

# VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ROHRBACH

MITGLIEDSGEMEINDEN: ERHARTING, NIEDERBERGKIRCHEN, NIEDERTAUFKIRCHEN



## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Kollmannseck“

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde am östlichen Ortsrand der Gemeinde Niederbergkirchen eine Fläche von 23.115 m<sup>2</sup> (12.980 m<sup>2</sup> Bauland) als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB. Da der Flächennutzungsplan in diesem Verfahren nicht geändert werden musste, wird dieser im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3, 4 und 4a BauGB). Es besteht die Verpflichtung, zum Schluss eines Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### 1. Umweltbelange

Belange der Umwelt wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt. Dies waren insbesondere die Erhöhung des Kompensationsfaktors der Ausgleichsfläche von 1:1 auf 1:1,2 und die Sicherung der Herstellung und Pflege der privaten Grünflächen.

### 2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde dreimal beteiligt, einmal nach § 3 Abs. 1, einmal nach § 3 Abs. 2 und einmal nach § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB. Seitens der Bürger wurden 2 Stellungnahmen eingebracht, wobei gegen den Ort des Plangebiets (nordöstlicher Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur) und der Beteiligung, die gemäß den Vorgaben des BauGB erfolgte, Einwendungen erhoben wurden. Außerdem wurde auf die Beteiligungsvorschriften des BauGB verwiesen.

### 3. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zweimal beteiligt, einmal nach § 4 Abs. 2 und einmal nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahme TÖB	Kurzzusammenfassung
1. Regierung von Oberbayern	Keine Einwände; Hinweis zur hohen Bedeutung der schonenden Einbindung in die Landschaft wurde zur Kenntnis genommen.
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Keine Einwände
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Keine Einwände; Hinweis auf die Möglichkeit eines Umlegungsverfahrens Ein Umlegungsverfahren wird nicht durchgeführt
4. Kreisbrandinspektion Mühldorf a. Inn	Keine Einwände
5. Landratsamt Mühldorf a. Inn	Abfallwirtschaft: Die Zufahrt zu den Parzellen 3 – 6 kann aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht mit einem Müllfahrzeug gefahren werden (1) Anliegerstraßen müssen eine ausreichende Breite von 4,75 m haben (2) Die Wendeanlage muss einen Radius von 7,00 m und einer überfahrbaren Fläche von 1,00 m rundherum für die Befahrung mit einem Müllfahrzeug aufweisen (3) Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m ist zu gewährleisten (4)

#### Öffnungszeiten:

Montag – Mittwoch: 8.00 – 12.00, 14.00 – 16.00 Uhr

Donnerstag: 8.00 – 12.00, 14.00 – 18.00 Uhr

Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr

- 1) Im Bereich der Straße der Parzellen 3 – 6 stehen ausreichend Flächen zur Bereitstellung von Abfallbehälter zur Verfügung.
- 2) Durch eine 4,50 m breite Asphaltdecke zuzüglich beidseitiger Randbefestigungen sowie beidseitig der Fahrbahn angeordneten befahrbaren Mehrzweckstreifen steht eine befahrbare Fläche von 6,50 m zur Verfügung.
- 3) Die Wendeanlage am westlichen Ende der Zufahrtsstraße weist einen Radius von 9,00 m zuzüglich 1 m Freihaltezone an der engsten Stelle auf.
- 4) Das Lichtraumprofil von 4,00 m kann durch Auswahl entsprechender Baumpflanzungen und den laufenden Unterhalt gewährleistet werden.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Als Ortsrandeingrünung sollte eine öffentliche Grünfläche, anstatt von privaten Grünflächen vorgesehen werden (1)

Eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Am Südhang“ (Fl.-Nr. 160/23 der Gemarkung Niedbergkirchen) wird durch den Bebauungsplan überplant. Mit dem Ausgleich 1:1 besteht kein Einverständnis. Höherer Ausgleichsfaktor z.B. 1:1,2 wird gefordert. Das Ausgleichsflächenkonzept soll geändert werden (2)

- 1) Da die privaten Grünflächen fast ausschließlich über private Grundstücke zugänglich sind, bleiben die privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung erhalten. Die Gemeinde beabsichtigt in den Kaufverträgen eine dingliche Sicherung für die Herstellung und Pflege der privaten Grünflächen aufzunehmen.
- 2) Aufgrund der Wertigkeit der bestehenden Ausgleichsfläche wird der Kompensationsfaktor auf 1:1,2 erhöht. Das Ausgleichsflächenkonzept wird um die Pflege, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Verkehrswesen:

Schleppkurven müssen so ausgebildet sein, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden kann (1)

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Eine zeitnahe Versetzung der Ortsbeschilderung ist erforderlich (2)

Zur Freihaltung der Sichtflächen bei der Einfahrt in die Kreisstraße muss darauf geachtet werden, dass keine Anpflanzungen, Gegenstände etc. sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Bei den straßenbegleitenden Bäumen ist auf das Lichtraumprofil und das Sichtdreieck zu achten (3)

Der nördliche und südliche Gehweg von der Ortsmitte sollte fortgeführt werden und die Verkehrsinsel als Querungsinsel ertüchtigt werden. (4)

	<p>Spielplätze sollten aus verkehrsrechtlicher Sicht in der Nähe zur Verfügung stehen (5)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Das planende Ingenieurbüro wurde auf die Vorgaben für die Planung hingewiesen</li><li>2) Da sich die Parzellen nicht auf freier Strecke der Kreisstraße Mü 7 befinden, ist die Anbauverbotszone nicht einschlägig. Die Versetzung der Ortsbeschilderung wird nach Beginn der Erschließungsarbeiten beantragt.</li><li>3) Die Sichtflächen befinden sich außerhalb der Bauparzellen und verlaufen weitestgehend auf gemeindlichen Grundstücken. Anpflanzungen werden nur soweit vorgenommen, dass keine Beeinträchtigung der Sicht oder des Lichtraumprofils entstehen.</li><li>4) Der südliche Gehweg wird fortgeführt. Der nördliche Gehweg wird aufgrund fehlender gemeindeeigener Grundstücke nicht fortgeführt. Die Verkehrsinsel wird als Querungsinsel ertüchtigt.</li><li>5) Ein Spielplatz ist im Baugebiet „Am Südhang“ vorhanden. Die Verkehrsinsel wird als Querungsinsel ertüchtigt und die Ortsbeschilderung wird nach Osten versetzt.</li></ol> <p>Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft: Der Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit wurde auf Frühjahr 2021 angepasst</p>
6. Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Einwände; Hinweise auf Trassen- und Ausbauprüfung
7. Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände
8. Deutscher Wetterdienst	Keine Einwände
9. Gesundheitsamt Mühldorf a. Inn	Sanierung der Trinkwasseraufbereitungsanlage muss zeitnah erfolgen. Wassergenossenschaft Niederbergkirchen wurde angehalten (die mittlerweile vollzogene) Sanierung der Trinkwasseraufbereitungsanlage durchzuführen
10. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	Hinweise zur Hangbebauung und mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen wurden als Festsetzungen und nicht als Hinweise aufgenommen.
11. IHK für München und Oberbayern	Keine Einwände
12. Regionaler Planungsverband Südostbayern	Keine Einwände
13. Gemeinde Mettenheim	Keine Einwände

#### 4. Gründe für die Plandurchführung

Da die Gemeinde über keine eigenen Wohnbaugrundstücke im gesamten Gemeindegebiet verfügt und zur Sicherstellung ihrer kommunalen Pflichten und zur Weiterentwicklung der Gemeinde muss die Gemeinde neue Flächen ausweisen. Die gemeindeeigenen Grundstücke in den Baugebieten „Am Südhang“ und „Am Kirchweg“ sind bereits alle veräußert. Beim Plangebiet handelt es sich auf Grund der Lage am nordöstlichen Ortrand von Niederbergkirchen, mit bereits vorhandenen Wohngebäuden, um einen angebundenen Standort. Ein weiteres Ziel der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten.

Rohrbach, 01.02.2021

  
W. Biedermann  
Erster Bürgermeister