



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Rosenheim  
Königstraße 24  
83022 Rosenheim

Bearbeitet von Stephanie Scherer	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2499 / -402499	Zimmer 4419	E-Mail stephanie.scherer@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen H	Ihre Nachricht vom 01.09.2016	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-RO	München, 06.09.2016

**Stadt Rosenheim, Landkreis Rosenheim;  
Bebauungsplan Nr. 170 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-  
Süd/Hochstraß“;  
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### Planung

Die Stadt Rosenheim plant zusammen mit der Gemeinde Raubling östlich der Bundesstraße B.15 und westlich der Bahnlinie Kiefersfelden-Rosenheim im Bereich der Gemarkungsgrenze der Stadt Rosenheim und der Gemeinde Raubling die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die noch unbebauten Flächen zwischen den bereits bestehenden Gewerbegebieten im Süden der Stadt Rosenheim und im Norden der Gemeinde Raubling als Gewerbeflächen planungsrechtlich zu sichern. Diese sollen

Dienstgebäude  
Maximilianstraße 39  
80538 München

U4/U5 Lehel  
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung  
+49 (89) 2176-0

Telefax  
+49 (89) 2176-2914

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

Internet  
www.regierung-oberbayern.de



insbesondere dem produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Handwerk- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung gestellt werden. Damit soll der bereits lange anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,68 ha und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim als gewerbliche Baufläche und im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling überwiegend als Sondergebiet „Holzhandel“ dargestellt. Im Zuge der 33. Flächennutzungsplanänderung soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling in diesem Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche (ca. 1,7 ha) dargestellt werden.

### **Berührte Belange**

#### Wohnortnahe Versorgung

Gem. Bayerischem Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 sind geeignete räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 5.2 (Z)).

Der Ausschluss von selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in den Festsetzungen des Bebauungsplans wird in diesem Sinne begrüßt.

#### Orts- und Landschaftsbild

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 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 Ortsrandlage des geplanten Gewerbegebiets und max. zulässigen Wandhöhen von bis zu 15,00 m kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude 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.

#### Natur und Landschaft

Im Planungsbereich befinden sich mehrere Biotop. Inwieweit die Planung mit den Schutzzwecken der Biotop vereinbar ist, ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären.

**Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Stephanie Scherer



WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Stadt Rosenheim  
Stadtplanungsamt  
Königstr. 24  
83022 Rosenheim

Ihre Nachricht  
01.09.2016  
H

Unser Zeichen  
2.41-4622-StRO-  
14386/2016

Bearbeitung +49 (8031) 305-128  
Rudolf Gerhart

Datum  
10.10.2016

**Bebauungsplan Nr. 170 und 77 "Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß" in der Stadt Rosenheim und Gemeinde Raubling**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Starkniederschläge**

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten.

Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Auch im Planungsgebiet ist davon auszugehen.

**Grundwasser**

Im Bereich des Bauungsplans ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Insofern begrüßen wir die unter „Hinweise 6. Wasserwirtschaft“ erfolgten Ausführungen. Diese sollten jedoch in die Festsetzungen übernommen werden.

#### Hinweise

- Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.
- Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums sollte verwiesen werden: [http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2015-03\\_Hochwasserschutzfibel\\_final\\_bf\\_CPS\\_red\\_Onlinefassung.pdf](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2015-03_Hochwasserschutzfibel_final_bf_CPS_red_Onlinefassung.pdf)
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung sollte empfohlen werden. Flyer: Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen des Staatsministerium für Wirtschaft  
[http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer Elementarkampagne Privat.pdf](http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer_Elementarkampagne_Privat.pdf)  
oder  
[http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer Elementarkampagne Gewerbe.pdf](http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer_Elementarkampagne_Gewerbe.pdf)

#### **Bestehender Baggerweiher / Biotop**

Laut Punkt 2.3 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan vom 10.03.2016 sind baubedingte Auswirkungen auf den aufgelassenen Kiesweiher möglich, da das Baufenster der Teilfläche 1 in die bestehende Böschung des Kiesweihers hineinragt. Eine Neugestaltung der Weiherböschung bzw. des Uferstreifens ist nach Bauende nötig.

Gemäß dem Bebauungsplan in der Planfassung vom 10.03.2016 befindet sich der o.g. Weiher in der Biotopfläche B2 (Stadtbiotop RO-1058-000). Aus Punkt 7.1. geht hervor, dass diese Fläche zu erhalten ist. Diese Einstellung wird auch von Seiten der Wasserwirtschaft geteilt.

Einleitungen und sonstige Verunreinigungen sind zu vermeiden. Das weitere Vorgehen bzgl. des Biotopes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Rosenheim abzuklären.

Mit freundlichen Grüßen



Michael von Berg, Bauoberrat

STADT PLANUNGSAMT ROSENHEIM  
EINGEGANGEN  
21. NOV. 2017

52

BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80539 München

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Huber Planungs-GmbH

Postfach 10 02 03  
80076 München

Hubertusstraße 7  
83022 Rosenheim

Tel: 089/2114-356 oder -236  
Fax: 089/2114-407  
E-Mail: beteiligung@bldf.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
H1	02.09.2016	P-2013-4329-5_S2	04.10.2016

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)**

**Raubling, Lkr. Rosenheim: 33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Zuständige Gebietsreferenten:**

**Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Martin Pietsch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Zahlreiche seit den 1980er Jahren im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bei Begehungen und im Zuge von Baumaßnahmen geborgene archäologische Lesefunde lassen auch im Plangebiet das Vorhandensein bislang unentdeckter Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeitstellung vermuten, auch wenn die Untersuchung der Erschließungsstraßen im weiter nördlich gelegenen GE „Am Oberfeld“ ohne positiven archäologischen Befund blieb.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.** Bpl.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Bpl.

SH

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh





ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Siemensstr. 20, 84030 Landshut

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstr. 7  
83022 Rosenheim

Ihre Referenzen	H; Schreiben vom 01.09.2016
Anspruchspartner	PN00241342, PTI 21, Horst Wörler, Ref PB
Durchwahl	(08031) 10-2783
Datum	29. September 2016
Betrifft	Bebauungsplan Nr. 170 der Stadt Rosenheim und Bebauungsplan Nr. 77 der Gemeinde Raubling „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 03.09.2016 per Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Entlang der B15 befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift	Technik Niederlassung Süd, Siemensstr. 20, 84030 Landshut
Telekontakte	Siemensstr. 20, 84030 Landshut
Konto	Telefon +49 911 150-0, Internet <a href="http://www.telekom.de">www.telekom.de</a>
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 666
Geschäftsführung	IBAN: DE1759010066 0024858666, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Handelsregister	Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller
	Amtsgericht Bonn HRB 14190; Sitz der Gesellschaft Bonn
	USt-IdNr. DE 814645262

Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 

Veronika Englhauser



31.

# 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 33. Änderung	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 77	mit Grünordnungsplan
Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
Sonstige Satzung	
für das Gebiet Interkommunales GE Am Oberfeld Süd / Hochstraß	
<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 14.10.2016	
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-ix 23825  Frau Mayer (Recht), Tel.: 392-3302
2.1	Keine Äußerung	
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 Sachstands	

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Einwendungen</p>						
	<p>Rechtsgrundlagen</p>						
	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>						
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Umweltamt Rosenheim und der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim abgestimmt.</p> <p>Folgende Anmerkungen sind noch zu ergänzen:</p> <p>Da die Fichte in den umgebenden Wäldern überrepräsentiert ist, sollte sie aus der Liste der zu pflanzenden Baumarten (textliche Festsetzung 6.4.2.) herausgenommen werden. <i>Bpl.</i></p> <p>Die ökologischen Ausgleichsflächen sind langfristig rechtlich zu sichern (z.B. durch Grunddienstbarkeit) und zur Erfassung im Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umwelt zu melden. <i>Bpl.</i></p>						
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Naturschutzfachlicher Inhalt</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Naturschutzrechtlicher Inhalt</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Rosenheim, den 28.09.2016</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Mayer</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Walter</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt	Rosenheim, den 28.09.2016	Mayer	Walter	
Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt						
Rosenheim, den 28.09.2016	Mayer						
Walter							

## LANDRATSAMT ROSENHEIM



Landratsamt Rosenheim · Postfach 10 04 65 · 83004 Rosenheim

Fax: 08031/37695

Huber-Planungs-GmbH  
Hubertusstr. 7  
83022 Rosenheim

Staatliches Gesundheitsamt

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unser Zeichen VI/1  
(bitte bei Antwort angeben)  
Sachbearbeiter/in Herr Dr. Rupprecht/M  
Zimmer-Nr. E22  
Telefondurchwahl 08031 392-6111  
Fax 08031 392-9060  
E-Mail [erwin.rupprecht@ira-rosenheim.de](mailto:erwin.rupprecht@ira-rosenheim.de)  
Datum 14.10.2016

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nrn. 170 und 77  
„ Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“**

**1 Anlage  
Antwortformular**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha.. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Am Oberfeld-Nord ergeben sich insgesamt ca. 14 ha Gewerbefläche. Es ist die Ansiedlung von Betrieben wie Kfz-Lackierereien, Karosseriezentren und weiteren dem Kfz-Gewerbe dienenden Gebäuden vorgesehen. In der Begründung heißt es, das Gelände sei aufgrund seiner Lage prädestiniert, Betriebe mit entsprechenden Immissionen aufzunehmen.

Die Fläche liegt westlich benachbart zum Happinger See. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Streifen landwirtschaftlicher Nutzgrund, danach folgt nach Osten das Landschaftsschutzgebiet Innauen Süd. Beides zusammen wird von Badegästen, Spaziergängern und Radfahrern als beliebte Naherholungsfläche genutzt. Da Rosenheim an seinen Stadträndern und der unmittelbaren Umgebung im Laufe der Stadtentwicklung einen beachtlichen Zuwachs von Bebauung, und besonders Gewerbegebieten zu verzeichnen hat, was zu Einschränkungen bei tatsächlichen oder potentiellen immissionsarmen Naherholungsflächen führt, sind die noch verbliebenen Ressourcen besonders schützenswert. Es sollte daher sichergestellt sein, dass dort die wertvolle Erholungsfunktion nicht durch Lärm oder andere Immissionen vonseiten des benachbarten Gewerbegebietes beeinträchtigt wird; hierbei sind die Auswirkungen des zusätzlich entstehenden Besucher- und Lieferantenverkehrs und des nicht mit dargestellten nördlich hiervon vorgesehenen Gewerbegebietes, ferner der Bahnstrecke der Bundesstraße mit häufigen Staus, mit zu berücksichtigen; angesichts der Komplexität der verschiedenen Ermittlungen erscheint hier ein Fachgutachten angemessen, wobei im Sinne der Erhaltung der Erholungsqualität dazu geraten wird, die Grenzwerte nicht voll auszuschöpfen.

Gemäß der Begründung sind Anlagen für sportliche, kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke nicht zugelassen. Unter den sozialen Zwecken werden besonders Aufnahmeeinrichtungen und Unterkünfte für Flüchtlinge genannt.

## Dienstgebäude:

Staatl. Gesundheitsamt  
Prinzregentenstr. 19  
83022 Rosenheim

## Besuchszeiten:

Mo - Fr 8:00 - 12:00 Uhr  
Do 13.30 - 17:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

## Telefonzentrale:

08031 392-8002

## Fax:

08031 392-9060

## E-Mail:

[gesundheitsamt@ira-](mailto:gesundheitsamt@ira-rosenheim.de)[rosenheim.de](mailto:rosenheim.de)

## Internetadresse:

[www.landkreis-rosenheim.de](http://www.landkreis-rosenheim.de)

## Bankverbindungen:

Sparkasse Rosenheim-Gad Aibling

IBAN DE 71 7115 0000 0000 022012

BIC BYLADEM1ROS

## ÖPNV-Anbindung:

Stadtverkehr

Haltestelle Stadtmittler/Ticket-Center

Linien 1 - 12

VB RB Rosenheim-Chiemsee eG

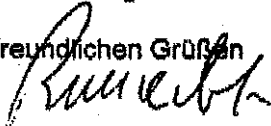
IBAN DE 91 7118 0000 0000 0007 44

BIC GENODEF1VRR

- 2 -

Der Gefahr eines möglicherweise zukünftig wieder zunehmenden Flüchtlingsstromes und damit einhergehenden Bedürfnisses einer Unterbringungsmöglichkeit für Flüchtlinge sollte Rechnung getragen werden, zumindest durch Freihalten einer für eine spätere Aufstellung von Wohncontainern geeigneten Reservefläche; ob dies andernorts im Flächennutzungsplan der Stadt vorgesehen ist, konnte telefonisch kurzfristig von der Stadt nicht in Erfahrung gebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Rupprecht  
Medizinaloberrat



# Bayerischer Bauernverband

## Geschäftsstelle Rosenheim

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Rosenheim  
Möslstraße 30 · 83024 Rosenheim

Gemeinde Raubling  
Stadt Rosenheim

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

Datum: 11.10.2016

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
554 -St/ri

### Stadt Rosenheim

**Bebauungsplan Nm. 170 und 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß  
sowie**

### Gemeinde Raubling

**Flächennutzungsplan, 33. Änderung im Bereich von Hochstrass**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.g. Angelegenheit erlauben wir uns nach Rücksprache mit unserem Ortsehrenamt heute folgende  
Stellungnahme abzugeben:

Wir sehen die Ausweisung in Form der planungsrechtlichen Behandlung des oben beschriebenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Landwirtschaft durchaus kritisch. Die Umwandlung dieser landwirtschaftlichen Flächen in die genannten baulichen Einheiten bedeutet wieder eine Zunahme der versiegelten Flächen.

Die Landwirtschaft in Rosenheim und Raubling erbringt wichtige Leistungen, die nicht zuletzt dem Gemeinwohl dienen.

Sie pflegt die Natur und Landschaft und schafft somit wichtige Voraussetzungen für die Naherholung im Stadtgebiet Rosenheim und im Gemeindegebiet Raubling.

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

Sie bietet Arbeitsplätze, Wohnraum und ihre aktiven Menschen bereichern das Leben in Gemeinde Raubling und Stadt Rosenheim.

In den letzten Jahren ist der Druck auf landwirtschaftliche Flächen drastisch gestiegen. Täglich wird in Bayern eine Fläche von ca. 25 Hektar der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dieser Flächendruck wird sich auch fortan noch verschärfen.

.../2



Besonders aus diesen Gründen weist der Bayerische Bauernverband im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes mit der Bitte um Berücksichtigung auf folgendes hin:

Planerisches Ziel sollte ein möglichst geringer Flächenverbrauch sein, da der Produktionsfaktor Boden nicht vermehrbar ist. Dies ist nicht nur im aktiven Sinne bedeutend (konkret geplante Ausweisungen), sondern vor allem auch bei der Umsetzung und Gestaltung von Ausgleichsflächen. Es wird gerade im beschriebenen Gebiet landwirtschaftliche Fläche mit bester Bonität verbaut.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Steingraber  
Geschäftsführer

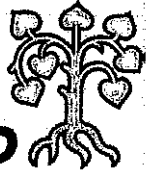
## Ortsgruppe Rosenheim

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7  
83022 Rosenheim

### **Bebauungsplan Nrn. 170 und 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“**

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Unser Zeichen

Datum 14.10.2016



**BUND**  
**Naturschutz**  
**in Bayern e.V.**

Landesverband Bayern  
des Bundes für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland e.V.

Kreisgruppe Rosenheim  
Steinböckstraße 7  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031 12882

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des Landesverbandes und der Kreisgruppe Rosenheim des BUND Naturschutz (BN) geben wir zu den Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

#### **Grundsätzliches**

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom August 2007 befürchtet, wird das Gewerbegebiet Oberfeld weit über den ursprünglich geplanten Rahmen hinaus erweitert.

Damit treibt man den Flächenfraß im flächenkleinen Rosenheim weiter voran. Grünflächen werden vernichtet und vorhandene Biotopflächen beeinträchtigt. Der Autoverkehr erhöht sich nochmals. Wir lehnen die Erweiterung daher ab.

#### **Flächennutzung und Stadtbild**

Durch die ursprünglich nicht geplante und nun notwendigerweise verschwenkte Zufahrtsstraße gehen große Flächen allein für Verkehrszwecke verloren.

Die Gewerbegebiets-Erweiterung vernichtet fruchtbaren landwirtschaftlichen Grund auf Dauer.

Gewerbliche Nutzung und Verkehr beeinträchtigen die vorhandenen Biotopflächen gleich von mehreren Seiten her. Ein ursprünglich geplante Ausgleichsfläche wird gar nicht erst realisiert. Insgesamt kann der "Ausgleich" nur zu einem kleinen Teil im Gültigkeitsbereich des Flächennutzungsplans erfolgen, zum Nachteil für Mensch und Natur im Süden der Stadt.

Die Stadteingangssituation verschlechtert sich weiter. Raubling und der Rosenheimer Süden verschmelzen durch die Zerstörung der Grünzäsur zu einem Siedlungsbrei, den auch eine Eingrünung nicht zudecken kann.

#### **Verkehr**

Laut Verkehrsgutachten ist bei Vollausbau des Gewerbegebiets mit über 3.400 Kfz pro Tag zu rechnen, was insbesondere die südlichen Stadtteile mit Staus, Lärm und Abgasen belastet. Durch die Gewerbegebiets-Erweiterung soll die bisherige Zahl der Fahrzeuge um fast ein Drittel steigen. Falls weiterhin Firmen wie ein Badeeinrichtungsgeschäft mit großer Ausstellung zugelassen werden, könnte die Belastung noch weit größer werden. Die im Verkehrsgutachten versprochene Entlastung durch die Westtangente ist zumindest bisher nicht eingetreten.

Ob es für den Brennerzulauf eine neue Bahntrasse um Rosenheim herum geben wird, ist mehr als fraglich. Eigentliches Ziel für eine Umgehung Rosenheims war die Beschleunigung des Schnellzugverkehrs, was zum Nachteil der Stadt wäre und von ihr mit Recht bekämpft wird. Die Bestandsstrecke hat noch sehr viel Kapazität. Siehe hierzu auch unsere Ausführungen unter [www.rosenheim.bund-naturschutz.de/brennpunkte-vor-ort/brenner-nordzulauf/weg-ins-milliardengrab.html](http://www.rosenheim.bund-naturschutz.de/brennpunkte-vor-ort/brenner-nordzulauf/weg-ins-milliardengrab.html). Somit sind auf der Bestandsstrecke mehr Züge und damit höhere Lärmemissionen zu erwarten, was in die Lärmberechnungen eingehen müsste.

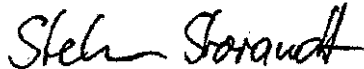
### **Bebauung**

Allein aufgrund der Lärmbelastung, die bereits ohne die oben angeführten Punkte sehr hoch wäre, halten wir das Gebiet als Hotelstandort für ungeeignet.

Im Falle einer Bebauung wäre für die Dächer nicht nur eine Begrünung, sondern auch eine Sonnenenergie-Nutzung vorzuschreiben. Auch die Fassaden sollten begrünt werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Steffen Storandt  
1. Vorsitzender  
Bund Naturschutz Ortsgruppe Rosenheim

# Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

Rückantwort:  
Huber Planungs- GmbH  
Hubertusstraße 7  
83022 Rosenheim

## Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, den Planungsbehörden die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit der Inhalt nachvollzogen werden kann.

1.	<b>Stadt Rosenheim</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</span>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan Nrn. 170 und 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“</b> <input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Sonstige Satzung</span>
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 14.10.2016 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat</span>
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>
	Name, Adresse, Tel., Fax
	<b>Markt Neubeuern</b> Schloßstraße 4 83115 Neubeuern <i>Tel. 08035 878419 Fax 08035 878429</i>
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <i>Durch die Planung entfallen gute landwirtschaftliche Flächen. Außerdem wird das Landschaftsbild im hübschen, ruhigen Markt Neubeuern beeinträchtigt.</i>
	Ort, Datum: <u>Neubeuern, 30.9.2016</u> <span style="float: right;">           Unterschrift, Dienstbezeichnung:  <i>Maria Nowak</i>            Erster Bürgermeister         </span>