

## Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Amerang

Datum der Sitzung	25.05.2022
-------------------	------------

Nr. und Gegenstand der Beratung

### 5. Bebauungsplan Kammer; Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden; Abwägungs- und ggfs. Satzungsbeschluss

Der Vorsitzende verweist auf den Beschluss vom 08.07.2020, mit dem die Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ beschlossen wurde. Der Entwurf des Änderungsplans in der Fassung vom 03.02.2022 wurde mit Beschluss vom 09.02.2022 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.03.2022 bis 21.04.2022. Die Beteiligung der Behörden, der benachbarten Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Benachrichtigung vom 21.03.2022 für die Zeit bis 21.04.2022.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligung der beteiligten Behörden gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Behörde / TöB	Datum
01	Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung	21.04.2022
02	Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde	17.05.2022
03	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	11.04.2022
04	Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe	05.04.2022
05	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung	24.03.2022
06	Handwerkskammer für München und Oberbayern	25.04.2022
07	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim	09.11.2018
08	Gemeinde Eiselfing	07.04.2022
09	Bayer. Bauernverband GS Rosenheim	07.04.2022
10	Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz	05.04.2022
11	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim	29.03.2022

Keine Äußerung wurde abgegeben durch:

Deutsche Telekom, Gemeinde Babensham, Gemeinde Halfing, Gemeinde Obing, Gemeinde Pittenhart, Gemeinde Schnaitsee, Gemeinde Schonstett, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Bayernwerk AG

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Beschlussvorlage übermittelt.

Nach Worterteilung durch den Vorsitzenden erläutert Bauamtsleiter Stadler die eingegangenen Stellungnahmen, die durch die Gemeinde lediglich zur Kenntnis zu nehmen sind bzw. zu denen keine Abwägungsentscheidung vorzunehmen ist.

#### Zu 04. Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe

Der Versorger weist in seiner Stellungnahme auf die im Planungsbereich vorhandenen Versorgungsanlagen und im Rahmen der Erschließung der künftigen Bauflächen erforderlichen technischen Maßnahmen hin.

Der Vortrag enthält keine Bedenken oder Hinweise, die mit dem Bebauungsplan behandelt werden können. Die Klärung der aufgeworfenen Fragen der Erschließung des künftigen Baugebiets erfolgt im Rahmen der Projektplanung bzw. -umsetzung

#### Zu 05. Stellungnahme Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

Die Behörde verweist in ihrer Stellungnahme auf den bereits vor der Beteiligung im Januar 2022 durch die Gemeinde vorgelegten Nachweis des Flächenbedarfs und der Prüfung der Innenentwicklungspotentiale. Diese wurde durch die Regierung bereits am 03.02.2022 positiv beurteilt. Ergänzend weist die Behörde auf das Erfordernis der Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft sowie des Landschafts- und Ortsbildes hin.

Der Vortrag enthält keine Bedenken oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist. Die mit der Stellungnahme genannten Belange der Wasserwirtschaft und des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Einbeziehung der zuständigen Stellen (Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Rosenheim) berücksichtigt.

Der Vorsitzende informiert, dass die weiteren Äußerungen lt. Nr. 06 bis 11 keine Hinweise oder Einwendungen zur Planung enthalten.

Im Übrigen schlägt der Vorsitzende vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 12 anwesend.

#### **Beschluss:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Amerang Kammer“ wie folgt berücksichtigt:

#### 1.1 Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung

21.04.2022

##### Stellungnahme zum BBP

(...)

*§ 13 (1): Art. 81. Abs. 1 Nr. 4 BayBO bietet keine Ermächtigungsgrundlage für die Gemeinde, Tiefgaragenstellplätze anzuordnen. Situierung, Anordnung und damit die Lage der Stellplätze sind nicht Kompetenz der landesgesetzlichen Vorschrift.*

*Auf die Anmerkungen in unserer ersten Stellungnahme dazu, ist nochmals zu verweisen. Die Lage der Stellplätze muss, soweit möglich, im Rahmen des § 9 Abs. 1 BauGB gesteuert werden (hier § 3 (3) – (5)).*

##### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO wird ausgeführt, dass auch die Beschaffenheit von Stellplätzen geregelt werden kann. Der Stellungnahme des LRA ist jedoch insoweit zu folgen, dass zumindest in Zweifel zu ziehen ist, ob es sich bei der Festsetzung eines Tiefgaragenstellplatzes um eine „Beschaffenheit“ in diesem Sinne handelt. Insbesondere da dies in Abhängigkeit von anderen baulichen Rahmenbedingungen geregelt werden soll und somit nicht vom Stellplatz selbst und dessen Anforderungen, sondern aus städtebaulichen Gründen erfolgen soll.

Dem folgend sollte auf die Festsetzung § 13 (1) vollständig verzichtet werden. Die städtebauliche Zielsetzung ist durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend gesichert.

##### Stellungnahme zum BBP

*Für die zwingend erforderliche Abwägung des Schutzgutes „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“, sollte in der BPL Begründung bereits unter A 6.9, auf die Ausführungen unter B.9 verwiesen werden.*

##### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im letzten Absatz unter A.6.9 ist bereits auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter dem entsprechenden Punkt B der Begründung hingewiesen. Hier ist die genaue Bezifferung redaktionell anzupassen von B.7 auf B.9. Darüber hinaus sollte ein Hinweis auf die konkrete Auseinandersetzung mit den unter A.6.9 aufgeführten Pegelüberschreitungen nach DIN 18005 in B.9 ergänzt werden.

##### Stellungnahme zum BBP

*Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kann die Planung nur bei Abwägung der Zumutbarkeit einer höheren Lärmbelastung (bis hin zu den Werten der 16. BImSchV) rechtmäßig sein. Die*

Überschreitung wird vom Gutachten festgestellt; der Gutachter verweist unter 3.4.2 auf die Notwendigkeit der Abwägung und schlägt der Gemeinde dafür Vorgehensweisen vor. Diese werden auch textlich im Plan aufgegriffen.

Die Festsetzung § 21 des Entwurfes verweist auf die Bayerischen technischen Baubestimmungen, bestimmt aber keine konkreten Anforderungen, wie sie das Lärmschutzgutachten aufzeigt. Daher sollte jedenfalls auf den weiterführenden Hinweis 13 des Planentwurfs Bezug genommen werden (dort müsste zutreffend § 21, nicht § 20 angegeben sein).

#### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

§ 21 kann in seiner aktuellen Fassung von den Festsetzungen zu den Hinweisen verschoben werden, da dieser lediglich die Anwendung von als technische Baubestimmungen eingeführten und somit ohnehin, unabhängig der Regelungen des Bebauungsplans anzuwendenden DIN-Normen anordnet.

Darüber hinaus besteht für eine solche Anordnung keine Rechtsgrundlage.

Die heute unter C.13 (1) enthaltene Regelung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ist im Gegenzug als Festsetzung aufzunehmen, da diese Maßnahme zwingend erforderlich ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet sicherzustellen.

Der gesamte Absatz B.9 der Begründung sollte im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung überarbeitet werden.

§ 13 Abs. 1 der Satzung wird ersatzlos gestrichen und die Begründung entsprechend angepasst.

Ziffer A.6.9 und B.9 der Begründung werden überarbeitet und ergänzt.

§ 21 der Satzung wird in seiner bisherigen Form in die Hinweise C.13 verschoben. Die Hinweise unter C.13 werden überarbeitet. Unter § 21 wird eine Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ergänzt. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Mit 12 gegen 0 zugestimmt

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 14 anwesend.

#### **Beschluss:**

1.2 Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde

17.05.2022

#### Stellungnahme zum BBP

(...)

#### **Einwendungen**

##### **1. Artenschutz:**

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind Störungs- und Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht erfüllt. Die bestehende Hofstelle bietet Fledermäusen sowie gebäudebrütenden Vögeln wie Mauerseglern und Feldsperlingen einen Lebensraum, der mit Abriss des Gebäudes zerstört wird.

Vor dem Abriss des Bestandsgebäudes, der für Herbst 2022 geplant ist, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 4 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern einzuholen. Dies wäre im weiteren Bauleitplanverfahren zu klären, da ansonsten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Teil des Geltungsbereichs dem Naturschutzrecht ggf. entgegenstehen und nicht vollzogen werden können. In der Begründung ist dieser Sachverhalt jedoch nicht so ausgeführt und wäre zu ergänzen (S. 85).

Die Einschätzung, dass das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf die jeweiligen Arten hat, wird nicht geteilt, da deren Lebensstätten entfernt oder deren Umgriff verändert wird. Sofern es schon Daten zur Besiedelung des Ersatzstadels gibt, der als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (sog. CEF-Maßnahme) bereits errichtet wurde, sind diese dem Ausnahmeantrag beizulegen.

Die Vorgaben zum Artenschutz sind verbindlich umzusetzen und daher als Festsetzungen, nicht nur als Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen (s. auch Gemeinderatsbeschluss vom 09.02.2022).

Der Schutz von Pflanzen und Tieren/ Insekten vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen nach § 41a BNatSchG (neu) sowie § 11a BayNatSchG ist zu beachten und durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen. Das gilt auch für Lichtwerbung. Die textlichen Festsetzungen gemäß § 16 (2) und Ausführungen in der Begründung (B.2.13) sind zum Schutz nicht ausreichend.

#### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplans liegt das betreffende Bestandsgebäude so, dass es im Rahmen des Bestandsschutz auch unter Umsetzung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Erschließung etc.) erhalten bleiben könnte. Eine Bauverpflichtung besteht durch den Bebauungsplan nicht. Somit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Naturschutzrecht nicht entgegen. Die notwendige Ausnahme nach § 45 Abs. 4 BNatSchG hängt nicht am Bebauungsplan, sondern am konkreten Abbruch des Gebäudes. Eine Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern ist bereits erfolgt. Die Möglichkeit der positiven Verbescheidung des Abweichungsantrags wurde mündlich in Aussicht gestellt.

Bei Seite 85 handelt es sich um den Umweltbericht. Grundsätzlich ist hier der Sachverhalt richtig dargestellt. Der Text sollte hier noch mit einem Hinweis zur Genehmigungserfordernis nach § 45 Abs. 4 BNatSchG für den Gebäudeabriss ergänzt werden, um Missverständnisse zu vermeiden.

In der Gesamtbewertung kommt der Umweltbericht zu Auswirkungen mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten. Dies stimmt mit der Stellungnahme überein. Bei der Herleitung des Ergebnisses wird einmal fälschlicherweise auf geringe Auswirkungen abgestellt, dies wird in mittlere Auswirkungen korrigiert.

Wie bereits aufgeführt, erfolgt der Ausnahmeantrag außerhalb des Bebauungsverfahrens. In diesem Rahmen werden Daten zur Besiedelung des bereits erstellten „Ersatzstadels“ übermittelt.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind, soweit dies im Rahmen der Vorgaben des § 9 Abs. 1 BauGB möglich ist, alle artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen stellt primär § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dar. Demnach können „die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur solche Festsetzungen zulässig sind, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind. Vorübergehende Bodennutzungen oder Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, sind daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.

Darüber hinaus ergibt sich die Pflicht zur Durchführung der Maßnahmen generell nach § 44 BNatSchG bzw. kann durch Auflagen in der Baugenehmigung erfolgen.

Zu den einzelnen Maßnahmen:

CEF 01 und 02:

Die Maßnahmen verpflichten den Planungsbegünstigten zur Erstellung eines „Ersatzstadls“. Eine solche Baupflicht ist im Rahmen von Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht möglich. Der Bebauungsplan lässt ein entsprechendes Gebäude zu.

Darüber hinaus sind Vorgaben für den Bauvortrag in Zusammenhang mit dem „Ersatzstadl“ getroffen. Hier sollen wiederum Handlungspflichten bzw. Verhaltensweisen festgeschrieben werden, was wie ob beschrieben der Rechtsgrundlage entbehrt.

CEF 03

Die Fläche ist grundsätzlich nach § 18 (2) festgesetzt. Im Rahmen des Hinweises C.7. (3) wird lediglich auf die darüberhinausgehenden Regelungen wie Herstellungszeitpunkt und Monitoring verwiesen. Auch hier handelt es sich wiederum um Handlungspflichten, welche einer Festsetzung nicht zugänglich sind.

Zu C.8 (2), C.8 (4):

Auch hier sollen Verhaltensweisen auferlegt werden, was einer Rechtsgrundlage entbehrt.

Zu C.8. (3) und (7)

Die Regelung bezieht sich ausschließlich auf die Bauzeit. Wie oben ausgeführt, sind vorübergehende Festsetzungen von Maßnahmen im Rahmen des abgeschlossenen Festsetzungskatalogs nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich.

Zu C.8. (5)

Zwar wird hier auf eine konkrete Beschaffenheit von Anlagen abgestellt, jedoch ist diese nur Mittel zum Zweck für möglichst geringe Lichtemissionen. Diese wird jedoch durch die Beschaffenheit

(Dimmfunktion, Bewegungsmelder) wiederum nicht selbst erfüllt. Entscheidend ist hier das Verhalten der Nutzer, welche die Dimmfunktion nutzen oder den Bewegungsmelder nicht auslösen. Somit besteht hier kein ausreichend kausaler Zusammenhang mit den Schutzziele, um eine ausreichende Grundlage für eine entsprechende Festsetzung aufzuweisen.

#### Zu C.8 (6)

Hier wird lediglich zur weiteren Illustrierung der ohnehin bereits getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag auf Informationsmaterial hingewiesen. Für die Anordnung anderer Regelwerke durch den Bebauungsplan besteht keine Rechtsgrundlage. Insbesondere würde eine solche Festsetzung den bodenrechtlichen Bezug vermissen lassen.

#### Zu C.8 (8)

Es werden konkrete Vorgaben (Handlungspflichten) für den Gebäudeabbruch gemacht. Handlungspflichten sind wie oben aufgeführt einer Festsetzung im Rahmen eines Bebauungsplans nicht zugänglich.

Im Rahmen des Bebauungsplans können nur solche Maßnahmen festgesetzt werden, welche zur Vermeidung eines unzulässigen Eingriffs in die Natur (vornehmlich die geschützte Fauna) führen. Generelle Regelungen des Naturschutzes sind nicht möglich. Soweit zum Schutz der in der hier gegenständlichen Planung solche Festsetzungen im Hinblick auf die Beleuchtung möglich sind, enthält diese § 19 der Satzung. Um klarzustellen, dass diese auch in Zusammenhang mit Werbeanlagen einzuhalten sind, sollte unter § 16 der Satzung ein Verweis auf § 19 der Satzung ergänzt werden.

Darüberhinausgehende Festsetzungen insbesondere in Zusammenhang mit § 11a BayNatSchG oder dem zukünftigen § 41a BNatSchG sind aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich, aber auch nicht nötig. Das BayNatSchG und das BNatSchG gelten unabhängig des Bebauungsplans und sind auch ohne entsprechende Festsetzung grundsätzlich einzuhalten. Es sollte jedoch unter C. Hinweise eine Ziffer 14. Hinweise zu Beleuchtung eingeführt werden und in diesem auf § 11a BayNatSchG und § 41a BNatSchG verwiesen werden.

### Stellungnahme zum BBP

#### *2. Eingriffsregelung:*

##### *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*

*§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) 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.*

##### *Planzeichnung/ Festsetzung:*

*Der Bebauungsplan umfasst Festsetzungen und Hinweise. Viele Hinweise sind inhaltliche Punkte, die auch aus Gründen der Übersichtlichkeit, bei den jeweiligen Festsetzungen festgesetzt werden sollten.*

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Wie bereits zu den Festsetzungen zum Artenschutz ausgeführt, können nur solche Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind. Vorübergehende Bodennutzungen oder Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, sind daher unzulässig.

Vor diesem Hintergrund sind alle Rahmenbedingungen der Ausgleichsflächen A.1 welche Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen betreffen (Bewirtschaftungsregeln, Grenzmarkierung, Mahdregime, Ansaat, Kontrolle etc.) unter den Hinweisen enthalten.

Die Angabe zur Anlage eines Krautsaums und zum Saatgut sollten jedoch in die Festsetzungen überführt werden.

Dies gilt grundsätzlich auch für die Angaben zur Ausgleichsfläche A.2. Hier sollten jedoch die Angaben zum zu verwendenden Saatgut ebenfalls in die Festsetzung überführt werden.

Auch bei Ausgleichsfläche A.3. gilt dies. Hier kann die Festsetzung unverändert bleiben.

Weiterhin ist die Abbuchung der übrigen Ausgleichsflächen vom gemeindlichen Ökokonto als Hinweis aufgeführt. Hier ist eine Festsetzung auch nicht zielführend, da diese Flächen bereits in einem anderen Rahmen als Ausgleichsflächen gesichert sind. Die „Pflicht zur Abbuchung“ oder Ähnliches kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht als Festsetzung angeordnet werden.

Stellungnahme zum BBP

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen nur für Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die externe, aber nahegelegene Ausgleichsfläche A 1 ist daher mit dem Planzeichen nach § 1 abzugrenzen und als separate Fläche in den Geltungsbereich aufzunehmen. So wird A 1 auch rechtlich ausreichend als ökologische Ausgleichsfläche gesichert. Alternativ kann vor Inkrafttreten des Bebauungsplans für die Ausgleichsflächen 2 und 3 eine dingliche Sicherung erfolgen oder ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Hier handelt es sich um einen EDV-bedingten Darstellungsfehler. Die Fläche A.1 soll grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die versandte Datei war insofern fehlerhaft, dass in manchen Programmen die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nicht angezeigt wurde, bei anderen schon. Die Planzeichnung sollte entsprechend überarbeitet werden.

Stellungnahme zum BBPAusgleichsfläche A 3:

Mit dem Aufwertungsfaktor besteht kein Einverständnis. Eine Grünlandextensivierung lediglich durch Aushagerung mittels Mahd rechtfertigt den Faktor 1 nicht (vgl. Vorabstimmung mit Planer per E-Mail vom 24.01.2022). „Extensivgrünland“ ist keine ausreichende/ eindeutige Definition des Entwicklungsziels, sondern nur eine Angabe zur Nutzungsintensität. Hier kann lediglich ein Faktor 0,5 angesetzt werden. Voraussetzung für eine Höherextensivierung wäre die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands, wofür weitere Maßnahmen (u.a. Ansaat von Saatgut aus der Region 17 auf entsprechend vorbereitetem Boden) notwendig wären. Ebenso könnte die Aufwertung der Fläche z.B. durch Pflanzung von Obsthochstämmen mit dem Faktor 1 angesetzt werden (vgl. o.g. mail).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das Entwicklungsziel der Fläche wird grundsätzlich geändert. Nun soll eine Streuobstwiese entwickelt werden. Somit wäre ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angemessen. Zusätzlich wird der Zuschnitt der Fläche angepasst. Die Begründung wie die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend angepasst.

Stellungnahme zum BBPAusgleichsfläche A 2:

Im Wurzelbereich von Gehölzen (Kronenprojektion plus 1,50 m) nach DIN 18920 darf zu deren Schutz kein Oberboden abgetragen werden (vgl. Hinweise C) 6. (3)). Auf der Fläche sollen, wie beschrieben, auf ca. 10% der Fläche Brachestreifen an jährlich wechselnden Stellen, jedoch kein liegendes Mahdgut dauerhaft belassen werden. Diese Punkte sind in die Maßnahmen mit aufzunehmen (Bebauungsplan und Begründung).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

DIN 18920 ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Bei den Brachestreifen handelt es sich wiederum um eine Handlungsanweisung. Somit sind beide Punkte im Hinweis C.6. (3) zu ergänzen.

Stellungnahme zum BBP

Die für den Ausgleich bereitgestellten Flächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan eindeutig darzustellen und festzusetzen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Wie oben bereits beschrieben sind die Ausgleichsflächen soweit im Rahmen des Bebauungsplans möglich festgesetzt. Darüber hinaus sind entsprechende Hinweis enthalten.

Stellungnahme zum BBP

Die Ermittlung der vom Ökokonto abzubuchenden externen Ausgleichsfläche 4 ist wegen des Anrechnungsfaktors 0,5, der anzusetzenden Verzinsung und fehlender Ausführungen hierzu nicht nachvollziehbar. Dies ist zu ergänzen. Sofern die Ausgleichsfläche A 3 nicht durch entsprechende Maßnahmen höher extensiviert werden kann (s. Ausführungen zum Anrechnungsfaktor) ist der dann noch fehlende Ausgleich der externen Ausgleichsfläche A 4 zuzuschlagen.

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Ausführungen zu den im Ökokonto erbrachten Flächen sollten überarbeitet und ergänzt werden.

#### Stellungnahme zum BBP

Die Ausgleichsflächen sind plangemäß anzulegen und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden und zu sichern.

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Stellungnahme zum BBP

##### **Rechtsgrundlagen**

1. Artenschutz: §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

2. §18 BNatSchG i.V.m. §1a Abs.3 BauGB und §9 Abs.1a BauGB, §9 Abs 1 Nr. 20, 25

##### **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

Pflanzlisten: Die Silber-Weide ist auf den Baugrundstücken nicht zu empfehlen (nur am Bach). Auf die Lärche als Hochgebirgsbaum sollte verzichtet werden.

redaktionell:

Die Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen in der Begründung unter B.5 wiederholen sich teils im Umweltbericht C.6.1. Hier könnte zur Verschlankung des Planes auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen werden.

Festsetzungen § 19 (8) ...am Ersatzstadel und am Neubau in WA 12 (und einfügen)

Begründung S. 46: Sämtliche Eingriffe wie Flächenversiegelungen, Errichtung baulicher Anlagen oder Einfriedungen noch intensive gärtnerische Nutzungen dieser Flächen sind unzulässig (statt zulässig).

Die farbliche Hervorhebung der Änderungen war bei der Bearbeitung dieses umfangreichen Bebauungsplanes sehr hilfreich.

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Artenliste sollte hinsichtlich der Empfehlungen überarbeitet und konkretisiert werden.

Die Begründung des Bebauungsplans muss grundsätzlich alle bauplanungsrechtlich relevanten Belange behandeln. Hierzu gehört auch der Artenschutz. Der Umweltbericht evaluiert die Planung als eigenes abgeschlossenes Dokument. Somit ist eine Dopplung des Belanges Artenschutz in den Vorgaben des BauGB angelegt und kann nicht verändert werden.

Die redaktionellen Änderungen in § 19 (8) und S. 46 der Begründung werden angepasst.

Ziffer C.2.1 des Umweltberichts wird überarbeitet. In § 16 der Satzung wird ein Verweis auf § 19 der Satzung ergänzt. Unter C. Hinweise wird in der Satzung ein Hinweis zu Beleuchtungseinrichtungen ergänzt.

Die Angaben zur Anlage eines Krautsaums sowie des zu verwendenden Saatguts werden von C.6. (2) in § 18 (2) verschoben. Die Angabe zum zu verwendenden Saatgut wird von C.6. (3) in § 18 (3) verschoben.

Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Umgrenzung des Geltungsbereichs im Bereich der Ausgleichsfläche A 1 überarbeitet.

Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche A.3 wird in „Steuobstwiese“ geändert. Festsetzung, Hinweis und Begründung wird entsprechend angepasst.

C.6. (3) wird ergänzt.

Die Ausführungen zu den im Ökokonto nachgewiesenen Ausgleichsflächen unter C. Hinweise der Satzung und in der Begründung werden überarbeitet und ergänzt.

Die Pflanzliste als Hinweis unter C.5. (5) wird überarbeite und konkretisiert.

Die redaktionellen Anmerkungen zu § 19 (8) und S. 46 werden eingearbeitet.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Mit 14 gegen 0 zugestimmt

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 14 anwesend.

## **Beschluss:**

1.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

21.04.2022

### Stellungnahme zum BBP

*(...) zum Bebauungsplan "Kammer" nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Das Planungsgebiet liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet des Doblmühlbachs. Rückhalteflächen sind grundsätzlich in ihrer Funktion zu erhalten (§77 WHG). Das WHG regelt allerdings kein explizites Verbot einer Bauleitplanung in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Wir sehen die Ausweisung aber dennoch kritisch und empfehlen weiterhin dazu, an einer anderen Stelle außerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes das Baugebiet zu verwirklichen.*

*Da wir einen Planungsstop für das Baugebiet "Kammer" als unwahrscheinlich erachten, sind vor der Bebauung des Plangebiets die unter Nr. 5.3. (S.24) aufgeführte Maßnahmen im Erläuterungsbericht Hydrologisches und hydraulisches Gutachten zum Doblmühlbach vom 21.02.2022, Ingenieurbüro Aquasoli umzusetzen.*

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Unter Abwägung aller Belange möchte die Gemeinde an einer Bauleitplanung im Bereich „Kammer“ festhalten.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und durch die Umsetzung der im hydrologischen und hydraulischen Gutachten verfassten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen kann die geplante Überbauung vor Überschwemmungen im Zuge von Hochwasserereignissen bis zu einer Jährlichkeit von HQ100 sicher geschützt werden.

Die konzeptionierten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen eines Leitdammes ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen unter Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Auch ist die angrenzende Fläche für den benötigten Retentionsraumausgleich als Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Fläche für Retentionsraumausgleich" festgesetzt. Der herzustellende Einlaufbereich mit entsprechender Leistungsfähigkeit ist im Zuge der Erschließungsplanung und -herstellung sowie der baulichen Ausführung des Leitdammes und Retentionsfläche herzustellen.

Die Geländemodellierung zur Herstellung von Hochwassersicherheit und Freibordsicherheit entlang der linksseitigen Böschung des Doblmühlbachs soll im Zuge der Grünplanung entlang der Flächen des Doblmühlbachs erfolgen und somit eine Einbindung dieser Modellierung in die Naturräume sichergestellt werden. Alle für die Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlichen Flächen sind im Eigentum der Gemeinde und bleiben dies auch nach Umsetzung des Bebauungsplans, wodurch eine Umsetzung der Maßnahme und deren langfristiger Erhalt sichergestellt sind.

### Stellungnahme zum BBP

*Wir begrüßen die Aufnahme von Flächen für die Wasserwirtschaft nach §18 des Bebauungsplanes. Jedoch sind die Flächen nach der Erschließungsplanung noch zu ergänzen.*

*Wir raten der Gemeinde dringend an, auch die Flächen der Geländemodellierung entlang der linken Gewässerböschung als Fläche für die Wasserwirtschaft festzusetzen. Damit wäre auch für künftige Generationen eindeutig ersichtlich, dass diese Flächen nicht nur eine Geländemodellierung sind, sondern dem bestimmten Zweck des Hochwasserschutzes dient. Außerdem stehen diese Flächen auch für künftige Erweiterungen bzw. erforderlichen Erhöhungen im Rahmen der Klimafolgenanpassung leichter zur Verfügung. Auch wenn die Fläche bereits der Gemeinde gehört, so besteht die Gefahr des Vergessens der ursprünglichen Bestimmung.*

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Flächen sollen als ortsnahe Ausgleichsflächen entwickelt werden, um den Eingriff in Teilen bereits im Plangebiet zu kompensieren. Auf den Flächen soll ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden. Dabei soll die vorgeschlagene Geländemodellierung in die bestehenden und zukünftigen Geländestrukturen und Naturräume auf natürliche Art und Weise eingebunden werden. Die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hin zum Bachlauf sollen vor allem die bestehenden Grünstrukturen schützen und dauerhaft erhalten. Eine Umwidmung dieser Bereiche in Flächen für die Wasserwirtschaft erscheint deshalb nicht zielführend. Diese Flächen können im Rahmen der Bauleitplanung nur einer Flächenkategorie zugeordnet werden, jedoch gleichzeitig mehrere Aufgaben erfüllen.



Die Flächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde, welche die Geländemodellierung herstellt und deren Erhalt dauerhaft sicherstellt. Im Bebauungsplan ist im Detail erläutert, dass in diesem Bereich Geländemodellierungen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Auch ist dem Bebauungsplan die Hydraulische Berechnung als Anlage beigefügt. Somit kann die Gefahr des „Vergessens“ nicht nachvollzogen werden.

Stellungnahme zum BBP

Bei Flachdächern sollte eine Dachbegrünung vorgeschrieben werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Für zulässige Flachdächer ist nach § 9 (5) bereits die Ausführungen als Gründach festgesetzt.

Stellungnahme zum BBP

Wir begrüßen im Übrigen die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Mit 14 gegen 0 zugestimmt

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 14 anwesend.

**Beschluss:**

2. Die Stellungnahmen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe sowie der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde werden zur Kenntnis genommen, hierzu ist keine Abwägung vorzunehmen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2022 wird gebilligt und nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Hierzu wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs abgegeben werden können.

**Abstimmungsergebnis:** Mit 14 gegen 0 zugestimmt

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

Gemeinde Amerang

Amerang, den 27.05.2022



Konrad Linner  
1. Bürgermeister