

**Kiesl Martina**

**Von:** Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-rosenheim.de>  
**Gesendet:** Freitag, 22. Juli 2022 08:21  
**An:** Kiesl Martina  
**Betreff:** 3. Änderung Flächennutzungsplan



Sehr geehrte Frau Kiesl,

die vorstehenden Anmerkungen beziehen sich auf den Flächennutzungsplan! Ich habe versehentlich auf die BPL Zuleitung geantwortet.

Zum deutlich weniger gelungenen Bebauungsplanentwurf erhalten Sie demnächst noch meinen umfangreichen Anmerkungen.  
Bitte nehmen Sie diese erstmal intern zur Kenntnis. Eine ausführliche Diskussion der unzähligen Punkte im Gremium ist sicher nicht angebracht und erforderlich, jedoch sollte schon ein höherer Anspruch an die Planunterlagen für ein derartiges, ggfs. nicht unumstrittenes Projekt gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

**Christian Liepold**

Landratsamt Rosenheim  
Kreisbauamt, Bauleitplanung  
Wittelsbacher Straße 55  
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3140  
Fax: 08031 392-9062  
[bauleitplanung@lra-rosenheim.de](mailto:bauleitplanung@lra-rosenheim.de)  
[www.landkreis-rosenheim.de](http://www.landkreis-rosenheim.de)



**LANDRATSAMT  
ROSENHEIM**



**Von:** Bauleitplanung  
**Gesendet:** Freitag, 22. Juli 2022 08:05  
**An:** 'Kiesl Martina' <Kiesl@oberaudorf.de>  
**Betreff:** AW: Beteiligung der Behörden zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 46 "Gschwendtnerfeld"

Sehr geehrte Frau Kiesl,

die planungsrechtliche Zulässigkeit der FNP Änderung hängt insbesondere auch davon ab, ob die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG für eine Bauflächenausweisung im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet vorliegen.  
Weder die Begründung des Flächennutzungsplanes, noch die des Bebauungsplanentwurfs gehen bislang darauf ein.

Formal sind die Entwurfsunterlagen klar und nachvollziehbar.

Mit freundlichen Grüßen

**Christian Liepold**

Landratsamt Rosenheim  
Kreisbauamt, Bauleitplanung  
Wittelsbacher Straße 55  
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3140  
Fax: 08031 392-9062  
[bauleitplanung@lra-rosenheim.de](mailto:bauleitplanung@lra-rosenheim.de)  
[www.landkreis-rosenheim.de](http://www.landkreis-rosenheim.de)



**LANDRATSAMT  
ROSENHEIM**



**Von:** Kiesel Martina <[Kiesel@oberaudorf.de](mailto:Kiesel@oberaudorf.de)>

**Gesendet:** Montag, 27. Juni 2022 09:52

**An:** Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <[poststelle@aelf-ro.bayern.de](mailto:poststelle@aelf-ro.bayern.de)>; Amt für ländliche Entwicklung <[poststelle@ale-ob.bayern.de](mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de)>; Autobahndirektion Südbayern <[poststelle@abdsb.bayern.de](mailto:poststelle@abdsb.bayern.de)>; Bayerischer Bauernverband <[rosenheim@BayerischerBauernVerband.de](mailto:rosenheim@BayerischerBauernVerband.de)>; Bayernets GmbH <[planauskunft@bayernets.de](mailto:planauskunft@bayernets.de)>; Bayerngas GmbH <[info@bayerngas.de](mailto:info@bayerngas.de)>; Bund Naturschutz <[rosenheim@bund-naturschutz.de](mailto:rosenheim@bund-naturschutz.de)>; Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (VA-TOEB.BY@bundesimmobilien.de) <[VA-TOEB.BY@bundesimmobilien.de](mailto:VA-TOEB.BY@bundesimmobilien.de)>; DB Services Immobilien GmbH <[immobilien.sued@deutschebahn.com](mailto:immobilien.sued@deutschebahn.com)>; Deutsche Post AG <[info@deutschepost.de](mailto:info@deutschepost.de)>; Deutsche Transalpine Ölleitung <[office.g@tal-oil.com](mailto:office.g@tal-oil.com)>; E.ON Bayern <[josef.kriechbaumer@eon-bayern.com](mailto:josef.kriechbaumer@eon-bayern.com)>; Eisenbahn Bundesamt <[sb1-mue-nrb@eba.bund.de](mailto:sb1-mue-nrb@eba.bund.de)>; Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastorale Planungsstelle <[Pastorale-Planung@ordinariat-muenchen.de](mailto:Pastorale-Planung@ordinariat-muenchen.de)>; Gemeinde Brannenburg <[gemeinde@brannenburg.de](mailto:gemeinde@brannenburg.de)>; Gemeinde Flintsbach <[gemeinde@flintsbach.de](mailto:gemeinde@flintsbach.de)>; Gemeinde Kiefersfelden <[rathaus@kiefersfelden.de](mailto:rathaus@kiefersfelden.de)>; Gemeindewerke Oberaudorf <[info@gemeindewerke-oberaudorf.de](mailto:info@gemeindewerke-oberaudorf.de)>; Handwerkskammer für München und Oberbayern <[landespolitik@hwk-muenchen.de](mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de)>; Immobilien Freistaat Bayern <[poststelle.m@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.m@immobilien.bayern.de)>; Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <[bauleitplanung@muenchen.ihk.de](mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de)>; Innergie GmbH (kundenzentrum@inn-ergie.de) <[kundenzentrum@inn-ergie.de](mailto:kundenzentrum@inn-ergie.de)>; Kreishandwerkerschaft Rosenheim <[info@handwerk-rosenheim.de](mailto:info@handwerk-rosenheim.de)>; Bauleitplanung <[Bauleitplanung@lra-rosenheim.de](mailto:Bauleitplanung@lra-rosenheim.de)>; Immissionsschutz <[Immissionsschutz@lra-rosenheim.de](mailto:Immissionsschutz@lra-rosenheim.de)>; Kreisbrandrat <[Kreisbrandrat@lra-rosenheim.de](mailto:Kreisbrandrat@lra-rosenheim.de)>; Landratsamt Rosenheim - Kreisheimatpfleger <[daniel.hoheneder@gmx.net](mailto:daniel.hoheneder@gmx.net)>; Tiefbau LRA Rosenheim <[tiefbau@lra-rosenheim.de](mailto:tiefbau@lra-rosenheim.de)>; Denkmal <[Denkmal@lra-rosenheim.de](mailto:Denkmal@lra-rosenheim.de)>; Naturschutz <[Naturschutz@lra-rosenheim.de](mailto:Naturschutz@lra-rosenheim.de)>; Conrads Claudia <[Claudia.Conrads@lra-rosenheim.de](mailto:Claudia.Conrads@lra-rosenheim.de)>; Wasserrecht <[Wasserrecht@lra-rosenheim.de](mailto:Wasserrecht@lra-rosenheim.de)>; Polizeiinspektion Kiefersfelden <[pp-obs.kiefersfelden.pi@polizei.bayern.de](mailto:pp-obs.kiefersfelden.pi@polizei.bayern.de)>; Regierung von Oberbayern <[raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de](mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de)>; Regionaler Planungsverband Südostbayern <[region18@lra-aoe.de](mailto:region18@lra-aoe.de)>; Staatliches Bauamt Rosenheim <[poststelle@stbaro.bayern.de](mailto:poststelle@stbaro.bayern.de)>; Telekom <[Ti-NI-Sued-Pti-21-Bauleitplanung@telekom.de](mailto:Ti-NI-Sued-Pti-21-Bauleitplanung@telekom.de)>; Vermessungsamt Rosenheim <[poststelle@adbv-ro.bayern.de](mailto:poststelle@adbv-ro.bayern.de)>; Vodafone <[TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com)>; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim <[poststelle@wwa-ro.bayern.de](mailto:poststelle@wwa-ro.bayern.de)>  
**Cc:** Bernhardt Matthias <[Bernhardt@oberaudorf.de](mailto:Bernhardt@oberaudorf.de)>; Seebacher Florian <[Seebacher@oberaudorf.de](mailto:Seebacher@oberaudorf.de)>; Ostermayer Rainer <[Ostermayer@oberaudorf.de](mailto:Ostermayer@oberaudorf.de)>

**Betreff:** Beteiligung der Behörden zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 46 "Gschwendtnerfeld"

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

## Kiesl Martina

---

**Von:** Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-rosenheim.de>  
**Gesendet:** Freitag, 22. Juli 2022 08:51  
**An:** Kiesl Martina  
**Betreff:** AW: Beteiligung der Behörden zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 46 "Gschwendtnerfeld"

Sehr geehrte Frau Kiesl,

bauplanungsrechtlich hängt auch die Zulässigkeit des Bebauungsplanes von einer Klärung der dazu notwendigen Voraussetzungen des § 78 WHG ab, da neue Baugebiete innerhalb von Flächen eines (vorläufig) festgesetzten Überschwemmungsgebietes grundsätzlich unzulässig sind.

Das Thema ist in der bisherigen Planung und seiner Begründung nicht aufgegriffen worden.

Bei genauerer Betrachtung des Planentwurfs und der Begründung fällt auf, dass diese die regelmäßig erforderlichen Anforderungen an einen, auch rechtlicher Überprüfung standhaltenden Bebauungsplan, einhalten dürften. Insbesondere die Begründung ist oberflächlich. Leider hat sich bei der Durchsicht ein größerer Katalog an Anmerkungen ergeben (ohne Gewähr auf Vollständigkeit).

Zum Planentwurf:

- Was ist in den weißen Streifen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt (Erweiterung des Geltungsbereiches nördlich der Geigelsteinstraße, östlich der Röthenbachstraße) ?
- Der Bereich des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes sollte in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet werden.
- 4.3 Warum geschlossene Bauweise? Diese verlangt zwingend grenzständige Bebauung! Ohne Festsetzung der Bauweise sind die Längenbegrenzungen der offenen Bauweise nicht gegeben!?
- 5.1 die Wiedergabe der gesetzlich festgelegten Abstandsflächenbestimmung ist keine Bebauungsplanfestsetzung.
- Ein Bebauungsplan legt Flächen verbindlich fest (§ 9 BauGB). Ein (Fuß)weg ohne Standortbindung ist daher keine „Festsetzung“ einer Verkehrsfläche.
- 6.2 die Reduzierung der üblichen Stellplatzpflicht ist mit einer einfachen Wahrscheinlichkeitsüberlegung (Verbundeffekt) zum Nutzungsverhalten der Besucher begründet. Ob diese zutreffend ist, kann durchaus fraglich sein und ein Mangel an Stellplätze auftreten.
- 9.7 hier dürfte nicht die „Erstpflanzung“, sondern der Fall einer Ersatzpflanzung gemeint sein?
- 9.10 ist stets gültige gesetzliche Regelung und keine Bebauungsplanfestsetzung
- 11.1 die Anforderung von schalltechnischen Untersuchungen zum Bauantrag, ist keine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- B 1.1 ist eine sehr unbestimmte Anforderung an den Baukörper; was hat die Farbgebung mit der „Gestalt“ des Baukörpers zu tun? Farbwirkungen wären bei Dach- und Fassadengestaltung zu regeln.
- B 2.5 „sollte“ ist keine verbindliche Anforderung und daher ohne rechtliche Wirkung
- B 5.1 Es gibt keine öffentlich rechtliche Rechtsgrundlage für einen Planungs- oder Nutzungszwang

Zur Begründung:

Redaktionelle Hinweise (nur beispielhaft) zur allgemein oberflächlichen und rechtlich ungenau formulierten Begründung. Diese wiederholt in weiten Teilen nur die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Hinweise und gültige gesetzliche Regelungen. Erläuternde allgemein verständliche Angaben zu den Auswirkungen der Planung und den Wirkungen einzelner Festsetzungen, den Gründen und Ergebnissen der eingeholten Gutachten, fehlen hingegen weitgehend.

2. „Entwicklung aus dem FNP und der rechtsgültige FNP zeigt Widmungen“?:

- Die Absätze sollten systematisch und inhaltlich nachvollziehbarer zusammengefasst werden, z.B. Darstellung der BPL Fläche und ihres Umfeldes im rechtsgültigen FNP, dann Entwicklungsgebot und Hinweis auf das Parallelverfahren zur Änd. FNP
- Die angegebenen Rechtsgrundlagen sollten vollständig und richtig angegeben werden (BauNVO fehlt)

### 3.1

- „Baulich-räumliche Aufwertung des Gebiets“?? Ein unbebautes Gebiet kann nicht baulich aufgewertet werden.
- Regelung von Erschließungsfragen ist bei jeder Bebauungsplanung Aufgabe und nicht nur ein „Anliegen“
- Verbindung zweier Ortsteile?? Welche „Ortsteile“ werden verbunden?
- Eine vorbereitende? und verbindliche Bauleitplanung ist notwendig? Ein Bebauungsplan ist keine vorbereitende Bauleitplanung.

### 3.3.1

- Abs. 1-3 sind rechtlich ungenau formuliert; der erste Satz ist unzutreffend, da keine zulässige Grundfläche, sondern eine GRZ festgesetzt wird. Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gesetzlich geregelt und selbstverständlich und muss nicht erläutert werden, zumal die Planung insoweit auch keine Besonderheit aufweist (z.B. Nichteinbeziehung von bestimmten festgelegten Grünflächen oder Straßen etc.)
- Der vorletzte Absatz auf S. 6 enthält ebenso unzureichende und z.T. entbehrliche Ausführungen
- 3.3.2 Schreibfehler „1 Vollgeschosse“
- 3.3.3 überflüssig wiederholende Angaben „WH durch Zahl im Plan bestimmt“ – „Wandhöhe von 6,00m festgesetzt“

Die im Plan zugelassene Abweichung von den festgesetzten Höhenkoten sollte begründet werden, und die Abweichungsgründe genannt werden, zumal der Spielraum großzügig angesetzt wurde. Die Zulassung einer Abweichung ist ansonsten nicht Gegenstand des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens

### 3.4.2

- Die Ausführungen zur Bauweise sind unzutreffend; geschlossene Bauweise bedeutet, dass an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss! Gebäudelängen von mehr als 50m sind bei geschlossener Bauweise zulässig.

### 3.5

- Eine BPL Begründung regelt weder die Bemessung der Abstandsfläche (Verbindlich durch BayBO), noch legt sie die Tiefe der Abstandsfläche fest. Offensichtlich soll für die vorliegende Sondergebietsplanung die gesetzliche Regelung für Gewerbegebiete entsprechend gelten.

### 3.7

- Zwischen der Gemeinde und....? wird ein.....  
Die Ausführungen zur Oberflächenwasserentsorgung/-ableitung sind ungenügend

### 3.9

- Im Falle der „Erfordernis einer Erstpflanzung“ ??

### 4.2

- Schreib- und Satzbaufehler im Absatz 3

### 5.0

- Südlich anschließendes „Mischgewerbegebiet“. Was soll das bauplanungsrechtlich sein?

### 6.0

- Eine Auswirkungsanalyse zeigt nicht die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens auf. Es ist im Rahmen der Bauleitplanung zu ermitteln, ob die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen des geplanten Vorhabens nur unwesentlich sind und damit eine Ausweisung für mehr als 1200qm Geschossfläche Einzelhandel in Frage kommt. Vorliegend geht es um die Analyse zur Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Begründung sollte den rechtlichen Zusammenhänge folgen.

### 7.5

- „Es sind mind. 2 Sitzbereiche einzuplanen“. = Reine Wiederholung einer unzulässigen Festsetzung; Begründung; Wirkung und Sicherstellung des gewünschten städtebaulichen Zieles sollten erläutert werden (z.B. ggfs. Hinweis auf entsprechende vertragliche Vereinbarung etc.)

8.7

- Was hat die Mahnung zur Beachtung von Telefonkabel bei der Bauausführung mit Bauleitplanung zu tun?

8.10

- Warum werden die konkreten Straßenemissionen nicht aufgezeigt und erläutert? Das wäre Aufgabe einer BPL Begründung hier nachvollziehbare Aufklärung zu liefern. Schalltechnische Untersuchungen, auf die unter 8.10 gar nicht hingewiesen wurde, können die erforderliche allgemein verständliche Erläuterung in der BPL Begründung nicht ersetzen, sondern nur deren Grundlage sein.

8.13

- Die BauNVO von 1990 kann nicht Rechtsgrundlage der Planung sein. Aktuell gültig ist die BauNVO von 2017, zuletzt geändert am 14.06.2021.

9.

- Die Ausführungen zum Klimaschutz sind in Anbetracht ihrer inhaltlichen Leere, gänzlich entbehrlich.

Wir empfehlen dringendst Plan und Begründung für die förmliche öffentliche Auslegung qualifiziert und sorgfältig zu überarbeiten (Bsp. FNP Begründung)

Mit freundlichen Grüßen

**Christian Liepold**

Landratsamt Rosenheim  
Kreisbauamt, Bauleitplanung  
Wittelsbacher Straße 55  
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3140

Fax: 08031 392-9062

[bauleitplanung@lra-rosenheim.de](mailto:bauleitplanung@lra-rosenheim.de)

[www.landkreis-rosenheim.de](http://www.landkreis-rosenheim.de)



**LANDRATSAMT  
ROSENHEIM**



**Von:** Kiesel Martina <Kiesel@oberaudorf.de>

**Gesendet:** Montag, 27. Juni 2022 09:52

**An:** Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten <poststelle@aelf-ro.bayern.de>; Amt für ländliche Entwicklung <poststelle@ale-ob.bayern.de>; Autobahndirektion Südbayern <poststelle@abdsb.bayern.de>; Bayerischer Bauernverband <rosenheim@BayerischerBauernVerband.de>; Bayernets GmbH <planauskunft@bayernets.de>; Bayerngas GmbH <info@bayerngas.de>; Bund Naturschutz <rosenheim@bund-naturschutz.de>; Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (VA-TOEB.BY@bundesimmobilien.de) <VA-TOEB.BY@bundesimmobilien.de>; DB Services Immobilien GmbH <immobilien.sued@deutschebahn.com>; Deutsche Post AG <info@deutschepost.de>; Deutsche Transalpine Ölleitung <office.g@tal-oil.com>; E.ON Bayern <josef.kriechbaumer@eon-bayern.com>; Eisenbahn Bundesamt <sb1-mue-nrb@eba.bund.de>; Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastorale Planungsstelle

<Pastorale-Planung@ordinariat-muenchen.de>; Gemeinde Brannenburg <gemeinde@brannenburg.de>; Gemeinde Flintsbach <gemeinde@flintsbach.de>; Gemeinde Kiefersfelden <rathaus@kiefersfelden.de>; Gemeindewerke Oberaudorf <info@gemeindewerke-oberaudorf.de>; Handwerkskammer für München und Oberbayern <landespolitik@hwk-muenchen.de>; Immobilien Freistaat Bayern <poststelle.m@immobilien.bayern.de>; Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern <bauleitplanung@muenchen.ihk.de>; Innergie GmbH (kundenzentrum@inn-ergie.de) <kundenzentrum@inn-ergie.de>; Kreishandwerkerschaft Rosenheim <info@handwerk-rosenheim.de>; Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-rosenheim.de>; Immissionsschutz <Immissionsschutz@lra-rosenheim.de>; Kreisbrandrat <Kreisbrandrat@lra-rosenheim.de>; Landratsamt Rosenheim - Kreisheimatpfleger <daniel.hoheneder@gmx.net>; Tiefbau LRA Rosenheim <tiefbau@lra-rosenheim.de>; Denkmal <Denkmal@lra-rosenheim.de>; Naturschutz <Naturschutz@lra-rosenheim.de>; Conrads Claudia <Claudia.Conrads@lra-rosenheim.de>; Wasserrecht <Wasserrecht@lra-rosenheim.de>; Polizeiinspektion Kiefersfelden <pp-obs.kiefersfelden.pi@polizei.bayern.de>; Regierung von Oberbayern <raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de>; Regionaler Planungsverband Südostbayern <region18@lra-aoe.de>; Staatliches Bauamt Rosenheim <poststelle@stbaro.bayern.de>; Telekom <Ti-NI-Sued-Pti-21-Bauleitplanung@telekom.de>; Vermessungsamt Rosenheim <poststelle@adbv-ro.bayern.de>; Vodafone <TDR-S-Bayern.de@vodafone.com>; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim <poststelle@wwa-ro.bayern.de>  
Cc: Bernhardt Matthias <Bernhardt@oberaudorf.de>; Seebacher Florian <Seebacher@oberaudorf.de>; Ostermayer Rainer <Ostermayer@oberaudorf.de>

**Betreff:** Beteiligung der Behörden zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 46 "Gschwendtnerfeld"

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden Sie im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 46 "Gschwendtnerfeld" über die öffentliche Planauslegung informiert.

Wir bitten Sie höflichst um Ihre Stellungnahme **bis 29.07.2022**

Die Planungsunterlagen können im Internet unter <http://rathaus.oberaudorf.de/aktuelles> eingesehen und heruntergeladen werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Martina Kiesel  
Fachkraft für öffentliches Baurecht  
Gemeinde Oberaudorf  
Kufsteiner Str. 6, 83080 Oberaudorf  
Tel.: 08033 - 30118  
Fax.: 08033 - 30140  
Mail: [kiesel@oberaudorf.de](mailto:kiesel@oberaudorf.de)  
Internet: [www.oberaudorf.de](http://www.oberaudorf.de)