Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

- per E-Mail m.hoelzlhammer@oberbergkirchen.de -



| Bearbeitet von | Telefon/Fax | Zimmer | E-Mail |
|---|---|---|---|
| Stephanie Scherer | +49 (89) 2176-2499<br>+49 (89) 2176-402499 | 4419 | Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de |



| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Geschäftszeichen | München, |
|---|---|---|---|
| 6102/Obk. | 09.08.2022 | ROB-2-8314.24_01_MÜ-19-8-2 | 27.09.2022 |

**Gemeinde Oberbergkirchen, Landkreis Mühldorf a.Inn;**
**Bebauungsplan "Am Hang III";**
**Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

**Planung**

Die Gemeinde Oberbergkirchen plant im Osten des Hauptortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 20 Einzel-, einem Doppel- und zwei Mehrfamilienhäusern mit insg. max. 54 Wohneinheiten zu schaffen.
Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 2,05 ha groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.
Westlich des Planungsgebiets befindet sich Wohnbebauung, im Norden verläuft die Staatsstraße 2086, im Osten die Staatsstraße 2354 und südlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

**Berührte Belange**

Siedlungsentwicklung - Flächensparen und Innenentwicklung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z sind in den Siedlungs-

gebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G). Zudem ist der demographische Wandel zu beachten, d. h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen und die sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung zu berücksichtigen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G). Bei der Planung neuer Siedlungsflächen ist gemäß diesen Anforderungen darzulegen, ob für das Vorhaben ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 3.1 G). Erläuterungen zu den Anforderungen an den Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen sowie weitere Informationen zum Flächensparen finden Sie auf der Homepage des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Auslegungshilfe vom 15.09.2021, vgl. http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/). Zudem erfordert LEP-Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), dass vor einer neuen Flächeninanspruchnahme zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden (vgl. auch RP 18 B II 1 G).

Nach unserem Kenntnisstand sind im Südosten des Hauptortes noch unbebaute, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen (zwischen Hofmark und Am Hang) im Umfang von rund 1 ha vorhanden. Zudem gibt es noch vereinzelte Baulücken am Hauptort. Laut Begründung zum o.g. Bebauungsplan stehen diese Flächen der Gemeinde derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Damit kann für die vorliegende Planung zwar dargelegt werden, dass die vorhandenen Innenentwicklungsflächen - auch auf Grund des geringeren Gesamtumfangs der Flächen – nicht für die geplante Bebauung in Frage kommen, jedoch sollte jede weitere Wohnbebauung nicht weiter in den Außenbereich erfolgen, sondern ausschließlich innerhalb der bestehenden Potenzialflächen realisiert werden.
Um die Chancen auf eine Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale zu erhöhen, empfehlen wir der Gemeinde in diesem Zusammenhang ein Flächenmanagement, in dem die Potenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist werden (vgl. Begründung LEP 3.2 Z). Ein für Kommunen kostenloses Tool liefert in diesem Zusammenhang beispielsweise das Landesamt für Umwelt mit der „Flächenmanagementdatenbank (Version 4.1)“. Das Tool ist online verfügbar (Flächenmanagement-Datenbank: praktische Hilfe für Kommunen - LfU Bayern) und bietet neben einer übersichtlichen Erfassungsmaske für Leerstände, Brachflächen etc. auch die integrierte Möglichkeit einer Serienbrieferstellung zur direkten Kontaktaufnahme mit den Eigentümern. Neben der Erfassung von Flächenpotenzialen und der kontinuierlichen Beratung der entsprechenden Eigentümer können auch Nachverdichtungskonzepte für bestehende Siedlungen Teil einer Aktivierungsstrategie sein.

Unabhängig von noch verfügbaren Wohnbauflächen ist für eine weitere Siedlungsentwicklung der Flächenbedarf nachvollziehbar darzulegen. Dieser Bedarf an neuen Siedlungsflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Laut Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik wird für die Gemeinde Oberbergkirchen ein Bevölkerungszuwachs von ca. 140 Einwohnern innerhalb der nächsten zehn Jahre angenommen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann von einem Einwohnerzuwachs von ca. 140 Personen bei durchschnittlich 2,62 Einwohner/Haushalt in der Gemeinde ausgegangen werden. Dies ist gerade noch im Rahmen einer dem demographischen Wandel angepassten Siedlungsentwicklung. Dabei kann durch die geplanten Wohnungsgrößen für ein oder zwei Personen auch der

Wohnraumbedarf älterer Mitbürger gedeckt werden. Eine darüberhinausgehende Wohnbauentwicklung in den Außenbereich ist dagegen in der Gemeinde in o.g. Zeitraum nicht mehr ersichtlich.
Die Planung sieht eine Bebauung mit Einzel-, Doppel-, und Mehrfamilienhäusern vor. Auf Grund dieser gemischten Form der Bebauung kann mit vorliegender Planung die Flächenneuinanspruchnahme durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen reduziert werden. Darüber hinaus empfehlen wir im Sinne des Flächensparens bzgl. der geplanten Garagengebäude in unmittelbarer Nähe der Mehrfamilienhäuser zu prüfen, diese in Form einer Tiefgarage zu realisieren.

Wasserwirtschaft
Wir weisen darauf hin, dass sich die geplante Wohnbaufläche gem. RP 18 B IV 2.2 Z im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser Oberbergkirchen befindet. In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Orts- und Landschaftsbild
Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. RP 18 B II 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Auf Grund der Hanglage kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Wohngebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Gebäude sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.
Zudem sollte eine weitere bauliche Entwicklung nach Osten hin zur Staatsstraße 2354 auf Grund der Tendenz zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung nicht mehr erfolgen.

Immissionsschutz
Die Wohngebäude im Norden und Osten befinden sich nahe der Staatsstraßen 2068 und 2354. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Immissionsschutzgutachtens sind diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Erneuerbare Energien
Die Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien entsprechen den Festlegungen des LEP-Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels (RP 18) B V 7.1, wonach erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Anpassung an den Klimawandel
Die geplanten Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Festsetzungen zum Umgang mit Starkniederschlägen) sind im Sinne des Grundsatzes 1.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu begrüßen. Gem. diesem Grundsatz sollen die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

**Ergebnis**

Der o.g. Bebauungsplan kann bei Berücksichtigung der genannten Punkte grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden. Die Begründung ist um einen entsprechenden Flächenbedarfsnachweis zu ergänzen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer
Oberregierungsrätin

Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

- per E-Mail vgem@oberbergkirchen.de -


| Bearbeitet von | Telefon/Fax | Zimmer | E-Mail |
|---|---|---|---|
| Jakob Hüppauff | +49 (89) 2176-2759<br>+49 (89) 2176-402759 | 4413 | Jakob.Hueppauff@reg-ob.bayern.de |
| **Ihr Zeichen** | **Ihre Nachricht vom** | **Unser Geschäftszeichen** | **München,** |
| | | ROB-2-8314.24_01_MÜ-19-8-7 | 14.08.2023 |


**Gemeinde Oberbergkirchen, Landkreis Mühldorf a.Inn;**
**Aufstellung des Bebauungsplans "Am Hang III;**
**Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hang III“ zuletzt mit dem Schreiben vom 27.09.2022 Stellung genommen. In diesem Schreiben haben wir insbesondere auf die notwendigen Ergänzungen zum Flächenbedarfsnachweis hingewiesen.

Demnach wurden die Begründung zum o. g. Bebauungsplan unter Punkt 1.6 ergänzt und Aussagen zum Wohnflächenbedarf der Gemeinde Oberbergkirchen aufgenommen. Insgesamt wird ein Wohnflächenbedarf (brutto) von ca. 10 ha ermittelt; ca. 2,5 ha resultieren aus der Bevölkerungszunahme und ca. 7,5 ha aus der Abnahme der Personenanzahl pro Haushalt (Auflockerungsbedarf). Nach Angaben der Gemeinde können durch die Bebauung von Baulücken und durch die o. g. Planung insgesamt etwa die Hälfte des Brutto-Wohlflächenbedarfs gedeckt werden.

Der angegebene Flächenbedarf ist im landesplanerischen Maßstab in dieser Form nicht nachvollziehbar. Der Auflockerungsbedarf übersteigt den Flächenbedarf aus der Bevölkerungszunahme um ein Vielfaches. Der Flächenbedarf ergibt sich folglich nicht ganz vorrangig aus den Bevölkerungszuwächsen. Die

Anwendung flächensparender Siedlungsformen, um den o. g. Brutto-Flächenbedarf zu reduzieren, werden nicht berücksichtigt. Dies wäre insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Auflockerungsbedarfs und dem Wohnbedürfnissen von älteren Menschen (65 Jahren und älter) in der Gemeinde Oberbergkirchen im Sinne des Flächensparens wesentlich.

Wir bitten daher, die o. g. Punkte in der Begründung anzupassen. Insbesondere mit Blick auch auf künftige Planungen erfüllt der Flächenbedarfsnachweis in dieser Form nicht die landesplanerischen Anforderungen.

Der o. g. Planung stehen die Erfordernisse der Raumordnung trotzdem weiterhin nicht entgegen. Umfang und Größe der wohnbaulichen Entwicklung können noch landesplanerisch nachvollzogen werden, wenngleich damit eine weitere Wohnbauentwicklung in den Freiraum zumindest mittelfristig nicht mehr ersichtlich ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jakob Hüppauff

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

| |
|---|
| Gemeinde<br>Oberbergkirchen |
| ☐ Flächennutzungsplan |
| ☒ Bebauungsplan "Am Hang III" i.d.F. vom 23.06.2022 |
| ☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan |
| ☐ Sonstige Satzung |
| ☒ Frist für die Stellungnahme 19.10.2022 (§ 4 BauGB) |

2. **Träger öffentlicher Belange**

| |
|---|
| Landratsamt Mühldorf a. Inn |
| **Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)**<br>Az.: 41-Blp060/22, Hr. Heimerl, Zi. Nr. 0.16, Tel. 08631/699-336, Fax 08631/69915336<br>e-mail klaus.heimerl@lra-mue.de |

2.1

| |
|---|
| ☒ Keine Äußerung Immissionsschutz, Öffentlicher Personennahverkehr, Ortsplanung |

2.2

| |
|---|
| ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen |

2.3

| |
|---|
| ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes |

2.4

| |
|---|
| ☐Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) |
| ☐ Rechtsgrundlagen |
| ☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) |

2.5

☒Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Gemeinde Oberbergkirchen plant die Ausweisung eines Wohngebiets am östlichen Ortsrand. Als Verfahren wird § 13b BauGB angewandt, weshalb sich keine Verpflichtung zur Vorlage eines Umweltberichts sowie keine Kompensationserfordernis ergibt. Das Baugebiet soll auf einem bisher ackerbaulich intensiv genutzten Standort errichtet werden. Lediglich im südlichen und östlichen Anschluss sind geringfügige Saumstrukturen vorhanden die als Restlebensraum und Biotopverbundstruktur der Zauneidechse dienen.

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Folgende Punkte bitten wir jedoch noch zu ergänzen bzw. anzupassen:

- Zum Schutz der Zauneidechse und deren Lebensraum sind für den direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Böschungssaum Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. Als Möglichkeit bietet sich die Errichtung von Bauzäunen und Reptilienzäunen an der Böschungsoberkante, sodass keine Zauneidechsen in das Baufeld einwandern, an. Zudem sollte festgesetzt werden, dass keine Überschüttungen, Ablagerungen o.ä. im Saumbereich erfolgen dürfen. Gleiches gilt für den straßenbegleitenden Saum östlich des Plangebiets. Dieser ist bei der Errichtung des Lärmschutzwalls vor Beeinträchtigungen zu schützen. Alternativ kann die Fläche vorab durch Vergrämungsmaßnahmen und ggf. Abfangmaßnahmen durch eine geeignete Fachkraft (z.B. Biologen) so vorbereitet werden, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) verhindert wird.
- Der grünen Fläche nördlich der Parzelle 1.6 C1 ist noch ein Planzeichen zuzuordnen.

- Der Punkt 9.2.8 sollte grammatikalisch richtig formuliert werden. Auch die Rechtschreibung bei Planzeichen 8.2 ist zu beachten.
- Die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplanes bei der unteren Naturschutzbehörde ist bei den Einzelbauparzellen 1.7 – 1.13 entbehrlich. Die Gemeinde kann dies natürlich verlangen und ist auch für die Einhaltung der Festsetzungen verantwortlich.

Für mögliche Rückfragen steht Herr Koob (Tel.: 08631/699323) zur Verfügung.

Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft:

Für die Regenwasserableitung ist noch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erst damit kann die Erschließung als gesichert abgeschlossen werden.
Mit dem grundsätzlichen Vorgehen besteht aus fachlicher Sicht Einverständnis.

Verkehrswesen:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus derzeitiger Sicht, seitens der Verkehrsbehörde keine Einwände, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

Aus verkehrsrechtlicher Sicht sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass ausreichend Spielplätze in der Nähe des neuen Bau- bzw. Wohngebietes zur Verfügung stehen.
Auf die von den Staatsstraßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen eventuell nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen müssen durch entsprechende anderweitige Maßnahmen ausgeglichen werden und werden nicht durch verkehrsrechtliche Maßnahmen der Verkehrsbehörde übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Abfallwirtschaft:

Grundsätzlich gilt, Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für Stichstraßen und –wege gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage nach RaSt06 plus 1 m überfahrbarer Rand für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorhanden sein muss.

Anliegerstraßen und –wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden.

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Bäume und Sträucher dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleisten. Dies sollte bei der Bepflanzung direkt an den Fahrbahnen berücksichtigt werden.

Seitens der kommunalen Abfallwirtschaft bestehen keine Einwände.

Päambel:

Wir schlagen folgende aktuelle Präambel vor:

Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 diesen Bebauungsplan als
**S a t z u n g**.

| | |
|---|---|
| Mühldorf a. Inn, 25.10.2022 | gezeichnet<br>Wieslhuber, Regierungsrat |

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

| |
|---|
| Gemeinde<br>Gemeinde Oberbergkirchen |
| ☐ Flächennutzungsplan |
| X Bebauungsplan<br>"Am Hang III" in der Fassung vom 23.06.2023 |
| ☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan |
| ☐ Sonstige Satzung |
| X Frist für die Stellungnahme 14.08.2023 (§ 4 BauGB) |

2. **Träger öffentlicher Belange**

| |
|---|
| Landratsamt Mühldorf a. Inn |
| **Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)**<br>Az.: 41-Blp060/22, Hr. Goldbacher, Zi. Nr. 1.04, Tel. 08631/699-878, Fax 08631/69915878<br>e-mail fabian.goldbacher@lra-mue.de |

2.1

| |
|---|
| X Keine Äußerung / Einwände<br>FB Immissionsschutz<br>FB Naturschutz<br>FB Jugendamt<br>FB Wasserrecht |

2.2

| |
|---|
| ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen |

2.3

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4

X Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

1) Entsprechend des StMB-25-4600-1-8-12 vom 04.08.2023 ist aufgrund der Rechtsprechung des BVerwG vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zu § 13 b BauGB das begonnene Bauleitplanverfahren in ein "Regelverfahren" überzuführen. Insbesondere sind alle Verfahrensschritte durchzuführen, auf die nach § 13b BauGB verzichtet wurde.

2) Parallel zum Regelverfahren ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im formellen Verfahren erforderlich.

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

X Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

**<u>Fachbereich Ortsplanung:</u>**

Zum Bebauungsplan nimmt das Kreisbauamt wie folgt Stellung:

3) Bei der Festsetzung der Wandhöhen für Garagen, Carports und Nebengebäude in der Textziffer 2.2 sollte ergänzt werden, dass es sich um Höchstmaße bzw. maximale Wandhöhen handelt.
4) Nachdem keine abweichenden Regelungen zu den Abstandsflächen getroffen wurden, sind die Abstandflächen nach Bayerischer Bauordnung einzuhalten. Das bedeutet, dass die Garagen, Carports und Nebengebäude, die die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO nicht einhalten, auch nicht als Grenzgaragen ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden dürfen.
5) Bei der Festsetzung 8.1 sollte ergänzt werden, dass das Ergebnis der Stellplatzberechnung ganzzahlig aufzurunden ist.
6) Für die hinzugefügten Festsetzungen 4.2 und 7.7 fehlt die rechtliche Grundlage nach § 9 BauGB, deshalb sind diese zu streichen.

**Fachbereich Verkehrswesen:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus derzeitiger Sicht, seitens der Verkehrsbehörde keine Einwände, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

- Auf die von den Staatsstraßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.
- Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen eventuell nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.
- Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen müssen durch entsprechende anderweitige Maßnahmen ausgeglichen werden und werden nicht durch verkehrsrechtliche Maßnahmen der Verkehrsbehörde übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

**Fachbereich Abfallrecht:**

Die Stellungnahme vom 07.10.2022 hat weiterhin Bestand.

**Präambel:**

Die Formulierung der Präambel ist an das Regelverfahren anzupassen.

Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g.**

| | |
|---|---|
| Mühldorf a. Inn, 16.08.2023 | gezeichnet<br>Wieslhuber, Regierungsrat |

Staatliches Bauamt
Rosenheim

Staatliches Bauamt Rosenheim
Postfach 10 03 65 • 83003 Rosenheim

**Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen**
**Holzmark 28**
**84564 Oberbergkirchen**

| Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen | Bearbeiter | Rosenheim, **18.10.2022** |
|---|---|---|---|
| 15.09.2022 | 4622-5-50 | TARin Burges<br>ROGR, 2.04 | ☎ +49 (8031) 394-2157<br>🖷 +49 (8031) 394-2169<br>Sabine.Burges@stbaro.bayern.de |

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

## (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

| | |
|---|---|
| 1. Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen | |
| ☐ Flächennutzungsplan | ☐ mit Landschaftsplan |
| ☒ Bebauungsplan ‚Am Hang III‘<br>im Bereich der Flur-Nr. | |
| ☐ mit Grünordnungsplan<br>dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein | |
| ☐ Satzung über vorhaben bezogenen Bebauungsplan | |
| ☐ Sonstige Satzung | |

. . .

☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 19.10.2022

☐ Frist: 1 Monat (§ 3 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

**Staatliches Bauamt Rosenheim, Wittelsbacherstraße 11, 83022 Rosenheim, Tel.: 08031/394-0**

2.2 ☐ Keine

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☒ Einwendungen

- Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Staatsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten (Ausnahme Lärmschutzanlage).

  Für die Pflanzung von Bäumen und die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang der Staatsstraßen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Ein Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand ist einzuhalten.
- Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m. §8 und §8a Abs. 1 FStrG, bzw. Art 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).
- In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen:

  ‚Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind nicht zulässig.'
- Die Kommune trägt sich mit dem Wunsch an der Kreuzung der St 2086 / St 2354 / MÜ 39 einen Kreisverkehr zu errichten. Die dazu notwendigen Flächen sind mit allen notwendigen Nebenflächen (auch Anbauverbotszone) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

☒ Rechtsgrundlagen

- Bayer. Straßen- und Wegegesetz
- Bundesfernstraßengesetz
- Bay. Naturschutzgesetz

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

**2.5** ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

**Hinweis:**

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Burges
TARin

# eMail

**Betreff:** WG: Vollzug der Baugesetze, Gemeinde Oberbergkirchen; Aufstellung des Bebauungsplanes Am Hang III; 25.07.2023 13:39:18
**An:** "Hölzlhammer Michaela" <m.hoelzlhammer@vgem-oberbergkirchen.bayern.de>
**Von:** Sabine.Burges@stbaro.bayern.de
**Priorität:** Normal
**Anhänge:** 8

| | | |
|---|---|---|
| Formblatt_für_die_frühzeitige Trägerbeteiligung.pdf | 126.961 Bytes | 30.06.2023 13:51:46 |
| 415-17 2023.06.07 BPL am_hang_III PLAN.pdf | 1.240.606 Bytes | 25.07.2023 13:37:36 |
| 415-17 2023.06.07_bpl_am_hang_III_begruendung.pdf | 1.545.670 Bytes | 25.07.2023 13:37:37 |
| Datenschutz-Informationspflichten.pdf | 1.517.292 Bytes | 25.07.2023 13:37:38 |
| br-TÖB.pdf | 215.802 Bytes | 30.06.2023 14:17:59 |
| Bekanntmachung ernAuslg Am Hang III.pdf | 604.937 Bytes | 25.07.2023 13:37:39 |
| Schallgutachten Verkehrsgeräuschimmissionen.pdf | 12.000.605 Bytes | 25.07.2023 13:37:49 |
| 415-17 2023.06.07 bpl_am_hang_III_Erlaeuterung_GOP.pdf | 742.505 Bytes | 25.07.2023 13:37:49 |

Sehr geehrte Frau Hölzlhammer,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.10.2022. Durch die Berücksichtigung der darin enthaltenen Punkte haben wir keine weiteren Einwände.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Sabine Burges**
Baurätin, Dipl. Ing. (FH)
Sachgebiet S32, Landkreis MÜ

Staatliches Bauamt Rosenheim
Fachbereich Straßenbau
Greidererstr. 6, 83022 Rosenheim
Telefon: +49 8031 394-2157
E-Mail: Sabine.Burges@stbaro.bayern.de
Internet www.stbaro.bayern.de
Karriere www.ich-bau-bayern.de

Staatliches Bauamt
Rosenheim

leben
bauen
bewegen

# eMail

| | | |
|---|---|---|
| **Betreff:** | Fw: Bauleitplanung: Gemeinde Oberbergkirchen; Aufstellung des Bebauungsplanes Am Hang III | 18.10.2022 14:42:36 |
| **An:** | "Hölzlhammer Michaela" <m.hoelzlhammer@vgem-oberbergkirchen.bayern.de> | |
| **Von:** | poststelle@vgem-oberbergkirchen.bayern.de | |
| **Priorität:** | Normal | |
| **Anhänge:** | 0 | |

---

Original Message processed by david®

**Bauleitplanung: Gemeinde Oberbergkirchen; Aufstellung des Bebauungsplanes Am Hang III** 18. Oktober 2022, 09:37 Uhr

**Von** Veit Hartsperger

**An** poststelle@vgem-oberbergkirchen.bayern.de

**Cc** (3)

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihr Schreiben in Sachen Aufstellung des Bebauungsplanes Am Hang III.
Wir bitten Sie in der Beschlussfassung folgendes zu verankern:
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenflug ausgehen. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen aufgetreten und sind unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden. Bei Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftliche Produktion auf angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt wird.
Zudem soll bei den Ausgleichsflächen effizient im Sinne eines möglichst geringen Verbrauchs von wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen für entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgegangen werden.
Des Weiteren beantragen wir die Planung so zu konzipieren, dass dem angrenzenden Landwirt keine Bewirtschaftungseinschränkungen gegeben ist. Dies wäre durch die jetzt unmittelbar mögliche Grenzbebaung gegeben, da nach aktuell geltendem Fachrecht die bis 2 m an das Baugebiet angrenzende Landbewirtschaftung nur mit Bewirtschaftungseinschränkungen möglich ist.

Es ist wichtig sicherzustellen, dass ein Grenzzaun max. in einem Abstand von 2 m zur Landwirtschaftsfläche errichtet wird. Alternativ kann die Gemeinde auch eine entschädigungspflichtige, privatrechtliche Vereinbarung mit dem Landbewirtschafter treffen die die Abstandproblematik regelt.
Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung
Freundliche Grüße

Veit Hartsperger
Geschäftsführer

---

Bayerischer Bauernverband
Kreisverbände Altötting – Mühldorf – Rottal-Inn

| | |
|---|---|
| Büro Töging | Büro Eggenfelden |
| Werkstraße 16 | Grafenweg 18 |
| 84513 Töging am Inn | 84307 Eggenfelden-Gern |
| Tel: 08631 1858 10 | Tel: 08721 7011 10 |
| Fax: 08631 1858 19 | Fax: 08721 7011 19 |

Mail: Veit.Hartsperger@BayerischerBauernverband.de

---

Exklusiv informiert - Informationsdienste online bestellen
https://www.BayerischerBauernVerband.de/Newsletter
https://www.BayerischerBauernVerband.de/BauernInfos

---

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

Oberbergkirchen, 18.10.2022

Heute, am 18.10.2022, ist [redacted] bei der Gemeinde vorstellig und möchte folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan Am Hang III im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Niederschrift abgeben:

Bei der Prüfung der im Internet eingestellten Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Am Hang III habe ich festgestellt, dass der Geltungsbereich im Süden bis an meine Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 1627, Gemarkung Oberbergkirchen, heranreicht. Die Bauparzellen im Süden sind bis zum Geltungsbereich geplant, das heißt, die zukünftigen Baugrundstücke grenzen unmittelbar an meine landwirtschaftliche Fläche an.

Das bedeutet für mich, dass ich lt. Gesetz mindestens einen Abstand von 2 Metern auf der kompletten Grundstücksbreite von diesen Baugrundstücken einhalten muss, auf den ich weder Pflanzenschutz- noch Düngemittel aufbringen darf.

Dies schränkt mich in meiner landwirtschaftlichen Arbeit sehr ein und stelle einen Ertragsverlust für mich dar. Deshalb fordere ich, die Planung entsprechend zu ändern, so dass meine landwirtschaftliche Arbeit nicht eingeschränkt wird und ich keine negativen Auswirkungen hinnehmen muss.

[redacted]

Name geschwärzt

18.10.2022

An die
Gemeinde
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

**Bauleitplanung: Gemeinde Oberbergkirchen; Aufstellung des Bebauungsplanes Am Hang III**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie in der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am Hang III folgendes zu verankern:

Wir bewirtschaften die angrenzende landwirtschaftliche Fläche und es ist unvermeidbar, dass dabei Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenflug ausgehen. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen aufgetreten und sind unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden.

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass unsere landwirtschaftliche Produktion auf angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt wird.

Eine mögliche Grenzbebauung in der aktuellen Planung löst für mich Bewirtschaftungseinschränkungen aus, da nach aktuell geltendem Fachrecht die bis 2 m an das Baugebiet angrenzende Landbewirtschaftung nur mit Bewirtschaftungseinschränkungen möglich ist.

Es ist uns daher wichtig sicherzustellen, dass ein Grenzzaun max. in einem Abstand von 2 m zu unserer Landwirtschaftsfläche errichtet wird.

„Alternativ stehen wir für Gesprächen mit der Gemeinde in Form einer entschädigungspflichtigen, privatrechtliche Vereinbarung welche die Abstandproblematik regelt zur Verfügung."

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift geschwärzt

# STELLUNGNAHME

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 20 - „AM HANG III“**

## STELLUNGNAHME DES BN

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung und haben folgende Anregungen:

Vor dem Hintergrund der zunehmend dramatischen klimatischen Entwicklung sollte die Gemeinde ihre Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Energieerzeugung ausschöpfen. Wir begrüßen daher den folgenden Punkt ausdrücklich: Je Wohngebäude ist eine Photovoltaikanlage von mindestens 5kWp zu errichten. Doch schlagen wir vor, dass im Einzelfall auch Solar- und Photovoltaik-anlagen genehmigt werden sollten, die von der Neigung des jeweiligen Daches abweichen.

Auch begrüßen wir die Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfallen und zur insektenfreundlichen Beleuchtung.

Zum Punkt „Begrenzung von Beleuchtungszeiten auf ein erforderliches Minimum mit Zeitschaltuhr oder Dämmerungsschaltern“ regen wir eine zeitliche Konkretisierung an.

Zum Erhalt der Artenvielfalt sollten an Neubauten Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter angebracht werden. Vorschlag:
Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Andreas Zahn

**Für Rückfragen:**
Dr. Andreas Zahn - Kreisvorsitzender der KG Mühldorf
Telefon: 08638-3701
muehldorf@bund-naturschutz.de
muehldorf.bund-naturschutz.de

**Kreisgruppe Mühldorf**
Prager Str. 6
84478 Waldkraiburg
Tel. 08638-3701
muehldorf@bund-naturschutz.de
muehldorf.bund-naturschutz.de

Waldkraiburg, 28.09.2022

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

**1. Gemeinde:**
**Oberbergkirchen, Landkreis Mühldorf a. Inn**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ☐ | Flächennutzungsplan | ☐ | mit Landschaftsplan |
| X | Bebauungsplan Nr. 20, Am Hang III | | |
| X | mit Gründordnungsplan | | |
| ☐ | Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan | | |
| ☐ | Sonstige Satzung | | |
| X | Frist für die Stellungnahme 16.10.2022 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | | |
| ☐ | Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG) | | |

**2. Träger öffentlicher Belange** (Name/Stelle des Träger öffentlicher Belange (Anschrift, Tel.Nr., e-mail-Adresse)
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Infanteriestraße 1, 80797 München
089-1213-01
poststelle@ale-ob.bayern.de

| | | |
|---|---|---|
| 2.1 | ☒ | Keine Äußerung |
| 2.2 | ☐ | Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGb auslösen |
| 2.3 | ☐ | Beabsichtigte eigene Planungen u. Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes |

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Der Bereich westlich von Oberbergkirchen um Schörging, Aubenham und Schönberg ist als boden:ständig-Projektgebiet festgesetzt. Hier werden Maßnahmen geplant und umgesetzt, die dem Hochwasserschutz und der Vermeidung von Stoffeinträgen in die Gewässer dienen.

Das beplante Bebauungsplan-Gebiet ist nicht im boden:ständig-Projektgebiet. Natürlich berührt der Bebauungsplan den Stoff- und Wasserhaushalt der ganzen Gemeinde.

Die Festsetzung des Einbaus von Regenwasserzisternen auf den Bauparzellen von der Gemeinde Oberbergkirchen wird begrüßt.

Auf die Kontrolle der Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriff soll besonders geachtet werden.

Mühldorf, 5.10.2022
Ort

I. Spitzl, BOR
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Wasserwirtschaftsamt
Rosenheim

WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
für die Gemeinde Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

| Ihre Nachricht | Unser Zeichen | Bearbeitung +49 (8031) 305-128 | Datum |
|---|---|---|---|
| 09.08.2022 6102/Obk. | 2_AL-4622-MÜ 19-22706/2022 | Rudolf Gerhart | 06.10.2022 |

**Bebauungsplan "Am Hang III" in der Gemeinde Oberbergkirchen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

## 1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

**Standort**
Königstr. 19
83022 Rosenheim

**Telefon / Telefax**
+49 8031 305-01
+49 8031 305-179

**E-Mail / Internet**
poststelle@wwa-ro.bayern.de
www.wwa-ro.bayern.de

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

## 2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann die Gemeinde Oberbergkirchen im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten.
Hierzu bitten wir den Punkt 1.4.2 (Rohfußbodenoberkante) in den Hinweisen des o.g. Bebauungsplans durch folgende Formulierung zu ersetzen und in die Festsetzungen zu übertragen.
*Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.*
*Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.*
*Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.*

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes mit einer Neigung bis zu 12 % begrüßen wir die Darstellung eines Abflusskorridors in den Hinweisen durch Planzeichen sehr. Gleichwohl bitten wir sowohl das Planzeichen Abflusskorridor als auch den Punkt 1.4.3 der Hinweise durch Text des o.g. Bebauungsplanes in die Festsetzungen zu übertragen und den Abflusskorridor als freizuhaltende Fläche zwingend festzusetzen.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).
Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen

## 3 Hinweise

Wir raten der Gemeinde dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Michael Holzmann

Wasserwirtschaftsamt
Rosenheim

WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
für die Gemeinde Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

| Ihre Nachricht | Unser Zeichen | Bearbeitung +49 (8031) 305-128 | Datum |
|---|---|---|---|
| 30.06.2023 6102/Obk. | 2_AL-4622-MÜ 19-19507/2023 | Rudolf Gerhart | 08.08.2023 |

**Bebauungsplan "Am Hang III" in der Gemeinde Oberbergkirchen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

uns ist aufgefallen, dass der Abflusskorridor an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes 23.06.2022 in der aktuellen Planfassung vom 07.06.2023 nicht mehr auftaucht. Aufgrund einer Hangneigung des Plangebietes bis zu 12 % erachten wir es sinnvoll, auch im aktuellen Plan den Abflusskorridor beizubehalten.
Darüber hinaus sind Änderungen in den aktuellen Unterlagen wasserwirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung.
Dennoch ist unsere Stellungnahme vom 06.10.2022 auch weiterhin gültig.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Michael Holzmann

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

**Standort**
Königstr. 19
83022 Rosenheim

**Telefon / Telefax**
+49 8031 305-01
+49 8031 305-179

**E-Mail / Internet**
poststelle@wwa-ro.bayern.de
www.wwa-ro.bayern.de