

# VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ROHRBACH

MITGLIEDSGEMEINDEN: ERHARTING, NIEDERBERGKIRCHEN, NIEDERTAUFKIRCHEN



## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zur Vierten Änderung des Bebauungsplanes „Stetten II“

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde der Umgriff Bebauungsplanes Stetten II im Ortsteil Stetten nach Norden, entlang der Bundesstraße B 299 um eine gewerbliche Parzelle mit ca. 4.250 m<sup>2</sup> erweitert. Hierbei plant der im Süden angrenzende Betriebe eine Erweiterung nach Norden. Zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Stetten II“ wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedertaufkirchen mit der 7. Änderung geändert.

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 Festsetzung einer 3-reihigen Hecke statt einer 2-reihigen Hecke sowie die exakte Darstellung Benennung der externen und internen Ausgleichsfläche im Bebauungsplan sowohl im Textteil als auch im Planteil.

### 2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde zweimal beteiligt, einmal nach § 3 Abs. 1 BauGB und einmal nach § 3 Abs. 2 BauGB. Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen eingebracht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zweimal, einmal nach § 4 Abs. 1 BauGB und einmal nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Stellungnahme TÖB	Kurzzusammenfassung
1. Regierung von Oberbayern	Keine Einwände
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Aufgrund der nicht vorhandenen Bodendenkmälern und der gesetzlichen Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern wurde keine Änderung vorgenommen
3. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten	Keine Einwände
4. Landratsamt Mühldorf a. Inn	<u>Immissionsschutz:</u> Keine Einwände <u>Naturschutz- und Landschaftspflege:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Festsetzung einer 3-reihigen Hecke statt einer 2-reihigen Hecke</li><li>- Darstellung und Benennung der externen und internen Ausgleichsfläche im Bebauungsplan sowohl im Textteil als auch im Planteil</li><li>- Ergänzung der Festsetzung 0.8.4</li></ul> <u>Verkehrswesen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anbindung erfolgt ausschließlich über die Zufahrt der ehemaligen Tankstelle.</li><li>- Keine weitere Zufahrt geplant</li></ul>

#### 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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme des Hinweises hinsichtlich der von der Bundesstraße ausgehende Emissionen</li> <li>- Ergänzung der Festsetzung 0.13 hinsichtlich Kostenübernahme des Antragstellers für erforderliche Gutachten</li> </ul> <p><u>Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschaltung eines Ingenieurbüros zur Erstellung qualifizierter Berechnungen und Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis</li> <li>- Aufnahme einer Festsetzung hinsichtlich der Einleitung, Drosselung und Wasserrückhaltung.</li> <li>- Entsprechende qualifizierte Darstellung und Berechnungen sind im Entwässerungsplan vorzulegen</li> <li>- Redaktionelle Änderung der Festsetzung 0.14</li> </ul> <p><u>Ortsplanung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktualisierung der Präambel</li> <li>- Anpassung der Rechtsvorschriften im Textteil an das Regelverfahren</li> </ul>
5. Industrie- und Handelskammer	Keine Einwände
6. Deutscher Wetterdienst	Keine Einwände
7. Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände
8. Handelsverband Bayern e.V.	Keine Einwände
9. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	<p><u>Starkniederschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geplante Betriebshalle wird dreiseitig umlaufend mit Stahlbetonwänden deutlich über Geländeniveau vorgesehen</li> <li>- Keine Anpassung der Festsetzung erforderlich, da die vorgeschlagenen Festsetzungen hinsichtlich des konkret geplanten Gebäudes nicht passen</li> <li>- Kenntnisnahme der Hinweise</li> </ul> <p><u>Hanglage und Einzugsgebiet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch entsprechende Modellierung des Grünstreifen und durch bauliche Maßnahmen kann wild abfließendes Wasser so umgeleitet werden, dass die Gefahr einer Überflutung minimiert wird</li> <li>- Abfluss über Straßengraben</li> <li>- Eine generelle Umleitung des gesamten Hangwassers ist aufgrund der nachteiligen Auswirkungen für Anlieger nicht vorgesehen</li> </ul> <p><u>Altlasten, Bodenverunreinigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemalige Tankstelle außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung</li> <li>- Belastetes Aushub- und Abbruchmaterial wird entsprechend getrennt, beprobt und entsorgt</li> <li>- Keine Altlasten bekannt</li> </ul> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme der Hinweise zu Hochwasser und Versicherungen</li> <li>- Kenntnisnahme und Beachtung der Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz</li> <li>- Erdbewegungen halten sich in Grenzen, da keine Unterkellerungen, wesentliche Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgesehen sind</li> </ul>
10. Staatliche Bauamt Rosenheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung der freizuhaltenden Sichtdreiecke in den planlichen Festsetzungen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Da die Festsetzung 0.11.1 der Grundfassung des Bebauungsplans, der fortwährend gilt, das Gebot der Freihaltung der Sichtdreiecke bereits festgesetzt ist, ist keine Anpassung vorzunehmen</li><li>- Ergänzung der Festsetzung 0.13 hinsichtlich Kostenübernahme des Antragstellers für erforderliche Gutachten</li></ul>
11. Gesundheitsamt Mühldorf a. Inn	Keine Einwände

**4. Gründe für die Plandurchführung**

Aufgrund der fehlenden Flächen der bestehenden KFZ-Reparaturwerkstatt (Parzelle 30) ist eine Erweiterung der Betriebsfläche nach Norden vorgesehen. Die Erweiterung erfolgt weg von der südlich befindlichen Wohnbebauung und hat somit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wohnbebauung zu befürchten.

Rohrbach, 22.03.2022

  
\_\_\_\_\_  
S. Winkler  
Erster Bürgermeister