

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 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. **Gemeinde** Hausham

☒ **Flächennutzungsplan 12. Änderung**

☐ mit Landschaftsplan

☐ **Bebauungsplan
für das Gebiet**

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ **Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

☐ **Sonstige Satzung**

☒ **Frist für die Stellungnahme 26.09.2018 (§ 4 BauGB)**

☐ **Frist: 1 Monat (§2 Abs 4 BauGB-Maßnahmen)**

2. **Träger öffentlicher Belange**

Untere Immissionsschutzbehörde

2.1 **Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange :**
Landratsamt Miesbach

Anschrift: Rosenheimer Straße 1-3

83714 Miesbach

Tel.:(08025) 704-3301

2.1 ☐ **Keine Bedenken**

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

☐

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 Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche für eine Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Ein derartiges Sondergebiet ist mit den im näheren Umfeld vorhandenen und angrenzend geplanten Wohnbauflächen (WR und WA) grundsätzlich vereinbar. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wären auch in einem Allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich zulässig. Bei verträglicher Anordnung der kritischen Einrichtungen (z.B. Anlieferzone, Entsorgungsbereich, Stellplätze, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung) und unter Berücksichtigung organisatorischer Maßnahmen (zeitliche Beschränkung des Lieferverkehrs) ist auch das Aneinandergrenzen des Sondergebietes an ein Reines Wohngebiet grundsätzlich konfliktfrei möglich. Der Planungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen vorsieht ist aus unserer Sicht erfüllt.

Die im Hinblick auf den Immissionsschutz konkret notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten werden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 erläutert.

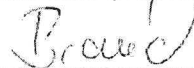
Anmerkungen zu den vorgesehenen Flächen für Reine und Allgemeine Wohngebiete auf den Fl.Nrn 703/T und 704/4:

Die informell dargestellten Wohnbauflächen auf der nördlichen und östlichen Teilfläche des Flurstücks 703 fügen sich verträglich in die Umgebungsbebauung ein. Hier sehen wir keine erheblichen Konflikte. Bei dem auf Fl.Nr. 704/4 dargestellten Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich durch die Nähe der Wohnnutzungen zu dem südlich gelegenen Gastronomiebetrieb mit großem Parkplatz ein erhebliches Konfliktpotential, welches im Rahmen der weiteren Planung durch ein Schallgutachten näher zu untersuchen wäre. Durch gezielte Abschirmmaßnahmen dürfte die Problematik lösbar sein.

Ort, Datum:

Miesbach, 19.09.2018

Unterschrift, Dienstbezeichnung:



Florian Brand (Baurat)



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Gemeinde Hausham
Rathausstraße 2
83734 Hausham

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
12.1/6100
20.08.2018

Unser Zeichen
11-8681.1-77791/2018

Bearbeitung
Hans Schem
Hans.Schem@lfu.bayern.de
Tel. +49 (821) 9071-5021

Datum
18.09.2018

**Bauleitplanung Gemeinde Hausham
Flächennutzungsplan und 12. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 „neues Haus
Bambi“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.08.2018 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderungen.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen werden die Geogefahren und die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:



77791/2018

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Geogefahren

Das Vorhaben liegt auf bzw. direkt unterhalb einer bekannten Rutschmasse, die als Georisk-Objekt 8236GR015049 beschrieben ist (s. Umweltatlas Bayern). Zu einem Bauantrag auf dem benachbarten Flurstück 703/7 hatten wir zuletzt mit Schreiben vom 27.08.2018 (Az. 11-8681.2-71718/2018) gegenüber dem Landratsamt Stellung genommen. Die dort als kritisch einzustufende geologische Situation betrifft teilweise auch das hier angefragte Projektgebiet. Nach der Beschreibung des Bauvorhabens „Neues Haus Bambi“ soll unter „Ausnutzung des Geländes“, wobei sich das „Gebäude an den Hang anschmiegt“, auch der sensible untere Hang und der Hangfuß bebaut werden. Dieser Bereich ist vorbehaltlich weiterer Informationen NICHT als stabil einzustufen. Wir verweisen diesbezüglich auf das Baugrundgutachten des Büros BG vom 06.11.2015, in dem von anhaltenden Kriechbewegungen der alten Rutschmasse ausgegangen wird. Der Antragsteller sollte zunächst durch ein entsprechendes geotechnisches Gutachten eine nachhaltige Sicherheit des Grundstückes gegen Einflüsse vom westlich benachbarten Oberhang nachweisen bzw. darlegen, ob und wie eine dauerhafte Sicherheit herzustellen ist. Zudem ist sicherzustellen, dass durch die ausgedehnten Baumaßnahmen wiederum keine negativen Einflüsse auf oberliegende Nachbargrundstücke ausgehen können.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Andreas von Poschinger (Referat 102, Tel. 0821 9071-1366).

Rohstoffgeologie

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externen Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, 09281 1800-4751).

Zusätzlich geben wir zum **vorsorgenden Bodenschutz** nachfolgende ergänzende Hinweise: Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung, und gleichzeitiger Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Besonders relevant sind dabei die folgenden Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation
2. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden
3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle

Die Benennung der Bodentypen sollte auf Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erfolgen, welche kostenfrei über den Bayerischen UmweltAtlas beziehbar ist. Da für das Plangebiet derzeit noch keine Bodenfunktionskarten vorliegen, muss die Bewertung der

Bodenfunktionen aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet werden. Die Auswertungsmethoden werden im Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ erläutert.

Die westliche Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 703/0 zeichnet sich demzufolge durch ein hohes Standortpotential für die natürliche Vegetation sowie ein hohes Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen aus. Die östliche Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 703/0 zeichnet sich ebenfalls durch ein hohes Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen sowie ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle aus. Diese Böden erfüllen die o.g. Bodenfunktionen in besonderem Maße und sollten soweit wie möglich von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Ist ein Freihalten nicht möglich, ist die Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum zu begrenzen und auf einen besonders schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu achten.

Auf dieser Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden. Zu diesen Verringerungsmaßnahmen zählt der Schutz des Mutterbodens, welcher nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist.

Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, sollten folgende textliche Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan Nr. 43 „Lebenshilfe – neues Haus Bambi“ aufgenommen werden:

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Weitere Informationen finden Sie im Internet:

Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000

www.umweltatlas.bayern.de/boden → Inhalt/ Boden/ Bodenkarten/ Übersichtsbodenkarte 1:25.000 auswählen

Bodenschätzungskarten

www.umweltatlas.bayern.de/boden/ → Inhalt/ Boden/ Bodenkarten/ Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 auswählen

www.vermessung.bayern.de → Produkte → ALKIS/Katasterauszüge → Bodenschätzung (1:5.000)

Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Planung“

www.bestellen.bayern.de → im Suchfenster die Artikelnummer 93018 eingeben

Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Willi Geiger (Referat 107, Tel. 09281 1800-4724).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Hans Scherm



WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Gemeinde Hausham
Rathausstraße 2
83734 Hausham

Ihre Nachricht
20.08.2018
12.1/6100

Unser Zeichen
3-4622-MB 5-16138/2018

Bearbeitung +49 (8031) 305-122
Andreas Holderer

Datum
02.10.2018

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham, 12. Änderung;
Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Hausham "Neues Haus Bambi"
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Die Pläne zur Niederschlagswasserableitung aus dem Gesamtgebiet wurden bereits aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft und mit Gutachten vom 07.05.2018 bestätigt, dass die Planung alle technischen und rechtlichen Grundsätzen zur Niederschlagswasserableitung erfüllt.

Im Süden des neuen Baugebietes verläuft der Abwinkelbach, für den uns keine Informationen zu möglichen Hochwassergefahren vorliegen. Den Planunterlagen sind keine Höhenlagen der zukünftigen Gebäude zu entnehmen. Sollten die neuen Ge-



bäude des Bebauungsplanes Nr. 43 auf der vorhandenen Höhenlage des Urgelände errichtet werden, halten wir eine Gefährdung durch ausuferndes Hochwasser des Abwinkelbaches für unwahrscheinlich. Neben Hochwassergefahren, die vom Gewässer ausgehen, können auch Extremwetterereignisse insbesondere in Hangbereichen zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse stärker in den Focus gerückt. Im alpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bereits bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Wir halten deshalb folgende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan für erforderlich:

Festsetzungen:

- Die Rohfußboden-Oberkante der Erdgeschosse der neuen Gebäude sollte auf einer Höhenlage von mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen.
- Die Gebäude sind mindestens bis zu diesem Maß wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Hinweise:

- Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>).
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).

Mit freundlichen Grüßen



Holderer
Baudirektor