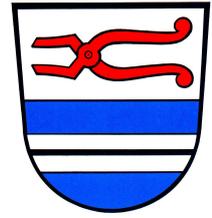


Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM



**8. Änderung des Flächennutzungsplans zur Aufstellung des Bebauungsplans
Grünhofer Feld;
Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB**

Zur Ausfertigung vom 28. August 2017

Gemeinde Amerang
Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

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

Aktenzeichen: 6100-01

A Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a 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 Flächennutzungsplans schafft die Voraussetzung für die planungsrechtliche Entwicklung von gewerblich nutzbaren Bauflächen. Durch die Entwicklung einer umfangreichen Ortsrandeingrünung soll die künftige Bebauung in die Landschaft eingebunden werden.

C Verfahrensablauf

Am 18.04.2012 beschloss der Gemeinderat zur Einleitung der 8. Fortschreibung des gemeindlichen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Grünhofer Feld. Der Beschluss wurde am 12.10.2012 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand zum Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 28.09.2012 im Zeitraum vom 02.11.2012 bis 03.12.2012 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach Änderung des Vorentwurfs der Planung zu der Fassung vom 10.04.2013 im Zeitraum vom 03.07.2013 bis 16.07.2013 wiederholt. In diesem Verfahren sind acht Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zum Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 10.04.2013 im Zeitraum vom 26.09.2013 bis 28.10.2013. Im Rahmen des Verfahrens gingen 16 Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Dies waren im Einzelnen:

Regierung von Oberbayern, Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Wasserzweckverband Schonstett, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Landwirtschaft, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Forsten, Landratsamt Rosenheim, Techn. Immissionsschutz, Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht, Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Landratsamt Rosenheim, Tiefbau, Handwerkskammer Oberbayern, Kabel Deutschland, Staatliches Bauamt Rosenheim, Vermessungsamt Rosenheim, Landratsamt Rosenheim, Hochbau, Gemeinde Eiselfing, IHK Oberbayern, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

In seiner Sitzung vom 05.11.2013 hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen behandelt. Nach Einarbeitung verschiedener Änderungen billigte der Gemeinderat am 27.11.2013 den Entwurf in der Fassung vom 05.11.2013. 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 03.03.2014 bis 02.04.2014. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.06.2014 bis 21.07.2014.

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

Dies waren im Einzelnen:

Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Industrie- und Handelskammer Oberbayern, Landratsamt Rosenheim, Techn. Immissionsschutz, Gemeinde Babensham, 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 24.09.2014 hat der Gemeinderat die Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen behandelt und den geänderten Entwurf in der Fassung vom 24.09.2014 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nach § 4a Abs. 3 erneut durchzuführen, wobei nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen zugelassen wurden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.10.2014 bis 20.10.2014. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.01.2015 bis 03.02.2015.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen eine Stellungnahmen ein. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gingen fünf Stellungnahmen.

Dies waren im Einzelnen:

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde, München, Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz, Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht;

In seiner Sitzung vom 15.04.2015 hat der Gemeinderat die Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen behandelt. Der gegenständliche Entwurf in der Fassung vom 24.09.2014 wurde nicht geändert. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 nach § 4a Abs. 3 erneut durchzuführen, wobei nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen zugelassen wurden. Die Wiederholung der Auslegung wurde als erforderlich angesehen, nachdem der Umfang der Planänderungen gegenüber der Erstauslegung nicht ausreichend deutlich erkennbar war.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.2015 bis 22.09.2015. Dabei ging eine Stellungnahme ein.

In seiner Sitzung vom 07.10.2015 hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen behandelt und die Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.09.2015 beschlossen.

Das Landratsamt Rosenheim erteilte mit Bescheid vom 16.03.2016 die Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Bekanntmachung der Wirksamkeit erfolgte am 31.08.2017.

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 Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Dieser wurde als Teil der Begründung dem Flächennutzungsplan beigelegt.

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

Das Planungsgebiet stellt eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grün- bzw. Ackerfläche dar.

Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten konnte aufgrund fehlender Lebensraumausstattung ausgeschlossen.

Hinsichtlich des **Schutzguts Lebensraum und Arten** werden mit der Planung nach den vorliegenden Erkenntnissen allenfalls in der Umgebung vorhandene Siebenschläfervorkommen berührt. Durch die Grünordnungsfestlegungen bleibt ein Wanderungskorridor erhalten. Dementsprechend ist hinsichtlich dieses Schutzguts eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Das **Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser** wird durch die auf den Bauflächen vorgesehen Bebauung und die Errichtung von Verkehrsflächen berührt. Im Bereich der Querung des Dorfbachs durch die Errichtung der Zufahrtsstraße werden Uferbereiche des Bachs zerstört. Für die durch den Eingriff unvermeidlichen Schäden werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die Grundwasserverhältnisse werden durch die Planung nur insoweit berührt, als die Versiegelung zur Verringerung von offenen Flächen führt. Die Auswirkungen werden durch Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser minimiert. Damit sind für dieses Schutzgut nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Für das **Schutzgut Boden** ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen, da der gewachsene natürliche Boden mit einer mittleren Bonität durch die Planung weitgehend verloren geht. Die Fläche wird unvermeidlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

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

Ebenso ist für das **Schutzgut Landschaftsbild** lediglich eine geringe Erheblichkeit anzunehmen. Durch das vorhandene Geländeprofil mit der bestehenden Umgebungsnutzung können unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung negative Auswirkungen weitgehend vermieden werden.

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

Das **Schutzgut Mensch** ist mit geringer Erheblichkeit betroffen. Mögliche negative Auswirkungen können durch die gewerbliche Immissionen entstehen. Zur Minderung der Belastungen wurden unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips höchstzulässige Emissionskontingente festgelegt.

Das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung weisen keine besondere Erholungsfunktion auf. Durch die Festsetzung von werden maßgebliche negative Auswirkungen für die Umgebung ausgeschlossen. Der zu erwartende Verkehr führt zu keiner immissionsrechtlich bedeutsamen Erhöhung des Verkehrslärms.

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

Die im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB** eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie deren Würdigung durch Beschluss des Gemeinderates vom 05.11.2013 sind nachfolgend dargestellt:

Die Erforderlichkeit der Planung im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB zur Entwicklung von Gewerbeflächen begründet die Gemeinde auf der Grundlage einer Bestands- und Bedarfsanalyse, die in die Begründung der Planung aufgenommen wurde:

- Regionaler Bedarf an Gewerbeflächen entsprechend der Regionalplanung
- Beurteilung der möglichen Entwicklung von gewerblichen Flächen an anderen Standorten der Gemeinde
- Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde
- Künftiger Bedarf für die Entwicklung von Gewerbeflächen
- Untersuchung von alternativen Standorten für gewerbliche Nutzungen
- Zusammenfassung der Standortbedingungen des Planungsbereichs

Weiß Erika (Schreiben vom 17.11.2012), Sittauer Hans und Erika (Schreiben vom 17.11.2012), Wagner Annette (Schreiben vom 11.11.2012) und Maas Wolfgang für Zacher Christa (Schreiben vom 13.11.2012):

EF befürchten nachteilige Auswirkungen auf die Wohnqualität durch Immissionen bzw. Verkehrsproblematik.

Die Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und der Anforderungen an den Straßenverkehr gerade im Hinblick auf die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung wird im Rahmen der Bebauungsplanung behandelt.

Hinsichtlich der Verkehrserfordernisse wurde die Planung überarbeitet und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Auf die durch den Rechtsvertreter der Einwendungsführer vorgelegten gesonderten Stellungnahmen wird gesondert eingegangen.

Gewerbeverein Dorf AG (Schreiben vom 21.11.2012):

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen und wird durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Schönefelder RA (Schreiben vom 03.12.2012) für Einwendungsführer (EF) Dr. Michel Peter, Wagner Annette, Carl Sebastian, Sittauer Anneliese, Sittauer Hans sen., Sittauer Hans jun., Zacher Christa (vertreten durch Maas Wolfgang):

zu II.1 Unzulässige planerische Vorwegbindung

Die Planung erfüllt die Vorgaben hinsichtlich der Erforderlichkeit zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Gemeinde hat sich insbesondere nicht in unzulässiger Weise rechtsverbindlich vertraglich gebunden.

zu II.2 Verstoß gegen Trennungsgrundsatz / Gebot der Konfliktbewältigung

Die in der Umgebung des Planungsbereichs vorhandene Bebauung liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 30 BauGB). Der Ortsteil Kammer stellt planungsrechtlich eine Splittersiedlung dar. In der gemeindlichen Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wurden auch Vorhaben zugelassen, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

zu II.3 Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot (Lärm)

Die vorliegende immissionsschutztechnische Beurteilung zeigt auf, dass die vorgesehene Festsetzung von Emissionskontingente die einschlägigen Immissionsrichtwerte entgegen der Stellungnahme der Einwendungsführer für alle Immissionsorte einhalten.

zu II.4 Verdichtung von Versickerungsflächen

Vorliegendes Bodengutachten und fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ergibt keine Hinweise, dass die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig wäre.

zu II.5 Eingriff in Grundwasser

Durch vorliegendes Bodengutachten sind nachteilige Auswirkungen auf / durch Grundwasser in Verbindung mit der Planung nicht abzusehen.

zu II.6 Naturschutzfachliche Belange

Ausreichende Artenschutzmaßnahmen für angenommene Siebenschläferkolonie wird durch Anpassung der Planung Rechnung getragen.
Der Abstand der Bebauung zum südöstlich angrenzenden Waldbestand soll durch Planänderung auf Sicherheitsabstand von 20 m zum Forstbestand vergrößert werden.
Ausreichender Luftaustausch in Ost-West-Richtung wird durch die vorgesehenen Mindestabstände zwischen den Baukörpern gewährleistet, die vorgesehene Verbreiterung des nördlichen Eingrünungsstreifens um im Mittel ca. 10 m verbessert den Luftaustausch zusätzlich. Niedrige Gebäudehöhen von bis zu 8,50 m (=Gebäudehöhe der nördlich des Planungsbereichs liegenden Wohnbebauung) halten die klimatischen Auswirkungen gering.
Berücksichtigung der Eingriffsregelung in Verbindung mit der Planung von Ausgleichsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der UNB entsprechend der dortigen fachlichen Hinweise angepasst.

zu II.7 Verstoß gegen Ziel der Raumordnung

Grünflächen werden insbesondere am nördlichen bzw. östlichen Planungsrandbereich vergrößert und Wirkung gegenüber der nördlich liegenden Bebauung und der freien Landschaft deutlich verbessert.

zu II.8 Erschließung

Der Umfang der erforderlichen Erschließung mit dem Ausbau der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße auf eine Fahrbahnbreite auf künftig 6,50 m wird in den Planungsbereich aufgenommen.

zu II.9 Landschaftsbild und II.10 Maß der baulichen Nutzung

Vorgaben für die Festlegung der gewerblichen Bebauung bzw. Nutzung sind zur Errichtung von zeitgemäßen Produktions-, Bearbeitungs- und sonstigen Gewerbeflächen angemessen. Der Umfang der vorgesehenen überbaubaren Flächen orientiert sich am Gebäudebestand des vorhandenen GE „Am Kroit“. Grünordnungsvorgaben begrenzen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf vertretbares Maß.

Schönefelder RA (Schreiben vom 27.02.2013) für Dr. Michel Peter, Wagner Annette, Carl Sebastian, Sittauer Anneliese, Sittauer Hans sen., Sittauer Hans jun., Zacher Christa (vertreten durch Maas Wolfgang):

Unzulässige Vorabbindung

Die Gemeinde hat keine rechtsverbindlichen Verträge geschlossen hat, die einen Rechtsverstoß insbesondere im Hinblick auf eine unzulässige planerische Bindung im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB darstellen.

Schönefelder RA (Schreiben vom 15.07.2013) für Dr. Michel Peter, Wagner Annette, Carl Sebastian, Sittauer Anneliese, Sittauer Hans sen., Sittauer Hans jun., Zacher Christa (vertreten durch Maas Wolfgang):

zu 1.

Die betroffene bestehende Gemeindeverbindungsstraße von Amerang nach Kirchensur stellt eine für den allgemeinen öffentlichen Verkehr gewidmete Straße dar.

Die verkehrstechnische Untersuchung vom 21.10.2013 zeigt auf, dass die mit dem vor ca. 50 Jahren erfolgten Ausbau der Straße errichtete Einmündung in die Kreisstraße RO 36 den aktuellen Verkehrsanforderungen und technischen Vorgaben nicht entspricht. Aus diesem Grund ist die in der Planung dargestellte Erschließung erforderlich und geeignet. Im Hinblick auf die künftigen im öffentlichen Verkehrsraum entstehenden Verkehrsemissionen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten und demzufolge keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

zu 2.

Fragen der gerügten Vorwegbindung wurden bereits behandelt.

zu 3.

Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz und gegen das Rücksichtnahmegebot wurde bereits behandelt.

zu 4.

Die Bewertung der mit der Planung verbundenen Lärmbelastung erfolgte bereits eingehend.

Zu 5.

Vorgesehene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zerstört die Versickerungswirkung des Bodens nicht, sondern erhält sie unverändert da die Versickerung weitgehend oberflächlich erfolgt.

zu 6.

Die Fragen des dargestellten Eingriffs in die Grundwassersituation wurden bereits behandelt.

Zu 7.

Die bei der Abwägung der naturschutzfachlichen Belange zu berücksichtigenden Belange wurden abgewogen und führen zur Änderung der Planung.

Zu 8.

Im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung wurde die Planung ergänzt.

Zu 9 und 10.

Die Planung wird zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ergänzt. Die vorgesehene Bebauungsdichte ist angemessen..

Regierung von Oberbayern

Bedarfsnachweis: Ansiedlung von gewerblichen Betrieben und Entwicklung zusätzlicher Flächen zur Betriebserweiterung bestehender Betriebe ist abzusehen; die Bestands- und Bedarfsanalyse wird als Teil des Erläuterungsberichts ergänzt.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Grünordnung: Ortsrandeingrünung wird erweitert;

Maß der Bebauung: Überbaubare Flächen werden zurückgenommen;

Artenschutz: Für Siebenschläfer-Vorkommen werden Festsetzungen zur Schaffung von Ersatzquartieren aufgenommen.

Eingriffsbilanzierung: Umweltbericht wird angepasst

Wasserzweckverband Schonstett

Löschwasserbedarf: Die Bemessung hat im Rahmen der Objektplanung für die Erschließung zu erfolgen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Landwirtschaft

Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen: Flächen verbleiben als einzige Möglichkeit, den festgestellten zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde zu decken.

Auf den Erhalt von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung insbesondere bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen wird Rücksicht genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Forsten

Vorgesehene Baugrenzen halten den empfohlenen Abstand von 20 m zum Waldrand weitgehend einhalten bzw. wird erweitert.

Handwerkskammer Oberbayern

Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet aufgrund der dezentralen Lage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht eignet.

IHK Oberbayern

Für einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen besteht keine Veranlassung.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorsorgemaßnahmen gegen Beeinträchtigungen durch auftretendes Hangwasser werden im Bebauungsplan behandelt.

Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht

Hinweis auf Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen in Gewässernähe wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung

Die erforderliche Bestands- und Bedarfsanalyse wurde erstellt und in die Planung ergänzt.

Die im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** und der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB** eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie deren Würdigung durch **Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2014** sind nachfolgend dargestellt:

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

In der Stellungnahme wird auf die Erforderlichkeit der planerischen Berücksichtigung des Umgangs mit wild abfließendem Wasser vom Hang (Hangwasser) hingewiesen.

Die Abwägung zu den erforderlichen Maßnahmen zur Sammlung und schadlosen Ableitung von auftretendem Hangwasser wird im Rahmen des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ behandelt.

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

In der Stellungnahme sieht die Behörde in Anbetracht des dargelegten Bedarfs den Umfang der Ausweisung von Gewerbeflächen als angemessen an. Die Hinweise zur baulichen Entwicklung vom Ortsrand her werden zur Kenntnis genommen.

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll nicht ausgeschlossen werden, da keine Konkurrenz zu vorhandenen Betrieben in ortszentraler Lage zu erwarten ist.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Hinweis wg. redaktioneller Anpassung von Planzeichen wird beachtet.

Wasserzweckverband Schonstett

Die Gemeinde wird den Verband im Rahmen der Planung von Erschließungsmaßnahmen beteiligen.

Die weiteren Stellungnahmen enthielten keine Bedenken oder Hinweise.

Gemeinsame Stellungnahme der Rechtsanwälte Schönefelder, Ziegler, Lehnert, München vom 01.04.2014. zum Bebauungsplan „Grünhofer Feld“ und zum parallel geführten Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit Vorbemerkung und in Abschnitt 1. Werden die mit Schriftsätzen vom 03.12.2012 sowie vom 15.07.2013 vorgetragene Einwendungen vollständig aufrechterhalten.

Die in der Sitzung des Gemeinderates vom 05.11.2013 vorgenommene **Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene Einwendungen** im Rahmen der gegenständlichen Behandlung wird hinsichtlich folgender Punkte geändert:

In Ziffer II.4.a) des Schreibens vom 3.12.2012 wird eine durch die Planung zu erwartende unzulässige Verdichtung von Versickerungsflächen gerügt und die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Bewertung der Überschwemmungs- und Hochwassergefahren gefordert.

Entsprechend der Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim wird die Planung hinsichtlich des Umgangs mit Hangwasser geändert.

Zu den neuerlich vorgetragene, im Wesentlichen gleichgelagerte Bedenken nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Zu 2.a) Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Planung deckt künftigen Bedarf an Flächen für zusätzliche gewerbliche Bebauung in der Gemeinde.

Die im Bereich des Bebauungsplans „Am Kroit“ noch verfügbare Flächen werden bereits kurzfristig bebaut sein. Aktueller zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Flächen kann kurzfristig nur durch den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kammerer Feld“ befriedigt werden.

Weitere für eine gewerbliche Entwicklung geeignete Grundstücke stehen nicht zur Verfügung. Die Regierung von Oberbayern bestätigt, dass insbesondere aus landesplanerischer Sicht die Ausweisung der hier vorgesehenen Gewerbeflächen angemessen ist.

Die Gemeinde muss insoweit flexibel reagieren können, zumal die Belange der Wirtschaft sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen ein wichtiges städtebauliches Ziel einer Gemeinde sein müssen. Wenn man dann einen konkreten Ansiedlungswunsch zum Anlass einer Planung nimmt, wird der Gemeinde dann eine unzulässige Vorabbindung bzw. Gefälligkeitsplanung entgegengehalten.

In der Stellungnahme wird u. a. auf eine in der Bedarfsermittlung als Alternativstandort untersuchte Fläche am nördlichen Ortsrand westlich der RO36 hingewiesen und die dort angeführte Begründung bemängelt.

Die angesprochene Fläche umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,5 ha.

Die Auswahlentscheidung der Gemeinde wird insoweit wie folgt ergänzt:
Die Fläche ist seit 1994 im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (A13) dargestellt, die als Folgenutzung nach der Rekultivierung der dortigen Kiesabbaufäche festgelegt wurde. Die Verfüllung des Geländes erfolgte mit nicht verdichtbarem Material, da davon ausgegangen wurde, dass keine Folgenutzung durch eine Bebauung des Geländes geplant wird. Weiter grenzt an die Fläche südlich eine Wohnbebauung im Außenbereich (ehem. landwirtschaftlicher Betrieb) an. Südlich hiervon (Abstand ca. 80 m) liegt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wasserburger Straße, für den die Nutzungsart WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt ist. Zudem weist das natürliche Gelände in dem Bereich einen Höhenunterschied in Nord-Südrichtung von ca. 20 m auf. Die Fläche scheidet aus den dargestellten Gründen für eine Beplanung als gewerbliche Baufläche aus.

Zu 2.b) Trennungsgrundsatz

Die Stellungnahme enthält keine neuen Argumente.

Die Gemeinde hat konkret ermittelt und dargelegt, warum gerade die hier gewählte Fläche für diese Zwecke ausgesucht wurde. Nachbarliche Belange wurden untersucht und berücksichtigt. Behauptete Gesundheitsgefährdung ist nicht belegt und lässt konkret getroffene Maßnahmen in der Planung völlig außer Betracht. Das reklamierte Gebot der Rücksichtnahme wurde beachtet. Wenn die Einwendungsführer „relevante Immissionsbelastungen“ ansprechen, ist anzumerken, dass es um die Sicherstellung der Einhaltung zulässiger Immissionswerte geht, was über die Einholung von Sachverständigengutachten gewährleistet ist.

Zu 2.c) Immissionsschutz

Aus Stellungnahme ist nicht zu erkennen, inwiefern die immissionsschutzfachlichen Beurteilungen zur Planung unzureichend sein sollten. Die Verkehrsgeräusch-Emissionen wurden in der Stellungnahme des Sachverständigen Greiner vom 21.10.2013 behandelt. Die zulässigen Grenzwerte werden deutlich eingehalten. Die Verträglichkeitsuntersuchung setzt sich mit der Verträglichkeit der Planung auf die Belange der Grundstücke der Einwendungsführer umfassend auseinander. Die mit der Planung vorgesehene Geräuschkontingentierung gewährleistet insoweit einen ausreichenden Schutz vor entsprechenden Beeinträchtigungen.

Stellungnahme bemängelt eine erhebliche Verkehrszunahme zu Lasten der unmittelbaren Anlieger. Entsprechend dem Verkehrsgutachten des Büro Ingevost vom 21.10.2013 ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsbelastung (KFZ/d) auf der GV-Straße Amerang – Kammer nur geringfügig erhöht. Mit Ausbau der Straße in südlicher Richtung und Ausbau der Anbindung an die Kreisstraße RO 36, wird der Verkehr überwiegend in diese Richtung zunehmen. Gleichzeitig dürfte die Nutzung der nur ca. 5,00 m breiten Straße in Richtung Kammer zurückgehen.

Zu 2.d) Oberflächenwasser

Im Hinblick auf den in der Stellungnahme vorgetragenen Umgang mit Oberflächenwasser wird

auf die zu diesem Belang getroffene Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim verwiesen.

Ergänzend wird festgestellt, dass die Planung entlang des nördlich angrenzenden Entwässerungsgrabens einen durchgehenden ca. 20 m breiten Grünflächenstreifen mit umfangreichen Bepflanzungsmaßnahmen vorsieht. Ein zusätzlicher Oberflächenwassereintrag aus diesen Flächen in den Entwässerungsgraben ist nicht zu erwarten.

Zu 2.e) Grundwasser

Der Vortrag enthält keine neuen Argumente.

Was den durch die Erweiterung der Erschließungsstraße verbundenen Verlust an Versickerungsflächen anbelangt, gilt folgendes:

Entwässerung der Straße selbst ist durch entsprechende Einrichtungen durch Versickerung der Regenwässer in einer Mulde zwischen Straße und Geh- und Radweg sichergestellt und schließt Eingriff in die Entwässerungsfunktion des Bodens aus.

Zu 2.f) Naturschutz

Die Stellungnahme enthält keine neuen Argumente.

Eingriffe in kartierte Biotopbereiche am Dorfbach wurden mit Bescheid des Landratsamts Rosenheim vom 28.02.2014 durch landschaftspflegerische Begleitplanung behandelt. Auf detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung wegen anzunehmender Vorkommen des Siebenschläfers wird verzichtet, da ein Vorkommen der Art im Planungsbereich selbst mangels entsprechender Baumbestände ausgeschlossen werden kann. Die mit der Planung getroffenen Maßnahmen (Schaffung eines Grüngürtels mit Behausungsmöglichkeiten in Baumkronen) verbessern damit die Lebensraumbedingungen für Siebenschläfer.

Die Gemeinde hat alle von den Einwendungsführern angesprochenen Gesichtspunkte gesehen und Fachgutachten eingefordert. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den weiteren planungsbetroffenen, insbesondere naturschutzrechtlichen Belangen verträglich ist bzw. unvermeidbare Eingriffe über entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Zu 2.g) Grünordnung

Der Vortrag enthält keine neuen Argumente. Der Versiegelungsgrad hält sich in dem in § 17 BauNVO aufgezeigten Rahmen.

Zu 2.h) Erschließung

Der Vortrag enthält keine neuen Argumente.

Weiterer Ausbau der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße in nördlicher Richtung über den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit nicht geplant. Die mit der Planung vorgesehene und zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung der bestehenden Straße gewährleistet eine ausreichende Anbindung an die nächstgelegene übergeordnete Straße (Kreisstraße RO 36).

Zu 2.i) Landschaftsbild

In Stellungnahme wird verunstaltende Wirkung auf das Landschaftsbild unterstellt und auf Randlage zu schützenswerten Freiflächen hingewiesen.

Planung sieht mit Eingrünungsmaßnahmen umfangreiche landschaftsgestaltende Maßnahmen v. a. im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung vor. Das Vorliegen eines unberührten Naturraums ist nicht zu erkennen.

Zu 2.j) Maß der baulichen Nutzung

Der Vortrag enthält keine neuen Argumente.

Die im Rahmen der erneuten **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB** eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie deren Würdigung durch **Beschluss des Gemeinderates vom 15.04.2015** sind nachfolgend dargestellt:

Stellungnahme Rechtsanwälte Schönefelder, Ziegler, Lehnert, München vom 17.10.2014

1.01. Bestands- und Bedarfsanalyse – Erforderlichkeit der Planung

Die Erforderlichkeit der Planung wird erneut bezweifelt und die Bedarfsanalyse für einen untersuchten Alternativstandort bemängelt.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Planung den Bestand und Bedarf gewerblicher Bauflächen untersucht und schlüssig dargestellt. Vorhandene Verfüllung des Geländes am Alternativstandort mit nicht verdichtbarem Material erfolgte mit grundwasserunschädlichem Material für die anschließende Wiederaufnahme der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung (Grünflächen). Der Gemeinde liegt Gutachten vor, das

- im Hinblick auf die Eignung als Baugrund feststellt, dass ein tragfähiger Baugrund erst weit unterhalb Gelände ansteht.
- die Bebaubarkeit auch im Hinblick auf die mangelnde Sickerfähigkeit des Bodens ungeeignet ist.

Der Höhenunterschied am Alternativstandort beträgt auf eine Ausdehnung von ca. 180 m ca. 20 m. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünhofer Feld weist das vorhandene Gelände über eine Ausdehnung von ca. 150 m einen geringeren Höhenunterschied von bis zu ca. 5 Meter auf.

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung fasst gemeindliche Abwägung mit dem Ergebnis zusammen, dass die gemeindliche Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Entscheidung zur Fortführung des Verfahrens:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen zum Änderungs-Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen aus der Planurkunde die gegenüber der ersten Auslegung vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen an der Planurkunde nicht mit ausreichender Deutlichkeit hervor. Da dies entsprechend der aktuellen Rechtsprechung als erforderlich anzusehen ist, erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Die im Rahmen der **erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Würdigung durch **Beschluss des Gemeinderates vom 07.10.2015** sind nachfolgend dargestellt:

Stellungnahme Rechtsanwälte Schönefelder, Ziegler, Lehnert, München vom 11.09.2015

1.01. Bestands- und Bedarfsanalyse – Erforderlichkeit der Planung

Die Erforderlichkeit der Planung wird nach wie vor bezweifelt. Die Bestands- und Bedarfsanalyse wird nach wie vor als nicht überzeugend angesehen. Gerügt wird, dass Bodengutachten für Alternativstandorte nicht öffentlich ausgelegt wurden.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Planung den Bestand und Bedarf gewerblicher Bauflächen untersucht und schlüssig dargestellt. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass es sich bei dem Alternativstandort eindeutig um die bessere und schonendere Variante handeln würde. Unterlagen, welche lediglich im Rahmen der Untersuchung von Alternativstandorten zur Begründung einzelner Erwägungen herangezogen werden, müssen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht mit ausgelegt werden. Der Vortrag lässt darüber hinaus keine neuen Belange erkennen, durch die die Abwägung zu ergänzen wäre.

1.02. Wechselwirkungen zum Bebauungsplan „Am Kroit“

Die Rechtmäßigkeit der Behandlung der Planung im Verhältnis zum angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kroit“ und der in dem Bebauungsplan „Grünhofer Feld“ vorgesehenen Regelung im Hinblick auf die hiermit verbundenen Überschneidungen wird nach wie vor in Frage gestellt und erneut auf die Verfügbarkeit von „Freiflächen“ im dortigen Gewerbegebiet hingewiesen. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass derzeit eine Ausweitung des Gewerbegebietes „Am Kroit“ geplant ist, welche insbesondere zu Doppelbelastungen für Eigentümern von Nachbargrundstücken führen.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Plangebietes „Am Kroit“ gründet ausschließlich auf artenschutzrechtlichen Erwägungen, und führt nicht zu verfügbaren, baulich nutzbaren Mehrflächen, weshalb sich hinsichtlich der Belastungen der angrenzenden Eigentümer keine Änderungen im Vergleich zur bisherigen Planung ergeben.

Der Vortrag lässt darüber hinaus keine neuen Belange erkennen, durch die die Abwägung zu ergänzen wäre.

1.03. Verkehrliche und immissionsschutztechnische Belastungen

Gerügt wird erneut, dass die Änderungen in den Planbegründungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan die den Einwendungsführern drohenden verkehrlichen und immissionsschutztechnischen Belastungen übersehen.

Ergänzungen der Planbegründung dienen allein deren Vervollständigung. Es wurde ergänzt, dass im Rahmen der Planaufstellung die verkehrlichen Wirkungen untersucht und eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt wurde. Ergebnis dieser Untersuchungen war, dass der Umsetzung der Bauleitpläne weder verkehrliche noch immissionsschutztechnische Belange entgegenstehen. Neue abwägungsbeachtliche Gesichtspunkte sind durch diese redaktionelle Ergänzung nicht gegeben.

1.04. Schutzgut Oberflächenwasser

Gerügt wird erneut, dass erhebliche Schwierigkeiten mit der Ableitung des Oberflächenwassers bestehen, die nicht ausgeräumt sind, da lediglich Sicherungsmaßnahmen für den südwestlichen Bereich vorgesehen sind. Der nördliche bzw. nordöstliche Bereich wird hingegen nicht berücksichtigt, wo die Einwendungsführer mit Schäden durch abfließendes Oberflächenwasser rechnen müssen.

Die gerügte Gefährdung durch abfließendes Oberflächenwasser wurde durch den Gemeinderat bereits geprüft und abgewogen und hierzu von den Fachstellen entsprechende Stellungnahmen eingeholt. Die von der Gemeinde eingeholte fachtechnische Stellungnahme weist darauf hin, dass das Bodengutachten die Erkenntnis liefert, dass eine Versickerung entlang des Waldrand und der im südwestlichen Bereich gelegenen Wiesenfläche aufgrund schluffhaltiger Kiese in den Deckschichten allenfalls bedingt möglich ist. Diese Flächen wurden im Rahmen der weiteren Berechnung als undurchlässig angenommen. Im Bereich der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der geplanten Einfahrt zum Gewerbegebiet befinden sich schwach schluffige und sandige Kiese, die für eine Versickerung als geeignet beurteilt werden. Im Hinblick hierauf kommt die Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass zur Behandlung von abfließendem Oberflächenwassers drei Varianten denkbar sind, wobei die Variante 3 mit der Schaffung des Regenrückhaltebeckens vorzugswürdig sei. Dieser Vorschlag wurde im Bebauungsplan umgesetzt und der bisher für die Errichtung einer Energiezentrale vorgesehene Teilbereich als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen. Die Stellungnahme berücksichtigt die Belange des gesamten Plangebietes. Die konkrete hydraulische Bemessung des Rückhaltebeckens erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Eine Beeinträchtigung privater Belange der Einwendungsführer ist nicht zu erkennen.

1.05. Ausgleichsflächenplanung

Bemängelt wird die Ausgleichsflächenplanung bzw. Eingriffsbilanzierung. Die hierzu eingeholte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und die in dieser geäußerte Auffassung sei unzutreffend und der vorgesehene Ausgleichsrahmen nicht ausreichend. Die in der Beschlussfassung des Gemeinderats und der zugehörigen Niederschrift genannte Flnr. 412/11 ist weder im Plan noch in der Begründung enthalten.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 02.02.2015 auf die bisherigen Stellungnahmen verwiesen und allein eine Anpassung der Entwicklungsplanung für das Grundstück Flnr. 412/11 in Form der Verschiebung des Erstschnitts von 15.07. auf 01.09. angeregt. Konkrete Gründe für eine Fehlerhaftigkeit der Stellungnahme bzw. der vorgenommenen Ermittlung und Gewichtung werden nicht vorgetragen. Im Verlauf des Planungsverfahrens erfolgte eine Nachbilanzierung der Ausgleichsflächen mit der Folge, dass das Grundstück Flnr. 412/11 als Ausgleichsfläche nicht mehr erforderlich und deshalb in den Planunterlagen nicht mehr dargestellt ist.

1.06. Grundwasser

Gerügt wird, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser nicht absehbar sind.

Der Vortrag enthält keine neuen Argumente.

1.07. Naturschutz

Gerügt wird, dass die Auswirkungen auf die Natur, dort den Tierbestand, nicht abschließend geklärt sind. Dies betrifft insbesondere den Schutz der vorhandenen Siebenschläfer-Kolonie.

Belange des Naturschutzes und der Frage des Siebenschläfer-Vorkommens wurden eingehend berücksichtigt, eine Ergänzung der bereits erfolgten Abwägung ist nicht erforderlich.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen zum Änderungs-Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt und die Wirksamkeit der Planfortschreibung in der Fassung vom 24.09.2014 beschlossen.

F Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planungsvorbereitung wurden alternative Standorte im Ortsbereich von Amerang durch eine Bedarfs- und Bestandsanalyse untersucht. Diese wurden wg. ihrer fehlenden Eignung verworfen.

Hinsichtlich der Lage der geplanten Straßen und der Situierung der Baukörper und der Einbindung in die Landschaft wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Durch eine weitgehend bestandsnahe Linienführung der Straße und eine umgebungsorientierte Ausbildung von Eingrünungsbereichen sind die durch die Planung verursachten Eingriffe und Auswirkungen geringstmöglich.

Amerang, 04.09.2017



Augustin Voit, 1. Bürgermeister