LANDES
FISCHEREI
VERBAND
BAYERN

LANDESFISCHEREIVERBAND BAYERN E.V.
Mittenheimer Straße 4 | 85764 Oberschleißheim

Markt Bruckmühl

Gewerbepark BWB 29

83052 Bruckmühl

27.05.21

Betreff : Vollzug des BauGB (Baugesetzbuch);

23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bruckmühl im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet „Ehemalige Wolldeckenfabrik“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

[redacted]

LANDESFISCHEREI-
VERBAND BAYERN E.V.

Mittenheimer Straße 4
85764 Oberschleißheim

lfvbayern.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Anhörung in o.g. Angelegenheit bedanken wir uns.

Im Rahmen der Umgestaltung des Geländes der ehemaligen Wolldeckenfabrik in Bruckmühl ist eine Überdeckelung bislang offener Fließgewässerabschnitte des Triftbaches geplant.

LANDES
FISCHEREI
VERBAND
BAYERN

Aus Sicht des Landesfischereiverbandes Bayern sind die offenen Gewässerabschnitte so weit wie möglich zu erhalten und alternative Planungsvarianten (Erhalt der offenen Gewässerabschnitte und Integration in das Planungskonzept) eingehend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

Wasserwirtschaftsamt
Rosenheim

WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Markt Bruckmühl
Rathausplatz 4
83052 Bruckmühl

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	[redacted]	Datum
	3-4621-RO 9-13289/2021		07.06.2021

23. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Bruckmühl; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Bruckmühl besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Folgende Anmerkungen bitten wir bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Hochwasserrisiko:

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. ist durch die bereits durchgeführten Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht mehr von einem 100-jährlichen Hochwasser betroffen. Bei der Hochwasservorsorge sind jedoch auch Extremereignisse zu berücksichtigen, die zu einer Überlastung der technischen Schutzeinrichtungen und trotz dieser Hochwasserschutzmaßnahmen zu Überflutungen in bebauten Bereichen führen können.
Der Umgriff dieses Extremereignisses an der Mangfall wurde im Zuge der Berechnungen für die Erstellung der Hochwassergefahren- und Risikokarten ermittelt und

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Königstr. 19
83022 Rosenheim

Telefon / Telefax
+49 8031 305-01
+49 8031 305-179

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-ro.bayern.de
www.wwa-ro.bayern.de

ist im Bayernatlas unter BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern zu finden. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist bei einem solchen Ereignis mehrere Dezimeter überflutet. Aus dem Baugesetzbuch ergeben sich im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge Pflichten zur Kennzeichnung und nachrichtlichen Übernahme von Flächen in Flächennutzungsplänen, für die bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Wassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken empfehlen wir die bei Extremhochwasser betroffenen Flächen im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen. Bei der weiteren Planung sind Maßnahmen zur Hochwasservorsorge auch bei Starkniederschlagsereignissen zu berücksichtigen.

Altlasten:

Aufgrund der historischen Nutzung als ehemalige Wolldeckenfabrik von 1950 – 1983 sind Schadstoffeinträge aus der Vergangenheit grundsätzlich nicht auszuschließen. Das Flurstück Fl.Nr. 3332 ist deshalb auch im Altlastenkataster mit der ABuDIS-Nr. 18700062 eingetragen. Weitere Unterlagen liegen uns bislang nicht vor.
Aus bodenschutzfachlicher Sicht empfehlen wir daher die Altlastensituation rechtzeitig, spätestens aber vor der Überbauung zu klären. Die weitere Planung und die Bebauung der Flächen sind durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten. Dieser hat eine Aussage zu treffen, ob es durch die historische Nutzung zu schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG gekommen ist oder eine Grundwassergefährdung zu besorgen ist. Bei entsprechenden Erkenntnissen sind das Landratsamt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich einzuschalten. Es kann dann über weitere Maßnahmen, auch im Hinblick auf die Baumaßnahmen entschieden werden. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammenzufassen und den beteiligten Behörden unaufgefordert vorzulegen.
Die geplante Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur in unbelasteten Bereichen außerhalb von Verfüllungen zulässig. Planungen diesbezüglich sind rechtzeitig wasserrechtlich zu beantragen und fachlich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt unbenommen abfallrechtlicher Regelungen das Aushubmaterial zu separieren, entsprechend der abfallrechtlichen Vorgaben zu deklarieren und ordnungsgemäß in Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim schadlos gegen Nachweis zu verwerten oder zu entsorgen.

Das Landratsamt Rosenheim erhält einen Abdruck unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

LANDRATSAMT
ROSENHEIM

Wasserrecht, Wasserwirtschaft

[redacted]

LANDRATSAMT ROSENHEIM · Postfach 10 04 65 · 83004 Rosenheim

I. Werndl & Partner
An der Alten Spinnerei 3
83059 Kolbermoor

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSER ZEICHEN	DATUM
		34-1783 Si	29.07.2021

Vollzug des Bodenschutzrechts;
Bodenverunreinigung ehemalige Wolldeckenfabrik Bruckmühl Fl.Nrn. 3332 (in ABuDIS eingetragen unter 18700062), 3332/171, 3332/174, 3332/175, 3332/180, 3332/189 und 3332/213
Hier: Stellungnahme durch das WWA vom 08.07.2021 per E-Mail zur Orientierenden Erkundung vom 29.07.2020 durch GeoPol, Stephanskirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass sich das WWA mit o.g. Stellungnahme wie folgt zur oben aufgeführten und am 05.07.2021 hier vorgelegten OU des Büros GeoPol vom 29.07.2020, geäußert hat:

In einer Untersuchung durch das Büro GeoPol im vergangenen Jahr auf dem betroffenen Grundstück konnte der Altlastenverdacht geklärt werden. Dieser hat sich nicht erhärtet. Der Gutachter, Herr Hirschmann, sieht hinsichtlich des Pfades Boden – Gewässer keinen weiteren Handlungsbedarf mehr. Das klingt plausibel, da von allen 15 durchgeführten Bohrungen auf den drei Teilflächen „Areal Madau", „Areal Heinzler" und „Areal Lidl" lediglich in vier der insgesamt 19 analysierten Bodenproben eine Hilfswert-1-Überschreitung ausschließlich beim Summenparameter MKW vorlag. Sonst war keiner der nach Tabelle 1 des Anhangs 3 des Merkblattes 3.8/1, analysierten Parameter auffällig.

Wir stimmen fachlich mit dem Gutachter überein, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung hinsichtlich Pfad Boden – Gewässer durch die Untersuchung ausgeräumt werden konnte. Unsere Forderung nach der Klärung der Altlastensituation ist erfüllt. Was jedoch bleibt, sind abfallrechtliche Belange. Daraus ergibt sich nachstehender Text zum Punkt „Altlasten" für den FNP (bzw. Bebauungsplan?):

„Aufgrund der historischen Nutzung als ehemalige Wolldeckenfabrik von 1950 – 1983 sind Schadstoffeinträge aus der Vergangenheit grundsätzlich nicht auszuschließen. Das Flurstück Fl.-Nr. 3332 ist deshalb auch im Altlastenkataster mit der ABuDIS-Nr. 18700062 eingetragen. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung für den Pfad Boden – Gewässer konnte

jedoch im Rahmen einer Baugrunderkundung ausgeräumt werden. Unbenommen der abfallrechtlichen Vorgaben ergeben sich aus bodenschutzfachlicher Sicht für die Bauarbeiten noch folgende Forderungen:

- Alle Aushubarbeiten sind durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten.

- Sollten sich dabei wider Erwarten neue Erkenntnisse ergeben, die eine Grundwassergefährdung durch das abgelagerte Material besorgen lassen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen.

- Ausgekoffertes Material ist zu deklarieren, ggf. zu separieren und einer nachweislich ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- Die geplante Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist grundsätzlich nur in unbelasteten Bereichen außerhalb von Verfüllungen zulässig. Sollten keine geeigneten Flächen vorhanden sein, sind die Planungen diesbezüglich rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

- Auf den unversiegelten Bereichen (Grünflächen) sind die Anforderungen an den Pfad Boden – Mensch zu berücksichtigen.

- Die gesamte Aushubmaßnahme ist in einem Bericht zu dokumentieren und den Behörden unaufgefordert vorzulegen."

Wir bitten, diesen Text gegen den bereits vorliegenden auszutauschen. (ZITAT ENDE)

Damit ist für den Pfad Boden-Grundwasser der Verdacht einer Schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt.

Für den Pfad Boden-Mensch ist das staatliche Gesundheitsamt für die Beurteilung zuständig. Dieses muss einer Entlassung aus dem Altlastenkataste zunächst zustimmen.

Herr [redacted] teilte mit E-Mail vom 14.07.2021 auf Nachfrage mit, dass geplant ist den Bereich südlich des Triftbaches komplett mit einer Tiefgarage zu bebauen. Damit wird im gesamten Areal ein Bodenaustausch vorgenommen. Lediglich im Bereich des alten und erhaltenswerten Baumbestandes wird kein Bodenaustausch erfolgen.

Nördlich des Triftbaches ist das gesamte Gelände versiegelt und wird auch keine Entsiegelung stattfinden, da das Areal als Parkplatz genutzt werden soll.

Von daher kann nach der Baumaßnahme von einer Sanierung des Pfades Boden-Mensch ausgegangen werden.

Die o. g. Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes bitten wir umzusetzen.
Nach Eingang des Abschlussberichtes werden wir das Gesundheitsamt zur Entlassung aus dem Altlastenkataster um Stellungnahme bitten und stellen damit die endgültige Entlassung der Fläche **nach Abgabe des Abschlussberichtes** in Aussicht.

Einen Abdruck unseres Schreibens geht den Markt Bruckmühl, mit der Bitte die Auflagen des WWA im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Außerdem erhält das WWA sowie Herr [redacted] SG 34, unser Schreiben per E-Mail.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 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 eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit 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.

Zutreffendes ist angekreuzt oder ausgefüllt!

1. Beabsichtigte Planung

	Markt Bruckmühl, Rathausstraße 4, 83052 Bruckmühl
1.1	☒ **23. Änderung des Flächennutzungsplanes** ☐ mit Landschaftsplan
1.2	**Bebauungsplan** ☒ **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 „ehemalige Wolldeckenfabrik“** ☐ als vorhabenbezogener Bebauungsplan ☐ mit Grünordnungsplan
1.3	☐ Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
1.4	☐ Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB
1.5	**Frist für die Stellungnahme** **18.06.2021**

2. Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.) **AELF Rosenheim, Prinzregentenstraße 39, 83022 Rosenheim (Tel.: 08031/3004-1000)**
2.1	☐ keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung, 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

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

2.4 ☒ **Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.**

Bitte Hinweise unter 2.5 beachten.

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen**)**

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sehr erfreulich ist aus forstfachlicher Sicht, dass der Erhalt der Wald- und waldähnlichen Flächen in diesem urbanen Umfeld im BBP und FNP festgeschrieben ist.

Im Planungsgebiet liegt im Südwesten Wald i. S. d. Art. 2 „Waldgesetz für Bayern“ (BayWaldG), der einem Teil der geplanten Bebauung in Hauptwindrichtung vorgelagert ist. Außerdem findet man eine waldähnliche Bestockung in der Südostecke des Planungsgebiets. Einige der geplanten Baufenster liegen im Gefährdungsbereich der Bäume. Bei der Bestockung handelt sich vor allem um Laubbäume, darunter ältere Eschen mit Symptomen des Eschentriebsterbens (s. auch S. 36 der Begründung). Die Standfestigkeit solcher Eschen lässt sich kaum einschätzen, da das Eschentriebsterben u. a. auch zum teilweise massiven Absterben des Wurzelwerks führt. Deshalb kann bei entsprechenden Witterungsereignissen eine relativ konkrete Gefährdung durch umstürzende Bäume nicht ausgeschlossen werden. Auch von den anderen Baumarten kann bei entsprechenden Witterungsereignissen eine Gefährdung durch umstürzende Bäume oder herabfallende Baumteile nicht ausgeschlossen werden. Wir empfehlen, bei der Errichtung von Gebäuden die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen (i.d.R. Wohngebäude, Werkstattbereiche o.ä.) einen Sicherheitsabstand von 25 m zum Wald einzuhalten.

2.6 ☐ Auf eine weitere / nochmalige Beteiligung in diesem Bauleitplanverfahren wird ausdrücklich verzichtet.

Rosenheim, den 07.06.2021	[redacted] **Sachgebiet Landwirtschaft L2.2**
Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung

Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Bruckmühl
Postfach 1149
83044 Bruckmühl

- per E-Mail thomas.brueckner@bruckmuehl.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[redacted]			

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	12.05.2021	ROB-2-8314.24_01_RO-8-11-2	11.06.2021

Markt Bruckmühl, Landkreis Rosenheim;
23. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 80 "Ehemalige Wolldeckenfabrik";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Planung

Der Markt Bruckmühl plant im Ortsteil Heufeldmühle einen Bereich nördlich und südlich des Triftbachs neu zu ordnen. Dabei sollen der bestehende Lidl-Markt von einer gegenwärtigen Verkaufsfläche von 988 m² zunächst auf 1.345 m² erweitert sowie Gebäude im westlichen Teil des Geltungsbereiches nördlich der Straße „Gewerbepark BWB“ abgebrochen und zusammen mit dem erhaltenswerten Bestand teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden. In diesen Gebäuden westlich des Lidl-Standorts befinden sich gegenwärtig im Erdgeschoss verschiedene kleinflächige Einzelhandelsnutzung (Getränkemarkt, Drogeriemarkt, zwei Bekleidungsmärkte, Apotheke, Bäckerei, Schreibwaren) und in den oberen Geschossen Büro- und Praxisnutzungen. Der nordwestliche Gebäudeteil mit dem Getränkemarkt, dem Drogeriemarkt sowie den beiden Bekleidungsgeschäften soll saniert werden. Der südliche Gebäudeteil mit dem Bäcker, dem Schreibwarenladen sowie der Apotheke soll abgebrochen werden. Eine Umsie-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de

Zertifikat seit 2009 audit berufundfamilie

delung dieser drei Einzelhandelsbetriebe in benachbarte Gebäude wie beispielsweise das bestehende Gebäude südlich der Straße „Gewerbepark BWB“ ist laut Aussage der Marktgemeinde denkbar. Hier ist im Erdgeschoss laut Vorhabens- und Entwicklungsplan weitere Einzelhandelsnutzung geplant.
Der Bereich südlich des Triftbaches soll mit Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte neu bebaut werden. Hierbei sollen auch Teile der angrenzenden gewerblichen Bereiche (E-Werk Pfisterer) einbezogen werden.
Langfristig soll der bestehende Lidl-Markt abgebrochen und am selben Standort in einem Gebäude im Erdgeschoss, mit Stellplätzen im ersten und zweiten Obergeschoss sowie Wohnungen im dritten Obergeschoss realisiert werden.
Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 4,73 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde nördlich des Triftbachs als gewerbliche Baufläche und südlich des Triftbachs als Grünfläche dargestellt. Im Zuge der 23. Flächennutzungsplanänderung soll der Bereich im Osten als gewerbliche Baufläche, im Nordosten als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohnen“ und in den übrigen Bereichen als Urbanes Gebiet dargestellt werden.

Bewertung

Einzelhandel

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Discounters auf eine Verkaufsfläche von 1.345 m² ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3).

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 12.07.2019 im Rahmen einer Voranfrage zu vorliegender Bauleitplanung festgestellt, stehen die über einen gemeinsamen Parkplatz mit dem bestehenden Lidl-Markt verfügenden, vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zwar mit dem Lidl-Markt in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang, jedoch bilden sie keine Einzelhandelsagglomeration gem. LEP 5.3.1 (Z), da diese Ansammlung von Läden nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam ist.

Lage im Raum

Gem. LEP 5.3.1 Z dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Der Markt Bruckmühl liegt gem. LEP 2.2.1 Anhang 2 Strukturkarte im Verdichtungsraum Rosenheim und ist gem. Regionalplan Südostoberbayern Karte 1 Raumstruktur als Grundzentrum ausgewiesen. Damit ist die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte im Markt Bruckmühl grundsätzlich möglich.

Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z). Laut Begründung zu Ziel LEP 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Lagen, Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.
Bei vorliegendem Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die über

einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

Zulässige Verkaufsflächen
Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., und soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (vgl. LEP 5.3.3 Z). Die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf 1.345 m² für den Discounter überschreitet nicht die landesplanerisch zulässige Verkaufsflächenobergrenze.

Wasserwirtschaft
Die Fläche befindet sich laut Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 5.3 Z überwiegend in einem Überschwemmungsgebiet und laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in einem wassersensiblen Bereich sowie fast vollständig in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. In dem Maße wie Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen werden, ist auf gleicher Planungsebene bei entsprechendem Hochwasserschutz für Ersatz zu sorgen. Die Darstellungen der Überschwemmungsgebiete in der Karte 2 des RP 18 haben lediglich hinweisenden Charakter und der genaue Grenzverlauf ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Wir bitten um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt im Sinne des o.g. Ziels.

Immissionsschutz
Die geplanten Wohngebäude befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebauten. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Natur und Landschaft
Im Süden des Planungsbereichs befinden sich mehrere Biotope und ein Naturdenkmal. Ob sich die Planung mit den Schutzzwecken dieser Gebiete vereinbaren lässt, ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Innenentwicklung
Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Die Nutzung des Nachverdichtungspotenzials v.a. für die geplante Wohnnutzung ist daher zu begrüßen.

Erneuerbare Energien
Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Nutzung regenerativer Energien entsprechen den Festlegungen des LEP-Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels (RP 18) B V 7.1, wonach erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Bildung, Soziales
Gem. RP 18 B VIII 3.1.2 (Z) sollen vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Die Errichtung der Kindertagesstätte ist in diesem Sinne zu begrüßen.

Ergebnis
Die vorliegende Bauleitplanung steht bei Berücksichtigung der genannten Punkte den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.
Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf 1.345 m² steht den Einzelhandelszielen des LEP nicht entgegen.

Hinweis
Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Urbanen Gebieten und Sondergebieten mit einer Zweckbestimmung den Einzelhandel betreffend durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[redacted]

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. Markt Bruckmühl

☒ Flächennutzungsplan 23. Änderung	☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplan Nr. 80 vorhabenbezogener BP	☐ mit Grünordnungsplan
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
für das Gebiet Ehemalige Wolldeckenfabrik	
☒ Aufstellung	☐ . Änderung
☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) verl. bis 22.06.2021	
☐ Frist: 1 Monat	

2. Träger öffentlicher Belange

	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landratsamt Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde 83022 Rosenheim [redacted] AZ: 33 BP-2021-50376 und 50377
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 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☒ Einwendungen

Die Geltungsbereich der geplanten Satzung überplant Flächen des gesetzlich geschützten Biotops und des geschützten Bereichs Naturdenkmal "Auwaldrelikt Madau".
Die Unterlagen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung vom Büro Manhardt vom 11.08.2019 belegen sehr wertvolle artenschutzfachliche Bäume.
Der Planung kann daher nicht zugestimmt werden. Eine Verkleinerung des Naturdenkmals ist naturschutzfachlich nicht geboten.
siehe Beiblatt

☒ Rechtsgrundlagen

§§ 44 ff BNatSchG
§30 BNatschG
Verordnung über Naturdenkmal Auwaldrelikt Madau
§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Anpassung der Planung

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Marktgemeinde wird darauf hingewiesen, dass bisher kein Antrag auf Änderung / Verkleinerung der Verordnung des Naturdenkmals Auwaldrelikt Madau gestellt wurde. Es wird zugleich informiert, dass naturschutzfachlich hierfür keine Zustimmung gegeben werden kann.

Im Vorfeld der Bauleitplanung war eine vom Naturdenkmal deutlich abgerückte und wesentlich geringere Anzahl an Baukörpern besprochen worden, die Aspekte der saP waren nicht bekannt. Dem Bebauungsplan kann so nicht zugestimmt werden.

Zum Thema Beleuchtung ist dem kommunalen Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung zu folgen, insbesondere durch die Nähe zu biotopkartierten Flächen bzw. dem ND „Auwaldrelikt Madau“.

Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt
Rosenheim, den 21.06.2021	[redacted]

zu 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.
Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche und deren Herstellungs- und Folgepflege muss inhaltlich naturschutzfachlich wie folgt angepasst werden:

Zu verwenden ist autochthones Saatgut aus UG 17 und autochthone Gehölze aus Wuchsgebiet 6.1
Schröpfschnitt (nicht Kröpf-) nach Angaben des Saatgutherstellers
Mahdtermine für die ersten Jahre müssen nicht festgelegt sein, wenn das Ziel die Ausmagerung ist
Fachlich kann auf die Hecke/Baumpflanzung entlang der Südseite verzichtet werden. Deutlich sinnvoller ist diese Pflanzung in Nord-Südrichtung also entlang der Ostgrenze.

Parkplätze auf Bereich 3332/153 und /154 sollten auch „übergrünt“ werden mit Pflanzgeboten, dies stellt eine gebotene Vermeidungsmaßnahme für den gewählten Faktor bei der Ermittlung des Eingriffs dar.