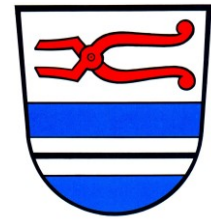


Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM



**1. Änderung des Bebauungsplans Amerang Nord;
Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB**

Ausfertigung vom 09. August 2017

Gemeinde Amerang
Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Tel.: 08075/9197-0
Email: info@amerang.de

Aktenzeichen: 6102-01/019.01.004, 060784

A Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

B Ziel der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans schafft die Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs durch die Neuaufnahme der durch gewerbliche Gebäude zu überbauenden Grundflächen und die Neuordnung von Lagerflächen. Die Entwicklung einer umfänglichen Ortsrandeingrünung soll eine angemessene Einbindung der künftigen Bebauung in die Landschaft gewährleisten. Die Planung berücksichtigt daneben einen angemessenen Ausgleich des ökologischen Eingriffs sowie die Berücksichtigung der im Rahmen der Umweltprüfung erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

C Verfahrensablauf

Am 14.01.2015 beschloss der Gemeinderat, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Amerang Nord einzuleiten. Der Beschluss wurde am 14.08.2015 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand zum Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 11.08.2015 im Zeitraum vom 24.08.2015 bis 07.09.2015 statt. In diesem Verfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in Form eines Scoping-Termins am 09.02.2015 statt. Auf der Grundlage des Ergebnisses wurde ein Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 11.08.2015 erstellt, zu dem eine weitere frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 06.10.2015 bis 27.10.2015 stattfand. Im Rahmen des Verfahrens gingen 12 Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Dies waren im Einzelnen:

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim, Straßenverkehrsbehörde, Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung, Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde, Handwerkskammer Oberbayern Kabel Deutschland, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Landratsamt Rosenheim, Techn. Immissionsschutz, Gemeinde Eiselfing, Zweckverband Wasserversorgung Schonstetter Gruppe;

In seiner Sitzung vom 16.12.2015 hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen behandelt und den Entwurf in der Fassung vom 16.12.2015 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.01.2016 bis 03.02.2016. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.12.2015 bis 03.02.2016.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gingen 19 Stellungnahmen.

Dies waren im Einzelnen:

Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Industrie- und Handelskammer Oberbayern, Landratsamt Rosenheim, Techn. Immissionsschutz, Zweckverband Wasserversorgung Schonstetter Gruppe Gemeinde Babensham, Landratsamt Rosenheim, Brandschutzdienststelle, Landratsamt Rosenheim, Staatl. Gesundheitsamt, Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Handwerkskammer Oberbayern, Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht, Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Gemeinde Eiselfing, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Bayernwerk, Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Gemeinde Höslwang;

In seiner Sitzung vom 24.02.2016 hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen behandelt und beschlossen, dass der Planentwurf zu ändern ist. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.02.2017 bis 28.02.2017. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.01.2017 bis 01.03.2017.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gingen 14 Stellungnahmen.

Dies waren im Einzelnen:

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde, München, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting, Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau, Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz, Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Bayernwerk AG, Ampfing, Gemeinde Eiselfing, Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Vodafone Kabel Deutschland, IHK München und Oberbayern, Handwerkskammer München und Oberbayern, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim;

In seiner Sitzung vom 08.03.2017 hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen behandelt und die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.03.2017 als Satzung beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Wirksamkeit erfolgte am 10.08.2017.

D Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange wurden maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind im gemeinsamen Umweltbericht zur

Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung dargestellt. Dieser wurde als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Das Planungsgebiet ist heute bereits überwiegend durch den bestehenden Tiefbaubetrieb gewerblich genutzt. Die im Rahmen der Änderungsplanung vorgesehenen Erweiterungsflächen stellen ehemalige Kiesabbauflächen dar. Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht.

Für das **Schutzgut Boden** ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen, da der gewachsene natürliche Boden durch den früheren Kiesabbau nicht mehr vorhanden ist. Durch die geplante Bebauung und die zur Erschließung der Flächen erforderlichen Verkehrsflächen wird der Verbrauch an Grund und Boden verhältnismäßig gering gehalten.

Hinsichtlich des **Schutzguts Wasser** wird zum östlich an das Plangebiet angrenzenden Ameranger Dorfbach (wassersensibler Bereich) ein ausreichender Abstand eingehalten, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Der Schutz von nachteiligen Auswirkungen von gewässernahen Vorhaben kann im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch geeignete Festsetzungen erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser wird über offene Gräben abgeführt und in einem Absetzbecken versickert. Damit sind für das Schutzgut Wasser nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Für das **Schutzgut Luft und Klima** lässt die Planung durch die vorgesehene Nutzung bzw. Bebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen nicht absehen. Damit ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Hinsichtlich des **Schutzguts Tiere und Pflanzen** werden mit der Planung entsprechend dem Ergebnis der saP Konflikt vermeidende Maßnahmen zur Erhaltung der lokalen Population von Zauneidechsen und zum entsprechenden Risikomanagement festgelegt. Diese Maßnahmen berücksichtigen auch einen ausreichenden Schutz der in der Untersuchung vorgefundenen geschützten Vogelarten. Dementsprechend ist hinsichtlich dieses Schutzguts eine mittlere bis hohe Erheblichkeit zu erwarten.

Nach aktuellem Erkenntnisstand sind im Planungsgebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung keine **Kultur- und Sachgüter** vorhanden. Somit sind diesbezüglich keine Auswirkungen abzusehen.

Das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung weisen keine besondere Erholungsfunktion auf. Durch die Festsetzung von höchstzulässigen Emissionskontingenten werden maßgebliche negative Auswirkungen für die Umgebung ausgeschlossen. Der zu erwartende Verkehr führt zu keiner immissionsrechtlich bedeutsamen Erhöhung des Verkehrslärms. Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Mensch geringe Auswirkungen.

E Berücksichtigung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB** eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie deren Würdigung durch Beschluss vom 16.12.2015 sind nachfolgend dargestellt:

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde:

a) Der in der Stellungnahme enthaltene Hinweis zu den Zielen der Raumordnung (Nr. 2.2 der Stellungnahme) wegen der zu ergänzenden Festsetzungen zur Beleuchtung wird umgesetzt, indem die Festsetzungen unter Ziffer 6.9 der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

b) Unter Nr. 2.4 wird eingewendet, dass mit dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Die Planung hat sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden, die einer Ausnahmegenehmigung bedürfen. Dazu ist die Wirksamkeit der in den Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dargestellten Maßnahmen zeitlich festzusetzen und vor der Inanspruchnahme von jeglicher gewerblicher Nutzung umzusetzen. Die Planung ist insoweit durch planzeichnerische oder textliche Festsetzungen zu ergänzen, wobei auch die Sicherung der Wirksamkeit der Maßnahmen durch ein Monitoring festzulegen ist. Weiter wird eine erforderliche Überarbeitung des saP-Fachbeitrags in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern empfohlen. Die Einwendungen werden in der Planung insoweit umgesetzt, als die CEF-Maßnahmen getrennt von den Ausgleichsmaßnahmen mit Planzeichen in den Bebauungsplan neu aufgenommen und nummeriert werden. Für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird der Zeitplan aus der Begründung in die Festsetzung übernommen. Es wird zudem eine textliche Festsetzung Ziffer 7.3 ergänzt, die die Pflege entsprechend dem überarbeiteten Bericht zur saP übernimmt. Die Erforderlichkeit der ökologischen Baubegleitung wurde in Ziffer 7 der Festsetzungen aufgenommen.

c) Die Behörde weist auch darauf hin, dass die im saP-Bericht enthaltenen Festlegungen zur Vornahme von Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit zu ergänzen sind. Die Vorgabe wird als Ziffer 6.8 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

d) Weiter wendet die Naturschutzbehörde ein, dass die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche in fachlicher Hinsicht abzuändern sind. In diesem Zusammenhang ist auch ein Entwicklungsziel zu formulieren und die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme in zeitlicher Hinsicht festzusetzen: Die Entwicklungsmaßnahmen sind bis 30.06.2016 vorzunehmen, sodass die auf mindestens 25 Jahre zu sichernden Pflegemaßnahmen ab 01.07. bzw. 01.09. 2016 beginnen.

Die geforderten Anpassungen werden durch folgende Ergänzungen der Planung umgesetzt:

- Der Anwandweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches und kann privatrechtlich nicht geregelt werden. Es wurde deshalb der Plan Nr. 3 geändert und eine leichte Geländesenke als Nährstofffalle festgesetzt.
- Auf den Entwicklungsflächen ist eine Pflegemahd festgesetzt, so dass sich keine Neophyten einstellen können.

- In der Begründung und im Plan wird aufgenommen, dass auch das Landschilf gemäht wird. Auf die südliche Ausgleichsfläche besteht kein Zugriff.
- In die Festsetzung bzw. Begründung wird ergänzt, dass auf allen Teilflächen eine Aushagerungsmahd (ab 01.07. und 01.09.) entsprechend der Flächenentwicklung durchgeführt wird.
- Der Ansatz des Ausgleichsfaktors wird entsprechend dem Vorschlag berichtigt.
- In die Begründung wird die Pflege des Entwässerungsgrabens nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Das im Rahmen der Pflege anfallende Mähgut ist zu entfernen. Im Rahmen der Grabenpflege sind Gefährdungen des Biotopbestands auszuschließen.
- Das Entwicklungsziel „Artenreiche, seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Erforderlichkeit der dinglichen Sicherung wird durch die textliche Festsetzung lt. Ziffer 7.9 aufgenommen.
- Im Zeitplan wird die Umsetzung der Entwicklungszone bis Ende Juni 2016 an die dann einsetzende Pflegemahd ab 01.07. bzw. 01.09.2016 ergänzt.
- Die mögliche Anerkennung von überschüssigen Ausgleichsflächen im Ökokonto wird in der Begründung vermerkt.

e) Die sonstigen fachlichen Hinweise (Nr. 2.5 der Stellungnahme) beziehen sich auf

- die zeichnerische Darstellung der Ausgleichsflächen
- die Gestaltung der Stützmauern
- zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs
- Festsetzungen der Pflanzliste (Wasser-Schneeball statt wolliger Schneeball)
- Angaben in der saP

Die durch die Hinweise veranlassten Änderungen des Entwurfs werden vorgenommen. Vorgaben zur Gestaltung von Stützmauern sind entbehrlich, da diese überwiegend überfüllt werden und damit keinen Lebensraum darstellen.

Landratsamt Rosenheim, Straßenverkehrsbehörde

Mit der Stellungnahme werden keine Einwendungen gegen die Planung erhoben, sie enthält jedoch fachliche Informationen:

a) Es wird darauf hingewiesen, dass der mit dem vorgelegten Planentwurf enthaltenen Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h für beide Fahrtrichtungen der westlich angrenzenden Kreisstraße Ro 36 nicht zugestimmt wird. Für die Anbindung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Betriebszufahrt des bestehenden Gewerbebetriebs sind die geschwindigkeitsabhängigen Sichtdreiecke als zeichnerische und textliche Festsetzung so darzustellen, dass die Freihaltung der Sicht innerhalb der Flächen gewährleistet wird. Aus Richtung Süden ist das Sichtdreieck bei der derzeit geltenden Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h in einer Tiefe von 5 m ab dem Fahrbahnrand und einer Länge von 200 m darzustellen. Nur wenn dies nachweislich aufgrund der Geländeform nicht möglich ist, ein entsprechendes Sichtdreieck zu schaffen, kann geprüft werden, ob unter Beteiligung der Fachbehörden besondere Gründe für eine Beschränkung auf 70 km/h vorliegen. Verkehrsmaßnahmen sind hierbei nachrangig zu baulichen Maßnahmen. Die im

Entwurf enthaltene planerische Darstellung der Geschwindigkeitsbegrenzung wäre zu korrigieren.

Zur Überprüfung der Sicherung eines entsprechend der Stellungnahme möglichen Ausbildung eines südlichen Sichtdreiecks mit 200 m Länge hat die Gemeinde eine geländetechnische Vermessung nach den in der Stellungnahme enthaltenen Vorgaben (Sichthöhe 0,80 m über Gelände) beauftragt. Diese führte zu dem Ergebnis, dass das bestehende Gelände bereits 58 m südlich der Betriebszufahrt höher als die freizuhaltende Sichtachse liegt. Diese Überhöhung tritt im weiteren südlichen Verlauf über eine Länge von 113 m auf. Die in diesem Bereich teilweise liegende Anfüllung der entsprechend dem 2015 aufgestellten Bebauungsplan „Kammerer Feld“ errichteten privaten Verkehrsflächen (Parkplatz Fa. Somic) schränken einschließlich der damit verbundenen Anböschungen innerhalb dieses 113 m -Bereichs die Sicht lediglich auf eine Länge von ca. 49 m ein.

Mit der Gelände Vermessung wird im Weiteren nachgewiesen, dass die Freihaltung der für eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h erforderlichen Sichtfläche in einer Länge von 110 m aufgrund des Gelände verlaufs unter Übernahme der in der Stellungnahme festgelegten Auflagen zur Freihaltung von sichtbehindernden Maßnahmen gewährleistet ist. Hierdurch ist aus Sicht der Gemeinde nachgewiesen, dass die Freihaltung der für eine Geschwindigkeit von 100 km/h erforderlichen Sichtfläche aufgrund der ursprünglich bestehenden Gelände verhältnisse nicht möglich ist. Dagegen kann in der Planung aufgrund der Gelände verhältnisse allein die Darstellung eines Sichtdreiecks mit einer Länge von 110 m für eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h dargestellt werden. Demzufolge kann die Verkehrssicherheit nur durch die verkehrsrechtliche Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h gewährleistet werden. Die Verkehrsbehörde wird durch die Gemeinde um Prüfung gebeten, ob die mit Bescheid vom 09.02.2015 getroffene Anordnung zur Ablehnung der von der Gemeinde beantragten Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h in Richtung Eiselfing aufgrund der vorliegenden Verhältnisse anzupassen ist. Im Übrigen wird die eingezeichnete Geschwindigkeitsbegrenzung aus der Plandarstellung entfernt.

b) Die Behörde weist darauf hin, dass innerhalb der Sichtdreiecke Bebauung, Bepflanzung (gilt auch für hochstämmige Bäume), Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände sowie Stellplätze nicht zulässig sind.

Die Vorgaben werden in der Planung unter den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5.1 ergänzt.

c) Weiter wird mit der Stellungnahme angeregt, auf der RO 36 eine Linksabbiegespur zu errichten.

Die Gemeinde verweist hierzu auf die Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung, die für die bestehende Betriebszufahrt auf die RO 36 die Errichtung einer Linksabbiegespur beauftragen würde, soweit sich herausstellen sollte, dass dies aus Gründen der Verkehrssicherheit oder der Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Beauftragung der Abbiegespur ggfs. im Rahmen einer baurechtlichen Genehmigung erfolgt. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist demzufolge nicht veranlasst.

Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung

Mit der Stellungnahme werden keine Einwendungen gegen die Planung erhoben, sie enthält jedoch fachliche Informationen:

a) Die Anbauverbotszone mit einer Breite von 15 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße RO 36 ist zu kennzeichnen.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

b) Mit der Stellungnahme wird der Vorbehalt erklärt, dass für die bestehende Betriebszufahrt auf die RO 36 die Errichtung einer Linksabbiegespur beauftragt wird, soweit sich herausstellen sollte, dass dies aus Gründen der Verkehrssicherheit oder der Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Beauftragung der Abbiegespur ggfs. im Rahmen einer baurechtlichen Genehmigung erfolgt. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist demzufolge nicht veranlasst.

c) Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan mit einer Tiefe von 5 m (gemessen ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße) zu erfolgen hat. Hierzu wird festgestellt, dass die Darstellung im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben 5 m ab dem Fahrbahnrand der RO 36 beträgt. Nach dem Ergebnis der Geländevermessung weist der straßenbegleitende Randstreifen neben der Fahrbahn im Bereich der Betriebszufahrt eine Breite von 1,90 m auf. Dieser Randstreifen wurde im Rahmen der Planung in die Sichtfläche einbezogen. Die Bemaßung wird in der Plandarstellung ergänzt.

d) Die Behörde weist darauf hin, dass innerhalb der Sichtdreiecke keine Bebauung, Bepflanzung (gilt auch für hochstämmige Bäume), Werbeanlagen und sonstigen sichtbehindernde Gegenstände sowie Stellplätze zulässig sind.

Die Vorgaben werden in der Planung unter den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5.1 ergänzt.

e) Zur Bemessung der Ausdehnung der Sichtflächen in Fahrtrichtung der Kreisstraße besteht mit der im Entwurf enthaltenen Festsetzung mit 110 m Länge in nördlicher Richtung Einverständnis, da aus Richtung Eiselfing die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h beschränkt ist. In südlicher Richtung ist das Sichtdreieck jedoch mit einer Länge von 200 m festzusetzen, da aus Richtung Amerang die zulässige Höchstgeschwindigkeit 100 km/h beträgt. Zudem sind durch den Bebauungsplan jegliche Sichtbehinderungen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen.

Hierzu wird auf die obige Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Straßenverkehrsbehörde verwiesen. Nach dem Ergebnis einer Geländevermessung wird nachgewiesen, dass die Darstellung einer 200 m langen Sichtfläche in südlicher Richtung der Betriebszufahrt aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs nicht möglich ist. Das Gelände lässt eine Freihaltung der Sicht allenfalls auf eine Länge von 110 m zu, was für eine Geschwindigkeit bis zu 70 km/h ausreicht.

Da die Überhöhung des Geländes eines 200 m langen Sichtdreiecks für eine Strecke von mehr als 110 m vorliegt, ist die Freihaltung durch bauliche Maßnahmen nicht zu vertreten. Dementsprechend kann die Verkehrssicherheit nur durch die verkehrsrechtliche Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h gewährleistet werden. Die entsprechende

Verkehrsordnung liegt in der Zuständigkeit der Verkehrsbehörde beim Landratsamt Rosenheim.

f) Die Behörde weist darauf hin, dass weder Niederschlagswasser auf die Kreisstraße geleitet noch der Abfluss des Oberflächenwassers behindert werden darf.
Die Vorgaben werden in der Planung unter den textlichen Hinweisen (Ziffer 3) ergänzt.

g) Abschließend verweist die Behörde auf die Einhaltung der technischen Regeln zur Pflanzung von straßennahen Bäumen entlang von Kreisstraßen. Neben einem Mindestabstand 4,5 m vom Fahrbahnrand sind Sichtdreiecke dauerhaft freizuhalten. Darüber hinaus wird empfohlen, straßennahe Pflanzungen vor der Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen. Die Empfehlungen zur Pflanzung von straßennahen Bäumen werden in der Planung berücksichtigt und unter den Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt. Der Vorhabenträger wird durch die Verwaltung auf die erforderliche Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung hingewiesen.

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Stellungnahme enthält keine Bedenken oder Hinweise. Es wird lediglich auf die Lage des Geltungsbereichs in einem wassersensiblen Bereich hingewiesen und eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt empfohlen.

Nachdem das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bereits insoweit zur Planung Stellung genommen hat, ist keine Abwägung hierzu veranlasst.

Handwerkskammer Oberbayern

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Kabel Deutschland

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die in den Festsetzungen für die Baufelder enthaltenen Nutzungsdefinitionen keine Festsetzung im Sinn von § 1 Abs. 4 bis 9 in Verbindung mit § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darstellen. Sie sollten deshalb nicht als einschränkende Festsetzung zur Art der zulässigen Nutzung sondern allenfalls als Hinweis dargestellt werden. Ggfs. wäre klarzustellen, ob es sich um bestehende Gebäude oder geplante künftige Vorhaben handelt.

Bei den dargestellten Baufeldern handelt es sich um künftige Vorhaben, deren Zulässigkeit sich für die vorgesehenen Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 2 BauNVO richtet. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sollen nicht festgelegt werden. Die im Planentwurf enthaltenen Angaben zur Nutzungsdefinition werden gestrichen.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

In der Stellungnahme wird auf die wasserrechtliche Genehmigungs- und Nachweispflicht der in der Planung dargestellten Niederschlagswasserableitung verwiesen. Mit den in Ziffer 3.3 der Begründung enthaltenen Ausführungen zum Dorfbach besteht Einverständnis.

In den Hinweisen durch Text werden unter Ziffer 4. die in der Stellungnahme enthaltenen Vorgaben zur Genehmigungspflicht der Niederschlagswasserableitung aufgenommen

Landratsamt Rosenheim, Techn. Immissionsschutz

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Die Planung wird im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes ergänzt, als das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 08.12.2015 aufgenommen wird:

a) Festsetzungen durch Planzeichen

In der Planzeichnung ist der Umgriff der emittierenden Gewerbefläche entsprechend der Abbildung im Detailplan zu kennzeichnen.

b) Festsetzungen durch Text

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingente LEK in dB(A) je m ²	
		Tag	Nacht
GE Amerang Nord	27.957	67	45

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

c) Hinweise durch Text

I. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215144 / 2 vom 08.12.2015 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz und zu beachten.

II. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Gemeinde Eiselfing

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Zweckverband Wasserversorgung Schonstetter Gruppe

Der Verband weist darauf hin, dass seine Hauptversorgungsleitung westlich der Kreisstraße RO 36 verläuft und die Erstellung eines Anschlusses für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen eines Vertrages mit dem Landkreis Rosenheim als Straßenbaulastträgers bedarf. Im Übrigen wird auf die erforderliche Sicherung der Erstellung von Grundstücksanschlüssen zur Erschließung der ggfs. entstehenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs hingewiesen. Es wird vorgeschlagen, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Hierzu wird festgestellt, dass eine dem Grunde nach mögliche Festsetzung der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Bebauungsplan nicht erfolgen kann, da deren Verlauf nicht feststeht. Der Vorhabenträger wird auf die erforderliche Sicherung der Verlegung und des Unterhalts von Leitungen hingewiesen. Um zu vermeiden, dass dem Versorgungsträger aus der Erschließung unwirtschaftliche Kosten entstehen, sollte der Anschluss an die Versorgung durch Sondervereinbarung geregelt werden.

Die Vorgaben zur Erstellung zum Anschluss von Grundstücken an das Versorgungsnetz werden als Hinweise durch Text Ziffer 10 aufgenommen.

Die im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB** eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie deren Würdigung durch Beschluss vom 24.02.2016 sind nachfolgend dargestellt:

Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung

Das Landratsamt weist darauf hin, dass die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung im Hinblick auf eine Konkretisierung der Hinweise zur Darstellung der zur Verfügung stehenden Umweltinformationen zu ergänzen und die öffentliche Auslegung erneut durchzuführen ist. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes angepasste Bekanntmachung auszufertigen und die Planung erneut für einen Monat öffentlich auszulegen.

Weiter weist die Stelle darauf hin, dass die in der Präambel enthaltenen Angaben zu den Rechtsgrundlagen zu korrigieren sind. Hierzu wird festgelegt, dass die Fassungsdaten zu den Rechtsgrundlagen entfallen. Dies wurde vom beauftragten Büro in die vorliegende Fassung vom 24.02.2016 eingearbeitet.

Zu dem in der Stellungnahme daneben enthaltenen Hinweis des Landratsamtes zur Festlegung der GR nach § 19 Abs. 2 bzw. 4 BauNVO wird festgestellt, dass die Festsetzung für die Bebauungsmöglichkeit im Geltungsbereich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger vorgenommen und als ausreichend beurteilt wurde.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Die Behörde hält im Hinblick auf mögliche Starkniederschlagsereignisse und daraus resultierende Überflutungen Regelungen in der Satzung zu folgenden Themen erforderlich:

- Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) über Gelände
- Wasserdichte Ausführung von unter der FOK EG liegenden Bauteilen
- Vorgaben zur Ausführung von Lichtgräben

Weiter empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim die Aufnahme von Hinweisen zur

- Haftung des Entwurfsfertigers für Planungsschäden
- Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums
- Empfehlung zum Abschluss einer Elementarversicherung.

Aus gemeindlicher Sicht besteht keine Veranlassung, die vorgeschlagenen Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen. Auf der Grundlage der bekannten Erhebungen zu den örtlichen Verhältnisse werden in der Planung ausreichende Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude getroffen.

Angesichts des Umfangs der im Geltungsbereich zulässigen Maßnahmen ist zudem abzusehen, dass die Umsetzung von Einzelbauvorhaben der Durchführung von wasserrechtlichen

Erlaubnisverfahren bedarf. Im Rahmen der hierfür zu erstellenden Planung sind eventuelle Maßnahmen zum Schutz von baulichen Anlagen gegen Schäden durch auftretendes Niederschlagswasser zu behandeln.

Industrie- und Handelskammer Oberbayern

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Landratsamt Rosenheim, Techn. Immissionsschutz

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Zweckverband Wasserversorgung Schonstetter Gruppe

Der Hinweis des Zweckverbands wegen des erforderlichen Abschlusses einer Sondervereinbarung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger auch hinsichtlich des Anschlusses an den Schmutzwasserkanal voraussichtlich eine entsprechende Sondervereinbarung abschließen. Hierzu wird die Gemeinde den Beteiligten eine abgestimmte Vorgehensweise vorschlagen.

Gemeinde Babensham

Die Stellungnahme enthält keine Äußerung.

Landratsamt Rosenheim, Brandschutzdienststelle

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Landratsamt Rosenheim, Staatl. Gesundheitsamt

Die Stellungnahme enthält keine Äußerung.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Bezeichnung der Überschrift zu Abschnitt D der Gesamtplandarstellung zu korrigieren ist. Die richtige Bezeichnung lautet „Textliche Hinweise“. Weiter empfiehlt die Stelle, im saP-Bericht ,(S. 7 Kap.3.4 CEF-02) die korrekte Bezeichnung „R-02: Pflegemaßnahmen“ zu verwenden.

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. Die empfohlenen redaktionellen Änderungen des Entwurfs werden umgesetzt.

Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung

Die Tiefbauverwaltung stimmt der Planung unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:

1. Die nachträgliche Beauftragung zur Errichtung einer Linksabbiegespur wird vorbehalten.
2. Der Darstellung des südlichen Sichtdreiecks wird zugestimmt, soweit die entsprechende Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h angeordnet wird.

Die Gemeinde stimmt der nachträglichen Errichtung einer Linksabbiegespur zu, soweit dies aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich werden sollte. Im Übrigen hat das Landratsamt Rosenheim, Untere Verkehrsbehörde mit Bescheid vom 26.01.2016 die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h zwischenzeitlich angeordnet. Damit ist die in

der Planung dargestellte Sichtdreiecksfläche in südlicher Richtung von der Betriebszufahrt in die RO 36 mit einer Länge von 70 m zutreffend. Die Planung ist insoweit nicht anzupassen.

Handwerkskammer Oberbayern

Die Stellungnahme enthält keine neuen Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht

Die Stelle weist auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von baurechtlich verfahrensfreien Bauvorhaben im 60 m-Bereich des Dorfbachs hin.

Die Gemeinde stellt fest, dass der Planentwurf einen entsprechenden Hinweis in Abschnitt D Ziffer 5 enthält.

Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Gemeinde Eiselfing

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Bayernwerk

Die Stellungnahme enthält den Hinweis, dass sich im Geltungsbereich deren Versorgungseinrichtungen befinden, die durch geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Die Gemeinde wird den Vorhabenträger entsprechend informieren.

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Gemeinde Höslwang

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

Die im Rahmen der **erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB** eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie deren Würdigung durch Beschluss vom 08.03.2017 sind nachfolgend dargestellt:

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Stellungnahme enthält keine Bedenken oder Hinweise.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Die Stellungnahme enthält keine Bedenken oder Hinweise.

Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau

Mit der Stellungnahme wird das grundsätzliche Einverständnis zur Planung mit folgenden Ergänzungen erklärt.

- Auf die mit der Stellungnahme vom 07.01.2016 verbundenen Auflagen wird verwiesen.
- es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift zur Sitzung vom 24.02.2016 hinsichtlich der
Behandlung der Stellungnahme fehlerhaft ist, soweit die Sichtdreiecksbemessung dort mit „70 m“
angegeben wird. Korrekt wäre die Angabe „110 m“ gewesen.
- zur Darstellung zu Ziffer 2.4 der Begründung wird angemerkt, dass der Adressat des Antrags
fehlerhaft ist, korrekterweise wäre er an die Untere Verkehrsbehörde zu stellen.

Hierzu wird festgestellt, dass dem mit der Stellungnahme vom 07.01.2016 geäußerten Vorbehalt im Hinblick auf eine ggfs. erforderliche Linksabbiegespur weiterhin zugestimmt wird. Der Hinweis auf den Fehler in der Niederschrift zur Sitzung vom 24.02.2016 wird zur Kenntnis genommen. Eine Korrektur der bereits urkundlich abgeschlossenen Niederschrift ist nicht mehr möglich. Dies ist jedoch unerheblich, nachdem die entsprechende Darstellung im Planentwurf korrekt erfolgte. Die Darstellung der Begründung im Hinblick auf den Antrag auf Anordnung einer verminderten zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist ebenfalls fehlerhaft, da über den Antrag bereits entschieden wurde. Ein weiterer Antrag wird im Zuge des Verfahrens nicht gestellt. Die Begründung wird entsprechend abgeändert.

Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz

Die Stellungnahme enthält keine Bedenken oder Hinweise.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme enthält keine Bedenken oder Hinweise.

Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht

Die Stellungnahme verweist auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Anlagen, die näher als 60 m am Ameranger Dorfbach. Weiter enthält sie keine Bedenken oder Hinweise. Hierzu wird festgestellt, dass im Bebauungsplan unter Abschnitt D Ziffer 5 bzw. 6 entsprechende Hinweise zur Genehmigungspflicht aufgenommen wurden.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim

Die Stellungnahme enthält keine Bedenken oder Hinweise.

Bayernwerk AG

Die Stellungnahme enthält Hinweise zu vorhandenen oder zur Versorgung des beplanten Gebietes erforderlichen Anlagen.

Hierzu wird festgestellt, dass keine öffentlichen Flächen für die Errichtung der erforderlichen Versorgungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Dementsprechend müssen auch diese privatrechtlich gesichert werden. Die Verwaltung hat die betroffenen Grundstückseigentümer über die in der Stellungnahme enthaltenen Anforderungen informiert. Diese haben mit Schreiben vom 24.02.2017 bestätigt, dass sie den Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis nehmen und mit der Einhaltung der Vorgaben insbesondere mit der Bestellung der dinglichen Sicherung (beschränkt-persönliche Dienstbarkeit) für eine Trafostation auf einer Fläche von mindestens 18 m² in zentraler Lage des Baugebietes einverstanden sind.

Gemeinde Eiselfing

Die Stellungnahme enthält keine Bedenken oder Hinweise.

Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung

Die Stellungnahme enthält folgende Hinweise zu den Festsetzungen durch Text:

- a) Die Nr. 1.4 hat nur Hinweischarakter, da die Zulässigkeit der Nutzungsart „GE“ entsprechend § 8 BauNVO durch die Festsetzung Nr. 1.1 geregelt ist.
- b) Die Festsetzung Nr. 2.3 regelt nicht das Maß der baulichen Nutzung (lt. Überschrift Nr. 2) sondern betrifft die überbaubare Grundflächen. Im Übrigen sind die durch die aufgeführten Bauteile überbauten Flächen der GR des „Baufensters“ zuzurechnen.
- c) Es wird empfohlen, die in Nr. 4.1 und 4.2 enthaltenen Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen eindeutig zu formulieren, da nach dem Entwurf freistehende Werbeanlagen in unbestimmter Größe, auch in beleuchteter Ausführung zulässig wären.

Die Gemeinde trifft hierzu folgende Abwägung:

zu a) Zur Umsetzung der Empfehlung wird Nr. 1.4 gestrichen.

Zu b) Dem Hinweis wird durch Ergänzungen der Festsetzung Rechnung getragen.

- Die Überschrift zu Nr. 2 wird durch den Zusatz „überbaubare Grundstücksflächen“ ergänzt.

- Weiter wird im Hinblick auf die Zulässigkeit der in Nr. 2.3 Satz 1 genannten Bauteile der Halbsatz „soweit das zulässige Maß des für das jeweilige Baufenster festgesetzte Maß der GR hierdurch nicht überschritten wird.“ angefügt.

Zu c) Dem Vorschlag folgend wird die Festsetzung in Nr. 4 angepasst:

Nr. 4.1 wird wie folgt gefasst:

„An Gebäudeaußenwänden sind Werbeanlagen zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben, mit reflektierender oder spiegelnder Oberfläche sowie mit Wechsellicht- oder selbstleuchtender Ausführung und auf Dachflächen angebrachte Werbeanlagen.“

Nr. 4.2 wird mit folgender Festlegung:

„Im durch Planzeichen festgelegten Bereich „Wiese“ südlich der im Geltungsbereich verlaufenden Erschließungsstraße wird die Errichtung einer freistehenden, unbeleuchteten Werbeanlage bis zu einer Höhe von 4,5 m über dem natürlichen Gelände und einer Breite von bis zu 2,5 m zugelassen, wobei der Standort außerhalb der festgesetzten Sichtdreiecksflächen liegen muss.“

Vodafone Kabel Deutschland

Mit der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass Ausbauentscheidungen nach wirtschaftlichen Kriterien getroffen werden. Ggfs. wäre eine Kostenanfrage für die Erschließung zu erbeten.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis, der Vorhabenträger wird hierüber informiert.

IHK München und Oberbayern

Die Stellungnahme enthält keine Bedenken oder Hinweise.

Handwerkskammer München und Oberbayern

Die Stellungnahme enthält keine Bedenken oder Hinweise.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Die Stellungnahme enthält Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Verfüllungen, die mit möglicherweise schädlichem Material erfolgte bzw. zur Versickerung über mit solchem Material belasteten Bodenpartien.

Hierzu wird empfohlen, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Soweit vorhandene Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Rosenheim ist in diesem Fall zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über belastete Bodenpartien ist nicht zulässig. Es ist aus dem belasteten Gebiet abzuleiten und zu versickern. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist bei dieser Planung zu beteiligen.“

Die Gemeinde legt hierzu fest, dass die vorgeschlagenen Hinweise in Abschnitt D (Textliche Hinweise) des Bebauungsplanentwurfs angefügt werden.

F Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des im Planungsbereich bereits bestehenden Betrieb wurden keine alternativen Standorte untersucht. Im Planungsgebiet selbst wurden vor allem im Hinblick auf die Einbindung in die umgebende freie Landschaft andere Baukörperkonstellationen untersucht. Diese wurden wegen des höheren Flächenverbrauchs verworfen.

Amerang, 11.08.2017

Gez.

Augustin Voit, 1. Bürgermeister