

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§§ 4 Abs. 1 und 2, 4a Abs. 3 und 13 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.

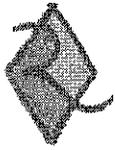
**1. Gemeinde Raubling**

<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan <b>Änderung</b>	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan <b>Aufstellung</b>	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung	
für das Gebiet <b>Kirchdorfer Straße - Obermühl</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellung	<input checked="" type="checkbox"/> Änderung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) <b>10.12.2014</b>	
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat	

**2. Träger öffentlicher Belange**

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landratsamt Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde 83022 Rosenheim Frau Walter (Fach), Tel.: 392-3312	AZ: III/3-173-2-21584  Herr Stadler (Recht), Tel.: 392-3315
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung	
2.2	<input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: Nach Regionalplan 18 Nr. B I 2.1 soll u. a. auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen geachtet werden. Die fachlichen Mindeststandards für die Ortsrandeingrünung liegen bei 5 m für Wohn- und 10 m für Gewerbegebiete. Eine ausreichende Eingrünung nach Westen und Osten ist somit festzusetzen und nach Süden entsprechend zu verstärken.	
2.3	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands	





Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Raubling  
Bahnhofstraße 31  
83064 Raubling

Bearbeitet von Stephanie Scherer	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2499 / -402499	Zimmer 4415	E-Mail stephanie.scherer@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 30.10.2014	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-RO	München, 04.11.2014

**Gemeinde Raubling, Landkreis Rosenheim;  
30. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans  
„Kirchdorfer Straße in Obermühl“;  
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Planung**

Die Gemeinde Raubling plant im Süden des Ortsteils Obermühl die planungsrecht-  
lichen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf Gebäuden mit max. drei Be-  
triebsleiterwohnungen für einen bereits zum Teil in Raubling ansässigen Betrieb zu  
schaffen. Die Fläche ist ca. 0,6 ha groß und im gültigen Flächennutzungsplan als  
landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sie soll im Zuge der 30. Flächennutzungs-  
planänderung als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt werden. Im Norden  
grenzen Wohnbauflächen an. Ansonsten ist das Planungsgebiet von landwirt-  
schaftlichen Flächen umgeben.

Dienstgebäude  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
  
U4/U5 Lehel  
Tram 17/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung  
+49 (89) 2176-0  
  
Telefax  
+49 (89) 2176-2914

E-Mail  
poststelle@reg-ob.bayern.de  
  
Internet  
www.regierung-oberbayern.de



## **Berührte Belange**

### Immissionsschutz

Die geplanten Gebäude für den Betrieb befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebäuden. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden. Ob die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Lärmrichtwerten eines Mischgebiets einen ausreichenden Schutz für die Wohnbebauung bieten, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

### **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung des genannten Punkts steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Stephanie Scherer



Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Rosenheim  
Möslstraße 30 · 83024 Rosenheim

Gemeinde Raubling  
- Bauamt -  
Bahnhofstr. 31  
83064 Raubling



Ansprechpartner: Geschäftsstelle Rosenheim  
Telefon: 08031 80918-10  
Telefax: 08031 80918-19  
E-Mail: Rosenheim@  
BayerischerBauernVerband.de  
Datum: 08.12.2014

Ihr Zeichen, ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
554 -St/ri

### **Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchdorfer Straße in Obermühl" mit 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB -Stellungnahme-**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange nimmt zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung:

Die Landwirtschaft im Landkreis Rosenheim erbringt wichtige Leistungen, die nicht zuletzt dem Gemeinwohl dienen.

Sie pflegt die Natur und Landschaft und schafft somit wichtige Voraussetzungen für die Naherholung in Stadt und Landkreis Rosenheim.

Sie erzeugt - bei stark steigender Weltbevölkerung - gesunde Nahrungsmittel und sichert eine hohe Qualität des See- und Trinkwassers.

Sie bietet Arbeitsplätze, Wohnraum und Ihre aktiven Menschen bereichern das Leben in Stadt und Landkreis Rosenheim.

Das Planungsziel beschreibt eine Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Dieses soll dem Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nachkommen, insbesondere soll ein einheitliches Betriebsgelände für einen bereits ansässigen Gewerbebetrieb realisiert werden.

Wir haben jedoch große Bedenken, dass die Gemeinde Raubling mit der o.g. Ausweisung, die allgemeinen Grundsätze der landschaftsplanerischen Ziele in Frage stellt.

.../2

Besonders vor dem Hintergrund, dass Konfliktpotentiale zwischen produzierendem Gewerbe an oder in Wohngebieten vorprogrammiert sind, sollten möglichst Ballungsgebiete der einzelnen Chargen geschaffen werden. Zudem ist einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Beides ist in o.g. Planung nicht gesichert.

Unter der Berücksichtigung des enormen Flächenverbrauches durch Baumaßnahmen wie Straßen, Gewerbe und Wohnbebauung und der damit verbundenen Umweltproblematik muss einer Zersiedelung und Vermischung von Wohn- und Gewerbeflächen vorausschauend entgegen gewirkt werden.

Die Gemeinde Raubling hat dementsprechend in den letzten Jahren Gewerbeflächen ausgewiesen. Eine dieser Gewerbeflächen, namens "Auf der Gröb" liegt in unmittelbarer Nähe. Es ist zu empfehlen, das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern bzw. zu verdichten.

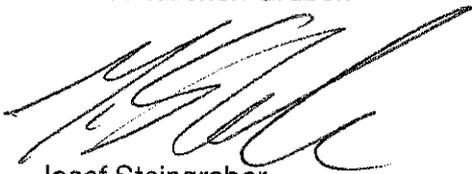
Zudem sehen wir keine geeigneten Entwicklungsmöglichkeiten an dem jetzigen Standort.

Außerdem sollten die Ausgleichsflächen ausschließlich an oder auf dem Betriebsgelände verwirklicht werden.

Im Planungsgebiet sind aktive landwirtschaftliche Betriebsgebäude ansässig. Diesbezüglich bekräftigen wir den Bestandsschutz. Auf jegliche Emissionen und Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) im Beschrieb wird nachrichtlich hingewiesen.

Die Grundstücksanlieger können zur Sicherung eine Grunddienstbarkeit zur Duldung von Emissionen abschließen.

Mit freundlichen Grüßen



Josef Steingraber  
Geschäftsführer



WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Gemeinde Raubling  
Bahnhofstraße 31  
83064 Raubling

<b>Gemeinde Raubling</b>
Eing. 04. Dez. 2014

Ihre Nachricht  
31.10.2014

Unser Zeichen  
4-4622-RO 32-11197/2014

Bearbeiter/-in +49 (8031) 305-161  
David Matt  
David.Matt@wwa-ro.bayern.de

Datum  
01.12.2014

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchdorfer Straße in Obermühl“ mit 30.  
Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Vorgang übersenden wir Ihnen nachfolgend die wasserwirtschaftliche Stellungnahme.

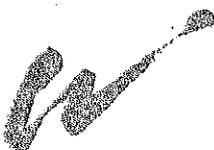
Das Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht: [Alois.Feichtner@lra-rosenheim.de](mailto:Alois.Feichtner@lra-rosenheim.de) und [Robert.Bock@lra-rosenheim.de](mailto:Robert.Bock@lra-rosenheim.de) sowie die Bauabteilung: [bauleitplanung@lra-rosenheim.de](mailto:bauleitplanung@lra-rosenheim.de) erhalten diese Stellungnahme per E-Mail.

**Wichtiger Hinweis**

Als Träger öffentlicher Belange, geben wir eine Stellungnahme im Rahmen unserer Zuständigkeit, zum vorgelegten Planverfahren ab. Mit dieser Stellungnahme geben wir Ihnen die notwendigen Informationen, um ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu erzielen. Unsere Stellungnahme basiert auf unserem derzeitigen Kenntnisstand.

Soweit Rechtsgrundlagen betroffen sind, wurden diese angegeben.

In dem Umfang, wie eine Abwägung erfolgen kann, obliegt diese der Gemeinde.



Gemeinde Raubling
x Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchdorfer Straße in Obermühl“ mit 30. Änderung des Flächennutzungsplanes
x Frist für die Stellungnahme 10.12.2014 (§ 4a BauGB)

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 <input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2 <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 Bau-GB auslösen.
2.3 <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands.
2.4 x Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung)
2.4.1 <u>Umgang mit Niederschlagswasser</u>  Nach der Umweltprüfung für den Bebauungsplan „Kirchdorfer Straße, Obermühl“ sowie für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raubling ist das anfallende Oberflächenwasser zu versickern.  Im Planungsraum wurde Grundwasser in einer Tiefe von 2,48 m u. GOK (Nordwest, Schurf 1) und 2,97 m u. GOK (Südosten, Schurf 2) erkundet. Erkenntnisse zum mittleren höchsten Grundwasserstand und höchsten Grundwasserstand sind damit aber nicht verbunden. Bei der Bemessung der Rigolen ist darauf zu achten, dass die Rigolensohle 1,0 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand liegt  Bei der Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA Merkblatt Nr. 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Ermittlung der hydraulischen Gewässerbelastung), sowie das DWA Arbeitsblatt 138 „Planung, Bau, Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzuwenden.  Wenn im Planungsraum keine Versickerung erfolgen kann, sollen Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben auf Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und zur Wasserspeicherung hin-

wirken. Dazu ist DWA-Arbeitsblatt 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ anzuwenden.

Erforderliche Flächen für die Regenwasserrückhaltung bzw. Versickerung, sind als Fläche für die Abwasserbehandlung (Niederschlagswasserbehandlung/ -rückhaltung) im Bebauungsplan festzulegen oder anderweitig zu sichern. Wir empfehlen entsprechende Hinweise zu Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers befestigter Flächen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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 Sachkompetenzen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

#### 2.5.2 Hohe Grundwasserstände

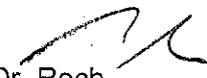
Wir empfehlen die Übernahme folgender Hinweise in den Bebauungsplan:

Die Ausführung einer Unterkellerung sollte wasserdicht erfolgen, da hoch anstehendes Grundwasser eine starke Beanspruchung darstellt. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Kellergeschoss mit ein.

Befristete Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen nach Art. 70 BayWG einer Erlaubnis mit Zulassungsfiktion.

Rosenheim, den 01.12.2014

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Roch

ORR