



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

- per E-Mail vgem@oberbergkirchen.de -

Bearbeitet von Jakob Hüppauff	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2759 +49 (89) 2176-402759	Zimmer 4413	E-Mail Jakob.Hueppauff@reg-ob.bayern.de
----------------------------------	---	----------------	--

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_MÜ-19-12-4	München, 09.10.2023
-------------	--------------------	---	------------------------

Gemeinde Oberbergkirchen, Landkreis Mühldorf a.Inn; 11. Änderung des Flächennutzungsplans; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Oberbergkirchen plant, den Flächennutzungsplan im Bereich „Am Hang“ zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Hang III“ und umfasst den gleichen Planumgriff (ca. 2,2 ha).

Vor diesem Hintergrund dürfen wir auf unsere Schreiben vom 14. August 2023 und vom 22. September 2022 und die darin aufgeführten Belange des Flächensparens und der Innenentwicklung, der Wasserwirtschaft, des Orts- und Landschaftsbildes, des Immissionsschutzes, der erneuerbaren Energien sowie der Klimawandelanpassung verweisen.

Zuletzt wurden auf Anfrage Lösungsmöglichkeiten zur Herstellung der Nachvollziehbarkeit des Flächenbedarfsnachweises (Stichwort: Auflockerung) mit dem zuständigen Planungsbüro diskutiert.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Bei Berücksichtigung der Belange, die bereits in den o. g. Schreiben zum Bebauungsplan Nr. 20 „Am Hang III“ aufgeführt wurden, stehen auch der 11. Änderung des Flächennutzungsplans die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jakob Hüppauff



Geschäftsstelle Eggenfelden - Töging

Bayerischer Bauernverband · Grafenweg 18 · 84307 Eggenfelden

Gemeinde Oberbergkirchen
Rathaus
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Eggenfelden
Telefon: 08721 7011-0
Telefax: 08721 7011-19
E-Mail: Eggenfelden@
BayerischerBauernVerband.de
Datum: 09.10.2023

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Sehr geehrte Damen und Herren,

der **Bayerische Bauernverband** gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessensvertreter der bayerischen Landwirte zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Stellungnahme ab:

Die o.g. Planung führt zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche. Diese stellt die Wirtschafts- bzw. Existenzgrundlage der dort ansässigen Betriebe dar. Bei der Umsetzung ist deshalb verstärkt auf eine Minimierung des Flächenverbrauchs durch Projekt- und Ausgleichsflächen zu achten, zumal landwirtschaftliche Flächen eine endliche Ressource sind und daher nicht vermehrt werden können. Es ist nicht das Ziel, der Entwicklung und Erweiterung des Dorfes und damit der Schaffung von bezahlbarem Lebensraum, Steine in den Weg zu legen. Aber wir fordern, in Zukunft verstärkt auf einen Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung zu achten, um eine gesunde Koexistenz zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft zu gewährleisten. Eine weitere Entwicklung des Dorfes in süd-östlicher Richtung wäre kritisch zu betrachten. Falls Leerstand im Dorfkern vorhanden ist, sollte vorrangig dieser vermieden werden.

.../2

Weitere Bedenken gegen o.g. Projekt bestehen nicht bzw. wurden in der Stellungnahme vom 18.10.2022 zum Bebauungsplan „Am Hang III“ bereits vorgebracht. Diese Bedenken, soweit noch nicht berücksichtigt, bleiben aktuell.

Mit freundlichen Grüßen,

Christian Persin

M.Sc. (MLU)

Fachberater



WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
für die Gemeinde Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

Ihre Nachricht
04.09.2023
610/Obk.

Unser Zeichen
2_AL-4621-MÜ 19-
23831/2023

Bearbeitung +49 (8031) 305-128
Rudolf Gerhart

Datum
05.10.2023

11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Oberbergkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

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 geplante 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.



Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

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.

1.2 Vorranggebiet für die Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt am im verbindlichen Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung.

1.3 Hanglage und Außeneinzugsgebiete

Das Plangebiet liegt an einem nach Osten exponierten Hang mit einer Neigung bis zu 9 %. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren, und ordnungsgemäßen Wasserversorgung kann die Gemeinde Oberbergkirchen im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Hinweise im Flächennutzungsplan für notwendig und bitten Sie, diese Punkte in den künftigen Bebauungsplan zu berücksichtigen:

2.1 Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter 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.

Die Gebäude sind 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.

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 freizuhaltenen Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

2.2 Vorranggebiet für die Wasserversorgung

Es werden keine Auflagen aufgrund des Vorranggebietes erforderlich, da sich der überplante Bereich an bestehende Bebauung anschließt.

2.3 Abwasser

Bei der Errichtung eines späteren Baugebietes ist an die Vorführung des Kanalkatasters zu denken.

2.4 Hanglage und Außeneinzugsgebiete

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

2.5 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](https://www.wassersensible.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wir raten 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.

2.6 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei

die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Roch