen eine ökologische Aufwertung bzw. wird die ökologische Wertigkeit der Flächen erhalten und es werden neue ökologisch wertvolle Strukturen gegenüber dem Bestand geschaffen.

Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs werden auch weiterhin die Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag als Hinweis unter E.8 Hinweise zum Artenschutz aufgeführt.

Da die bauliche Beeinträchtigung durch den Verbindungssteg eine Einschränkung zur Umsetzung der Funktion der Grünfläche darstellen kann, ist die Festsetzung der Flächen nach § 8 (5) im Bereich der Überbauung zurückzunehmen. Somit kann der Passus „*Ausgenommen sind zulässige Überbauungen nach § 6 (2)" im Festsetzungstext na*ch § 8 (8) entfallen.

Die Anregungen zu den Hinweisen im Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.
In der Planzeichnung ist die Abgrenzung des Gehölzbestandes (tatsächliche Kronenprojektion) gemäß dem Stand 2022 als nachrichtliche Kennzeichnung darzustellen.
Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs und da es sich teilweise auch um zeitliche Handlungsgeschehnisse bzw. um allgemeine Handlungsempfehlungen oder es sich um Vorgaben im Bauvollzug handelt, verbleiben die artenschutzrechtlichen Themen auch weiterhin unter E.8 Hinweise zum Artenschutz. Darüber hinaus erfolgt die Sicherstellung der Berücksichtigung und Umsetzung der relevanten artenschutzrechtlichen Themen außerhalb des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens im Rahmen einer anderweitigen vertraglichen Sicherung.
Um die Umsetzung und den Erhalt der Ausgleichsflächen, welche außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung zum Liegen kommen, auch unabhängig der Eigentumsverhältnisse (Flächen im Eigentum der Gemeinde) sicherzustellen, werden die Flächen und die Herstellungsmaßnahmen entsprechend in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Beschlussvorschlag
Die Ausführungen des naturschutzrechtlichen Eingriffs., Artenschutz und zur Grünordnung sind in der Begründung und im Umweltbericht zu konkretisieren. Die Ausgleichsflächen sind als Planzeichnung sowie die umzusetzenden Herstellungsmaßnahmen in den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zu integrieren. Die gewässerbegleitenden Grünflächen nach § 8 (5) des Entwurfs sind im Bereich der zulässigen Überbauung zurückzunehmen.

1.4 Landratsamt Rosenheim – Kreisbauamt, Bauleitplanung 18.06.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan
(…)
bauplanungsrechtlich keine Anmerkungen zu den Entwürfen.
Folgende redaktionelle Hinweise:
*Die in der Satzungspräambel des **BPL** mitangeführten §§ 13 und 13a BauGB sind hier nicht einschlägig, Art. 5 BayBO ist keine Rechtgrundlage für einen Satzungserlass.*
§ 7 Abs. 4
Flächen, die von „Flächen ab einer Höhe ...freizuhalten sind" ??

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die redaktionellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Präambel ist entsprechend dem Hinweis anzupassen und die Verweise auf die §§ 13 und 13a BauGB sowie die Art. 5, 6 und 7 BayBO zu streichen.
Die Festsetzung unter § 7 (4) bleibt weiterhin bestehen und wird ergänzt durch den Passus „in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche“. Durch die Festsetzung sollen freie Sichtbeziehungen im Bereich der Betriebsausfahrt auf die Straße „Am Kroit“ gewährleistet werden. Somit kann eine Sichtbehinderung durch bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Bepflanzungen etc. verhindert werden.

Beschlussvorschlag
Die Präambel sowie die Festsetzung zu freizuhaltenden Flächen gemäß § 7 (4) sind redaktionell anzupassen.

1.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim 04.06.2025

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

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Die gegenständlichen Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Damit verfügt die Gemeinde nicht über die Befugnis, die empfohlene Uferlinienaufmessung durchführen zu lassen. Die Stellungnahme ist an den Grundstückseigentümer weiterzuleiten.

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

1.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 16.06.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan
(…)
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit
Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstwirtschaftlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.
Bitte beachten Sie den Hinweis aus forstwirtschaftlicher Sicht unter 2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
In der vorliegenden Planung sind die Belange des Waldes „Erhalt bestehender Waldflächen", "Abstand
Gebäude — Wald" sowie „keine Einschränkung der Waldbewirtschaftung" ausreichend berücksichtigt.
Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Weiteren werden die hinweislichen Waldflächen entsprechend dem Stand vor den Rodungsarbeiten dargestellt. Weiterhin erfolgt die Kennzeichnung des baumwurfgefährdeten Bereichs in der Planung, um auf mögliche Gefahren hinzuweisen. Zudem werden weiterhin die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Waldsaum" festgesetzt, welche einen gewissen Puffer zu den Waldflächen darstellen. Eine Einschränkung der Waldbewirtschaftung ist durch den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen nicht gegeben.

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

1.7 Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe 06.06.2025

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

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die positive Stellungnahme hinsichtlich der Trink- und Brauchwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Im Weiteren handelt es sich um Hinweise zum Bauvollzug. Die Stellungnahme ist an den Bauherrn weiterzuleiten. Je nach finaler Konzeption der Hochbauplanung, mit genauer Dimensionierung der zukünftigen Bebauung und Erschließung, ist der genaue Wasserbedarf sowie der Brand- und Löschwasserschutz zu prüfen.

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

Stellungnahmen ohne Einwände

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

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

1.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern 20.06.2025
(…) Mit Änderung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen nördlich angrenzend an die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung geschaffen werden. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gem. §8 BauNVO festgesetzt.
Von unserer Seite bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Vielmehr begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde die Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale lokal ansässiger Gewerbebetriebe planerisch zu unterstützen.

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

1.12 Gemeinde Schnaitsee - Bauamt 10.06.2025
(…) keine Äußerung

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

Abstimmungsergebnis: Mit 16 gegen 0 zugestimmt

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 16 anwesend.

Beschluss:
2.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Am Kroit II mit Begründung in der Fassung vom 13.08.2025 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich sind die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis: Mit 16 gegen 0 zugestimmt

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

Gemeinde Amerang

Amerang, den 27.08.2025

Konrad Linner
1. Bürgermeister