



**Markt Kraiburg a. Inn**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB  
zur 6.Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 11  
„Gewerbegebiet“**

## **1. Verfahrensablauf:**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.06.2016 die 6.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6.Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 04.10.2016 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016 beteiligt.

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.01.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.05.2017 öffentlich durch Aushang an den Amtstafeln bekanntgemacht. Seitdem ist die 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet“ in Kraft.

## **2. Ziel des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen in Richtung Süden.

## **3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**

Ein Umweltbericht war im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Die Ausgleichsflächen wurden in Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a.Inn, untere Naturschutzbehörde umgesetzt.

## **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Deutsche Telekom AG**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die

erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die gestellten Anträge betreffend dem Ausbau im Erschließungsgebiet und die Abstimmung mit den Erschließungsarbeiten wurden befürwortet.

Im Bebauungsplan wurde der Hinweis betreffend geplanter Baumpflanzungen mit aufgenommen.

## Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

### Starkniederschläge:

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Solche Niederschläge sind besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet ist davon auszugehen.

### Festsetzungen:

Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für Neubauten für notwendig:

- Die Rohfußbodeneberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

### Hinweise

- Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.
- Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums sollte verwiesen werden: [http://www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser/2015-03\\_Hochwasserschutzfibel\\_final\\_bf\\_CPS\\_red\\_Onlinefassung.pdf](http://www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser/2015-03_Hochwasserschutzfibel_final_bf_CPS_red_Onlinefassung.pdf)
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung sollte empfohlen werden. Flyer: Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen des Staatsministerium für Wirtschaft  
[http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer\\_Elementarkampagne\\_Privat.pdf](http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer_Elementarkampagne_Privat.pdf) oder  
[http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer\\_Elementarkampagne\\_Gewerbe.pdf](http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer_Elementarkampagne_Gewerbe.pdf)

Die vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vorgebrachten Festsetzungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan mit aufgenommen.

## Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abt. Immissionsschutz)

Bei der Festsetzung Nr. 30.2 nach „45 dB(A)“ fehlt der Zusatz „/m<sup>2</sup>“. Dies ist noch zu ergänzen.

Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.

## Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Mit dem hier dargelegten Planänderungsvorhaben, das die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen vorsieht, besteht grundsätzlich Einverständnis. Es ist zu begrüßen und zu befürworten, dass der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen wird.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung entstehen dürfen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte vorzubeugen wurde gemäß der Textlichen Festsetzungen Nr. 30.2 das Lärmemissionskontingent ohnehin reduziert.

## Regierung von Oberbayern

Planung:

Der Markt Kraiburg a. Inn plant im Nordosten des Hauptorts im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1908/12 und 1908/14, Gmkg. Guttenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zu schaffen.

Der Erweiterungsbereich ist ca. 0,7 ha groß und im gültigen Flächennutzungsplan im Norden als gewerbliche Baufläche und im Süden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1908/14, Gmkg. Guttenburg verläuft die 110kV-Leitung vom Umspannwerk Gars zum Umspannwerk Töging.

Berührte Belange:

Wasserwirtschaft

Der westliche Planungsbereich befindet sich laut Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 5.3 (Z) im Randbereich eines Überschwemmungsgebiets. 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.

110kV-Leitung

Die Gewerbegebietserweiterung reicht in die bestehende Hochspannungstrasse der 110kV-Leitung vom Umspannwerk Gars zum Umspannwerk Töging hinein. In den Festsetzungen des Bebauungsplans werden deshalb die Wand- und Firsthöhen der Gebäude auf max. 6,50 m bzw. max. 10,50 m reduziert.

Inwieweit diese Festsetzungen mit dem Verlauf der 110kV-Leitung und den erforderlichen Abständen vereinbar sind, ist mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

Ergebnis

Die Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung der genannten Punkte grundsätzlich nicht entgegen.

Die Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien werden im Sinne des LEP Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels B V 7.1 (RP 18) begrüßt, wonach erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Der Markt Kraiburg a. Inn verweist betreffend der Nähe zum Überschwemmungsgebiet, dass sich dieses ca. in 250 Meter Entfernung westlich ca. 15 Meter unterhalb der Hangkante des Inns befindet. Weiter wurde das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim beim Verfahren beteiligt. Hier wurden keine Aussagen zum Überschwemmungsgebiet vorgebracht. Die Festsetzungen zur 110kV-Leitung wurden im Vorfeld der Planungen bereits mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange, der Bayernwerk AG, abgesprochen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken vorgebracht.

### **5. Ergebnis der Abwägung**

Nachdem es sich bei dem Änderungsgebiet um eine nur geringfügige Erweiterung handelt und auch keine gegenteilige Stellungnahmen zu dieser Fläche vorgebracht wurden, sind Alternativflächen zu diesem Standort nicht vorhanden.

Markt Kraiburg a. Inn  
Kraiburg a. Inn, 25.07.2017  
I.A.

  
Schmidinger  
Leiter Bauabteilung

