

Eing. 24. Feb. 2022

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung**  
**(§ 4 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.

1.

Gemeinde Markt Gars a. Inn
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan "Gars - Bahnhof IV" 4. Änderung i.d.F. vom 08.12.2021
<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 28.02.2022 (§ 4 BauGB)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Landratsamt Mühldorf a. Inn
<b>Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)</b> Az.: 41-Blp007/22, Hr. Heimerl, Zi. Nr. 0.16, Tel. 08631/699-336, Fax 08631/69915336 e-mail <a href="mailto:klaus.heimerl@lra-mue.de">klaus.heimerl@lra-mue.de</a>

2.1

<input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung Ortsplanung, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege
--

2.2

<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
---

2.3

<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
--

2.4

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

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

Immissionsschutz:

Aus immissionsschutztechnischer Sicht ist die Meinung des Planungsbüros bzw. der Gemeinde, dass sich die Lärmsituation durch die Umplanungen nicht wesentlich verändert, falsch.

Bisher galten, aus der Historie für Eisenbahnerwohnungen heraus, die Wohnungen auf Fl.-Nr. 804/83 als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Durch die Umwidmung als sonstige Mietwohnungen ergibt sich die Notwendigkeit einer baurechtlichen Nutzungsänderung, da diese Wohnungen im Gewerbegebiet formal nach § 8 BauNVO unzulässig sind. Die Umwidmung in ein Mischgebiet würde dem Rechnung tragen. Eine Umwidmung führt jedoch dazu, dass umliegende Gewerbebetriebe in ihren bestehenden Rechten eingeschränkt werden, da in Mischgebieten um 5 dB(A) niedrigere Immissionsrichtwerte gelten als in Gewerbegebieten.

Einer Umwidmung kann deshalb nur zugestimmt werden, wenn die umliegenden Gewerbebetriebe darauf hingewiesen werden und der Umwidmung zustimmen oder durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass die Betriebe durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt werden.

Sowohl für die alten als auch die neuen Wohnungen ergibt sich durch die Umwidmung ebenfalls eine andere Situation, da auch für sie um 5 dB(A) niedrigere Immissionsrichtwerte gelten. Für die Wohnungen sind deshalb die vorhandene Schallsituation in Bezug auf die Staatsstraße St 2353 und die Bahnlinie Mühldorf-Rosenheim sowie die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen durch ein Schallgutachten zu ermitteln.

Sollten Sie zu der Thematik noch Fragen haben, steht Ihnen Herr Mittermair (Tel.: 08631/699342) zur Verfügung.

Kreistiefbauverwaltung, Verkehrswesen:

- der Geh- und Radweg sollte richtlinienkonform entlang der Kreisstraße angebunden werden. z.B. Errichtung eines Hochbordes, Sicherheitsstreifen etc..
- die Vorschriften für den Bau von Geh- und Radwegen sind zu beachten.
- wir empfehlen den Bushaltestellenbereich Behindertengerecht auszustatten.

Mühldorf a. Inn, 23.02.2022

gezeichnet  
Wieslhuber, Regierungsrat