

Stellungnahme: Architekturbüro aris, Anglhuber + Partner GmbB, 14.03.2024

Überarbeitung Rücksprache mit Frau Springer und Frau Strobel im Rathaus der Gemeinde Polling am 08.04.2024

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG i. d. Fass. vom 14.03.2024			
Pos.		Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag / Planverfasser
B 01	Landratsamt Mühldorf a.Inn Natur- und Immissionsschutz	<p>Aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht besteht noch kein Einverständnis mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Oberflossing – Heistingler Feld, da insbesondere folgende Punkte bei der derzeitigen Planung unberücksichtigt bleiben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Beispielsweise wurden in der neuen Ausarbeitung viele als erhaltenswert eingestuftes Gehölze gestrichen und nicht adäquat in die neue Planung integriert. 2.) Weiterhin liegt innerhalb des Geltungsbereichs ein amtlich kartiertes Biotop, welches mindestens als Planzeichen und mit einer textlichen Erwähnung (Schutz- bzw. Pufferstreifen) kenntlich zu machen ist. 3.) Der im Plangebiet befindliche Großbaum (Fl.Nr.:68/6) wird nicht weiter textlich erwähnt. Wird dieser Baum als erhaltenswert eingestuft und durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen geschützt? Das Thema Artenschutz (§44 BNatSchG) könnte an dieser Stelle auch von Relevanz sein und müsste näher beleuchtet werden. <p>Aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht führt die neue Planung zu einer Verschlechterung der grünordnerischen Belange und muss neu bearbeitet bzw. überarbeitet werden. Bei Rückfragen steht Herr Rader vom Fachbereich Naturschutz gerne zur Verfügung.</p>	<p>1.) Die Planung zeigt die aktuelle Situation.</p> <p>2.) Biotop wird mit Planzeichen kenntlich gemacht und textlich erwähnt.</p> <p>3.) Zu Beginn unserer Planung (Stand Frühling 2023) befand sich kein Großbaum auf dem Grundstück.</p> <p>Die Punkte wurden mit Hr. Rader vom Fachbereich Naturschutz abgesprochen und in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>
B 01	Landratsamt Mühldorf a.Inn Bauaufsicht	<p>Fachbereich Ortsplanung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die zulässige Grenzbebauungslänge für Garage und Nebengebäude in der Festsetzung 4.3 sollte maximal 9 m betragen, da es ansonsten zu Problemen mit der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBo kommen kann. 2. Im Sinne eines schlanken Bebauungsplanes könnten folgende Festsetzungen entfallen: <ul style="list-style-type: none"> - 6.6 Dachüberstand am Ortgang - 6.7 Dachüberstand an der Traufe - 6.8 Überdachung Balkone - 7.3 „ruhiger Baukörper“ - 9. Behälter für Abfallbeseitigung und Elektroanschlusskästen - 10.1 Außenwandgestaltung - 10.2 „ortsfremde Materialien“ 	<p>1. Die Länge der Grenzbebauung von Garagen wurde in Pos 5.3 auf 9 m geändert.</p> <p>2. Wird so in die Bebauungsplanänderung übernommen.</p> <p>3. Auf Wunsch der Gemeindeverwaltung werden Dachüberstände unverändert beibehalten</p>

		- 11. Fenster- und Türöffnungen	
B 01	Landratsamt Mühldorf a.Inn Kreistiefbauverwaltung	-	
B 01	Landratsamt Mühldorf a.Inn Wasserwirtschaft	-	
B 01	Landratsamt Mühldorf a.Inn Gesundheitsamt	Keine Äußerungen	
B 02	Kreisbrandrat Harald Lechertshuber	-	
B 03	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn	-	
B 04	Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Raumordnung und Landesplanung)	<p><u>Natur und Landwirtschaft:</u> Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Ort- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Im Änderungsbereich, am nordöstlichen Rand der Bauparzelle 9, befindet sich das Biotop 7741-1079-003 „Graben mit z.T. stehendem Wasser und Verlandungsvegetation westlich von Oberflossing“. Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden (vgl. LEP 7.1.6 G). Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u> Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem wassersensiblen Bereich (vgl. UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.2.5 G)</p> <p><u>Ergebnis:</u> Die Änderung des o. g. Bbauungsplans steht bei Berücksichtigung der berührten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>	<p>Das Biotop wurde im Plan und im Textteil ergänzt und mit Herrn Rader von der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurden in die Hinweise übernommen.</p>
B 05	Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern	Es wird auf die auf Fl. Nr. 68/6 Gemarkung Flossing befindliche Bohrung <i>Mühldorf-Süd 1</i> , für die im Radius von 5 m um die Bohrung ein allgemeines Überbauungsverbot besteht, hingewiesen. Koordinaten: UTM32U 760052, 5346460	Die Bohrung wurde in der Zeichnung markiert.
B 06	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den</p>	Wird in die Hinweise mit aufgenommen.

		Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.	
B 07	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	-	
B 08	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	<p>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. Starkregeneignisse 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 angepasster 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 Sickertest 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 un bebauten Referenzzustand anzugleichen.</p> <p>1.2 Grundwasser Etwa 250 m südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Brunnen zur Förderung von Grundwasser. Hierbei beträgt der Grundwasserflurabstand etwa 2,25 m.</p>	<p>Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundwasserhöhe wird in die Hinweise mit aufgenommen.</p>

		<p>2 Folgerungen für die Bauleitplanung Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Unterreit im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:</p> <p>Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>3. Hinweise</p> <p>3.1 Informationen zu Hochwasser 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 DWAA102 zu achten.</p> <p>3.2 Bauwasserhaltung Sollte aufgrund eines geringen Grundwasserflurabstandes im Zuge der Bauarbeiten eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese rechtzeitig vor Baubeginn im Landratsamt Mühldorf a. Inn zu beantragen.</p>	<p>Wird in die Hinweise mit aufgenommen.</p> <p>Wird in die Hinweise mit aufgenommen.</p>
B 09	Staatl. Bauamt Rosenheim, FB Straßenbau	-	

B 10	Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, FB Landwirtschaft	Keine Äußerungen	
B 11	Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, FB Forsten	-	
B 12	Stadtwerke Mühldorf	Keine Äußerungen	
B 13	Erdgas Südbayern GmbH		
B 14	Bayernwerk AG, Kundencenter Ampfing	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p>	Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
B 15	E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamber, Service Leitungen	-	
B 16	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	<p>Von dem hier angezeigten Vorhaben ist eine verfüllte Bohrung unserer Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u.g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.</p> <p>Die verfüllte Bohrung hat einen Schutzbereich mit einem Radius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Darüber hinaus muss die Bohrung jederzeit aus Sicherheitsgründen erreichbar bleiben. Die ETRS89/UTM Koordinaten dienen der unverbindlichen Vorinformation.</p>	Die Bohrung wurde in der Zeichnung markiert.
B 17	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	-	
B 18	Eisenbahn-Bundesamt	Keine Äußerungen	

B 19	IHK für München und Oberbayern	Keine Äußerungen	
B 20	Handwerkskammer f. München und Oberbayern	Angrenzend an das Plangebiet befinden sich emittierende Gewerbebetriebe. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Belange bestehender Betriebe aufmerksam machen. Es ist sicherzustellen, dass durch die Planungen keine Nachteile für die Umgriff bereits bestehenden Unternehmen entstehen und ein ordnungsgemäßer Betrieb genauso wie angemessen Weiterentwicklungsmöglichkeiten weiterhin gewährleistet sind. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die, von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.	Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
B 21	Deutsche Post Immobilien GmbH, c/o Detusche Post, Real-Estate-Germany	-	
B 22	Kreisheimatpfleger Peter Huber	-	
B 23	Bayer. Bauernverband	Keine Äußerungen	
B 24	Kreisjugendring Mühldorf a. Inn	-	
B 25	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Mühldorf, Kreisgeschäftsstelle Waldkraiburg	-	
B 26	Erzbischöfliches Ordinariat München R1, FB Pastoralraumanalyse	-	
B 27	Gemeinde Garching a. d. Alz	-	
B 28	Markt Kraiburg a. Inn	-	
B 29	Stadt Mühldorf a. Inn	-	
B 30	Gemeinde Oberneukirchen	-	
B 31	Gemeinde Teising	-	
B 32	Gemeinde Tüßling	Keine Äußerungen	
B 33	Stadt Töging a. Inn	-	
B 34	Gemeinde Unterneukirchen	Keine Äußerungen	
B 35	Stadt Waldkraiburg	-	
B 36	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd	-	
B 37	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG	Keine Einwände. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	