

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberflossing - Heistingner Feld“

### a) Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgrund des entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses vom 16.03.2023 zwischenzeitlich sowohl den Trägern öffentlicher Belange zur Anhörung übersandt (§ 4 Abs. 2 BauGB) als auch öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Innerhalb der Auslegungs- bzw. Äußerungsfrist (vom 12.01.2024 bis 23.02.2024, Bekanntmachung am 09.01.2024) wurde von folgenden Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt, dass weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind bzw. sind keine Stellungnahmen abgegeben worden:

Landratsamt Mühldorf a.Inn, Natur- und Immissionsschutz  
Landratsamt Mühldorf a.Inn, Bauaufsicht  
Landratsamt Mühldorf a.Inn, Kreistiefbauverwaltung  
Landratsamt Mühldorf a.Inn, Wasserwirtschaft  
Landratsamt Mühldorf a.Inn, Gesundheitsamt  
Kreisbrandrat Harald Lechertshuber  
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn  
Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Raumordnung und Landesplanung)  
Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern  
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim  
Staatl. Bauamt Rosenheim, FB Straßenbau  
Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, FB Landwirtschaft  
Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, FB Forsten  
Stadtwerke Mühldorf  
Erdgas Südbayern GmbH  
Bayernwerk AG, Kundencenter Ampfing  
E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamber, Service Leitungen  
Exxon Mobil Production Deutschland GmbH  
Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH  
Eisenbahn-Bundesamt  
IHK für München und Oberbayern  
Handwerkskammer f. München und Oberbayern  
Deutsche Post Immobilien GmbH, c/o Detusche Post, Real-Estate-Germany  
Kreisheimatpfleger Peter Huber  
Bayer. Bauernverband  
Kreisjugendring Mühldorf a. Inn  
Bund Naturschutz, Kreisgruppe Mühldorf, Kreisgeschäftsstelle Waldkraiburg  
Erzbischöfliches Ordinariat München R1, FB Pastoralraumanalyse  
Gemeinde Garching a. d. Alz  
Markt Kraiburg a. Inn  
Stadt Mühldorf a. Inn  
Gemeinde Oberneukirchen  
Gemeinde Teising  
Gemeinde Tüßling  
Stadt Töging a. Inn  
Gemeinde Unterneukirchen  
Stadt Waldkraiburg  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

Landratsamt Mühldorf a.Inn, Natur- und Immissionsschutz vom 20.02.2024:

Aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht besteht noch kein Einverständnis mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Oberflossing – Heistingner Feld, da insbesondere folgende Punkte bei der derzeitigen Planung unberücksichtigt bleiben:

- 1.) Beispielsweise wurden in der neuen Ausarbeitung viele als erhaltenswert eingestufte 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.

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.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt Kenntnis. Punkt 2 wird wie vorgeschlagen ergänzt. Alle Anliegen wurden mit Hr. Rader vom Fachbereich Naturschutz abgesprochen und in den Bebauungsplan dementsprechend mit aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Landratsamt Mühldorf a.Inn, Bauaufsicht vom 05.02.2024:

Fachbereich Ortsplanung:

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:
  - 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“
  - 11. Fenster- und Türöffnungen

Beschluss:

1. Die Länge der Grenzbebauung von Garagen wurde in Pos 5.3 auf 9 m geändert.
  2. Die vorgeschlagenen Streichungen im Sinne eines schlanken Bebauungsplanes werden weitestgehend in die Bebauungsplanänderung übernommen.
- Die Regelungen zu den Dachüberständen verbleibt auf Wunsch der Gemeindeverwaltung im Bebauungsplan.

**Abstimmungsergebnis:**

## Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Raumordnung und Landesplanung) vom 24.01.2024:

### Natur und Landwirtschaft:

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.

### Wasserwirtschaft:

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)

### Beschluss:

Das Biotop wurde im Plan ergänzt und mit Herrn Rader von der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In den Hinweisen unter Punkt 5 wird nochmal auf das Biotop verwiesen. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu Hochwasser und Starkniederschlägen wurden in die Hinweise in Punkt 6 und 7 übernommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

## Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern vom 22.02.2024:

Es wird auf die auf Fl. Nr. 68/6 Gemarkung Flossing befindliche Bohrung *Mühdorf-Süd 1*, für die im Radius von 5 m um die Bohrung ein allgemeines Überbauungsverbot besteht, hingewiesen.  
Koordinaten: UTM32U 760052, 5346460

### Beschluss:

Die Bohrung wurde in der Zeichnung dargestellt.

### **Abstimmungsergebnis:**

## Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 18.01.2024:

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 Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

### Beschluss:

Wird in Hinweisen unter Punkt 8 übernommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

### **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 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 unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

### **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.

### **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:

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.

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**

#### **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.

### **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.

#### Beschluss:

Hinweise zu Starkniederschlägen wurde in den Hinweisen unter Punkt 6 mit aufgenommen. Hinweise zu Grundwasser sind unter Punkt 1 zu finden. Die Informationen zu Hochwasser wurden in den Hinweisen bei Punkt 7 vermerkt. Der Punkt 8 zur Tiefe des Grundwassers wurde auf Wunsch der Gemeindeverwaltung ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

#### Bayernwerk AG, Kundencenter Ampfing vom 22.01.2024:

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.

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.

#### Beschluss:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

#### Exxon Mobil Production Deutschland GmbH vom 15.01.2024:

Von dem hier angezeigten Vorhaben ist eine verfüllte Bohrung unserer Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.

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.

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.

#### Beschluss:

Die Bohrung wurde in der Zeichnung dargestellt.

### **Abstimmungsergebnis:**

#### Handwerkskammer f. München und Oberbayern vom 22.02.2024:

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.

#### Beschluss:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

#### Nachfolgen gibt es eine Auflistung der Punkte die sich zwischen dem ausgelegten Planstand und dem Planstand vom 06.11.2023 geändert haben.

- Die Baugrenze wurde angepasst (wie dem Gemeinderat am 19.09)
- Mindestgröße für Baugrundstücke wurden eingefügt (Beschluss Gemeinderat 19.09)
- Der Satz Pergolen sind erlaubt wird gestrichen.  
(Vorgabe Gemeindeverwaltung 08.04)
- Grundfläche Garage 70m<sup>2</sup> (Beschluss Gemeinderat 19.09)
- Zufahrtsseite Garagen muss 5 m von Straßenbegrenzungslinie entfernt sein  
(Vorgabe Gemeindeverwaltung 08.04)
- Höhenlage Gebäude max. 10 cm ü OK Straße (Wunsch Gemeindeverwaltung 08.04)
- PV- Anlagen und Sonnenkollektoren müssen DA des Hauptdaches haben.  
(Vorgabe Gemeindeverwaltung 08.04)
- Punkt 7.9 wird wieder aus ursprünglichem Bebauungsplan aufgenommen  
(Vorgabe Gemeindeverwaltung 08.04)
- Freiflächengestaltung:  
Hier wurde in der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2023 mitgeteilt, dass die Freiflächengestaltung entsprechend dem Wortlaut des Bebauungsplans Heistingergeld IV angepasst wird.  
Somit Ändern sich gegenüber dem ausgelegten Planstand vom 30.06.23 alle Punkte bei der Freiflächengestaltung.

Beschluss:

Die obengenannten Änderungen werden im Bebauungsplan übernommen.

**Abstimmungsergebnis:**