

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung Nr. 50
des Gemeinderates am 19.09.2024 im Rathaus in Haiming.**

Die 14 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren:

1. Bürgermeister Wolfgang Beier (Vorsitzender)

Gemeinderäte:

Name	Vorname	Anwesend	Entschuldigungsgrund/Bemerkungen
Eder	Florian	Ja	
Eggl	Markus	Nein	gesundheitlich
Freiherr von Ow	Felix	Ja	
Kagerer	Alfred	Ja	
Lautenschlager	Dr. Hans-Jürgen	Ja	
Mooslechner	Thomas	Ja	
Nagel	Uwe	Ja	
Niedermeier	Markus	Ja (ab TOP 2.2)	
Pittner	Josef	Nein	gesundheitlich
Prostmaier	Bernhard	Ja	
Sachsenhauser	Dr. Tobias	Ja	
Sewald	Georg	Ja	
Szegedi	Christian	Ja	
Zauner	Michael	Ja	

Schriftführer: Josef Straubinger

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr öffentlicher Teil.

**TOP 5: Bauleitplanung: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Haiming West II:
Abwägung der Einwendungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und
der öffentlichen Auslegung**

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Das Verfahren wurde ursprünglich nach § 13b BauGB begonnen. Nachdem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf eingegangen sind werden diese folgendermaßen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet:

GEMEINDE HAIMING



**Stellungnahmen im Rahmen der 2. Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3.2 und § 4.2 BauGB**

zum

**Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren
Anwendung der „Reparaturregelung zu § 13b BauGB“: §
215a BauGB**

Sitzungstag: 19.09.2024
Sitzungsort: Rathaus Haiming

**I. NACHFOLGENDE BÜRGER HABEN BEDENKEN UND/ODER HINWEISE
VORGEBRACHT:**

- keine -

**II. NACHFOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HABEN
BEDENKEN UND/ODER HINWEISE VORGEBRACHT:**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
1.	Regierung von Oberbayern, München, Fr. Wolf, 04.08.2023	[...] die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab: Planung Das ca. 0,33 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde, nördlich der Burghauser Straße. Es grenzt im Osten an eine Gemeindeverbindungsstraße an, im Norden an einen Golfplatz und im Westen an landwirtschaftliche Flächen. Die Gemeinde Haiming plant mit vorliegender Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes eine Weiterentwicklung der östlich der Gemeindeverbindungsstraße bestehenden Siedlung am Zehentweg in Richtung Westen. Laut Begründung sollen auf dem Grundstück mit Fl.-Nr. 760 Gmkg. Piesing (Teilfläche) ein bzw. zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils mind. 6 und max. 15 Wohneinheiten entstehen. Vorgesehen sind 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen	Kenntnisnahme	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Flächennutzungsplan bislang nicht als Baufläche dargestellt. Laut Planunterlagen soll dieser nachrichtlich angepasst werden.</p> <p>Berührte Belange <i>Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen</i> Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d. Fassung v. 16. Mai 2023 (LEP) 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> <p>Nach der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ist für die Gemeinde Haiming von einem deutlichen Wachstum im Prognosezeitraum 2021 bis 2033 auszugehen, das auch über dem Wachstumstrend auf Landkreisebene liegt. Dabei ergibt sich dieses Wachstum ganz überwiegend (60 %) in der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen und damit ein Bedarf an kleineren bis mittleren Wohnungen. Die Planung kann insofern dazu beitragen, dieser demographischen Entwicklung zu begegnen. Mit der Umsetzung in Mehrfamilienhäusern kann zudem ein Beitrag zu einer flächensparenden Entwicklung geleistet werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollten insofern – anders als im vorgelegten Entwurf – eine möglichst effiziente Nutzung der Bauflächen sicherstellen, etwa durch eine mehrgeschossige Bauweise, die</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde Haiming will gerade durch die aktuelle Bauleitplanung ein Angebot an kleineren bis mittleren Wohnungen sicherstellen. Der Gemeinde ist aber gleichzeitig die Ortsrandlage bewusst. Daher wurde besonders darauf geachtet, dass die zulässigen Höhen nicht ausgerechnet am Ortsrand höher werden als in der benachbarten Wohnsiedlung. Auch wurden in Anlehnung an die östlich angrenzende Einfamilienhausbebauung sowohl die Wandhöhe für Hauptgebäude auf max. 6,2 m, wie auch die Firsthöhe auf max. 7,5 m begrenzt. Der Standort ermöglicht wegen der bestehenden Verkehrserschließung eine relativ flächensparende</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>gebündelte Unterbringung des ruhenden Verkehrs und eine flächensparende verkehrliche Erschließung.</p> <p><i>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</i> Der Bedarf für die geplanten Wohnungen ist – wie auch schon bei den Gesprächen im Juni 2021 signalisiert – insgesamt nachvollziehbar. Um dem Schutzzweck des Ziels LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen, ist die Lage der Neuausweisungen im Gemeindegebiet und die Umsetzung entscheidend. Gem. LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Dabei sind Ausnahmen zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Laut Zielbegründung zählen zu den Innenentwicklungspotenzialen unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich, Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen. Laut unseren Erkenntnissen bestehen im Gemeindegebiet noch erhebliche Innenentwicklungspotenziale. Auch</p>	<p>Erschließung. Um den ruhenden Verkehr möglichst zu bündeln, wird zudem der Bau einer Tiefgarage ermöglicht werden. Den Bauwerbern soll die wirtschaftliche Entscheidung selbst überlassen bleiben, ob der Bau einer Tiefgarage wirtschaftlich sinnvoll ist oder nicht. Ziel der Gemeinde ist es vorrangig, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher bleiben die Festsetzungen dahingehend unverändert, an der Planung wird festgehalten.</p> <p>Derzeit befindet sich der neue Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haiming in Aufstellung. In diesem Zuge wurde sehr aktuell eine umfangreiche Bedarfsanalyse durchgeführt. Alle Baulandreserven im Gemeindegebiet wurden erfasst und dokumentiert. Auf dieser Basis wurde der weitere Bedarf an Bauflächen ermittelt. Diese Bedarfsermittlung inklusive der Dokumentation der Baulandreserven werden der Begründung des Bebauungsplans zum Nachweis des Bedarfs beigefügt.</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>die vorgelegte Bedarfsanalyse des Büros Jocham + Kellhuber vom 09.06.2021 belegt erhebliche Baulandreserven in allen Gemeindeteilen (in Form von unbebauten Flächen mit Baurecht). Es ist sinnvoll, das Vorhaben im Hauptort Haiming anzusiedeln, da sich hier auch die meiste Versorgungsinfrastruktur befindet. Allerdings bestehen nach den Aussagen der Bedarfsanalyse auch hier noch erhebliche Baulandreserven. Bei Einbeziehung der weiteren Kategorien an Innenentwicklungspotenzialen kommen, allein durch die sehr lockere Bebauung, noch zahlreiche Potenzialflächen hinzu. Um einen Zielkonflikt mit LEP 3.2 ausschließen zu können, ist die Betrachtung der Potenzialflächen zu ergänzen und die einzelnen Flächen nach dem Kriterium der Verfügbarkeit zu überprüfen.</p> <p>Dabei kann die fehlende Verfügbarkeit jedoch nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser darlegt. Auf die Notwendigkeit zur Entwicklung dieser Strategie wurde die Gemeinde im Rahmen der o.g. Vorgespräche im Juni 2021 hingewiesen.</p> <p>Die Umsetzung der Planung im Innenbereich in kürzerer Distanz zu bestehender Versorgungsinfrastruktur trägt zu einer kompakten Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) bei, die in Anbetracht der beschriebenen demographischen Entwicklung und den damit eingehenden Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung (vgl. auch LEP 3.1.2 (G)) von besonderer Bedeutung ist. Mit der Umsetzung auf dem Planungsgebiet würde hingegen die Verbindungsstraße nach Fahnbach übersprungen, die bisher den Siedlungsabschluss des Hauptortes darstellt. Damit würde ein neuer</p>	<p>Der Gemeinde Haiming ist die Ortsrandlage bewusst. Daher wurde besonders darauf geachtet, dass für die westliche Grundstücksgrenze Eingrünungsmaßnahmen in Form einer 3-reihigen Gehölzpflanzung auf 80% der Fläche festgesetzt werden.</p> <p>Auch wurden in Anlehnung an die östlich angrenzende Einfamilienhausbebauung sowohl die Wandhöhe für Hauptgebäude auf max. 6,2 m, wie auch die Firsthöhe auf max. 7,5 m begrenzt.</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Siedlungsbereich im Westen eröffnet und einer flächenintensiven Siedlungsstruktur Vorschub geleistet. Durch die Lage am Ortseingang ergeben sich zusätzliche Herausforderungen, die Neubauten schonend einzubinden um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.</p> <p>Ergebnis Der Bedarf an zusätzlichen, insbesondere kleineren bis mittleren Wohnungen erscheint im geplanten Umfang grundsätzlich plausibel. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann ein Konflikt mit LEP 3.2 Z Innenentwicklung vor Außenentwicklung nicht ausgeschlossen werden. Dazu sind die Innenentwicklungspotenziale vollständig zu erheben und nach dem Kriterium der Verfügbarkeit zu überprüfen. Die weiteren Belange zur Energie- und Flächeneffizienz sowie der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.</p> <p><u>Hinweise</u> Unabhängig von der konkreten Planung weisen wir für zukünftige Bauleitplanungen darauf hin, dass der Bedarfsnachweis des Büros Jocham + Kellhuber GmbH teilweise nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Für zukünftige Planungen bitten wir um Abstimmung mit dem Flächensparmanager bei der höheren Landesplanungsbehörde Herrn Dr. Matthias Schuh (matthias.schuh@reg-ob.bayern.de; 089/2176-2806).</p> <p>Die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist am 01.06.2023 in Kraft getreten. Wir bitten, die Begründung an das geltende LEP (i.d. Fassung vom 16.05.2023) anzupassen.</p> <p>Bei Rückfragen oder ein weiteres Beratungsgespräch stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Wie oben erwähnt ist sich die Gemeinde der Ortsrandlage bewusst und hat sich auch unter Einbeziehung der innerörtlichen vorhandenen Potenziale intensiv Gedanken bezüglich des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen gemacht. Daher wird an der aktuellen Planung festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Aufgrund der Stellungnahme werden die Unterlagen des Bebauungsplans ergänzt bzw. geändert. Mit 13:0 Stimmen.</p>

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
2.	Bund Naturschutz, Hr. Steck, 11.07.2023	<p>[...] ich bin der stellvertretende Kreisvorsitzende des Bund Naturschutz und gebeten worden, die Stellungnahme des BN zum o.a. Baugebiet zu bearbeiten.</p> <p>Wir begrüßen es, dass man Mehrfamilienhäuser dort errichten will, zersiedelt doch die Einzelhausbebauung die Landschaft immer mehr und trägt nicht dazu bei, den Flächenverbrauch zu stoppen.</p> <p>Zum Objekt hätten wir folgende Anregungen und Vorschläge:</p> <p>Grauwassernutzung: Die zunehmende Wasserknappheit macht alternative Möglichkeiten der Kaskadennutzung von Wasser dringend. Daher empfehlen wir, diese Grauwassernutzung in die Satzung aufzunehmen.</p> <p>Rückschlagklappe gegen Starkregenereignisse: In den Abwasserkanal sollte eine solche eingebaut werden</p> <p>Zum Bau selbst als Empfehlung an den Architekten: Die Häuser mit PV auszurüsten, müsste heute Standard sein. Eine entsprechend große Dachfläche entweder Ost West oder Süd bringt Erträge, die es gestatten die Häuser und Wohnungen ohne ein wasserführendes Heizsystem auszustatten und die gut gedämmten Wohnungen mit Infrarotheizungen und das Warmwasser mit Elektro Boilern zu beheizen. Mit dem Wegfall des Heizkessels, der Verrohrung und Wärmepumpe kann man sicher einen Großteil der Kollektoren 1d Infrarotmodule bezahlen</p> <p>Führend in diesem System ist Prof. Timo Leukefeld der dies auch schon in</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Hinweis zur Grauwassernutzung ist bereits in der Begründung unter Punkt 5.5. erwähnt.</p> <p>Der Hinweis wird in der nachfolgenden Erschließungsplanung, soweit dies in der Planung sinnvoll erscheint, berücksichtigt.</p> <p>Die Nutzung von Solarenergie ist bereits in den Hinweisen IV. 7.0 auf dem Plan aufgeführt. Weiterführende Hinweise, die über die bestehenden rechtlichen Vorgaben hinausgehen, sind auf Ebene des Bebauungsplans nach Einschätzung der Gemeinde nicht erforderlich.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Eine Änderung der Unterlagen des</p>

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Neuötting bei einem Vortrag der EGIS vorstellte.</p> <p>Wir bedanken uns nochmals für die Einladung zur Stellungnahme und würden uns freuen, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden.</p>		<p>Bebauungsplans aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich. Mit 13:0 Stimmen.</p>
3.	<p>Landratsamt Altötting, Abteilung 2 – Bodenschutz, Hr. Hüttl, 18.07.2023</p>	<p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</i></p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer großflächigen Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA).</p> <p>Die räumliche Verteilung und Menge von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Festsetzung des Belastungsgebietes erfolgte dabei Anhand des Stufe 1-Wertes (0,1 µg/l) welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (2017) definiert wurde.</p> <p>Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Detailuntersuchung und der nachfolgenden Untersuchungen des Bodens auf PFOA ist davon auszugehen, dass die im Planungsgebiet gegenständlich betroffenen Böden den Stufe 1-Wert von 0,1 µg/l überschreiten.</p> <p>Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Vorläufige Leitlinien zur Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung (Juli 2022).</p>	<p>Kenntnisnahme Die Ausführungen zur großflächigen Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA) werden in die Begründung und als textlicher Hinweis unter Punkt IV 5.0 auf dem Plan übernommen.</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Entsprechend der Bagatellregelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m³ bei einer örtlichen Verwendung des Aushubes (A- Horizont auf eigenem Grundstück, B-Horizont innerhalb der Grenzen des Gemeindegebietes) im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.</p> <p>Bei Bodenaushub über 500 m³ pro Bauvorhaben ist grundsätzlich zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges wird die Beauftragung eines nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen empfohlen.</p> <p>Für Fragen steht das Landratsamt Altötting, Abt. 2 – Bodenschutz (Telefon: 08671/ 502-726), gerne zur Verfügung. Eine Zusammenstellung von Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG – sofern ggf. erforderlich – wird nach Aufforderung gerne zugesandt.</p>		<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Aufgrund der Stellungnahme werden die Unterlagen des Bebauungsplans gemäß Sachbericht und Abwägung ergänzt. Mit 13:0 Stimmen.</p>
4.	Landratsamt Altötting, SG 51 – Bauleitplanung,	<i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i>		

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
	<p>Bauaufsicht und Wohnungsbau, Hr. Birneder, 06.07.2023</p>	<p><u>1) Präambel:</u> In der Präambel ist eine falsche Bezeichnung des Bebauungsplanes genannt, dies ist zu korrigieren.</p> <p><u>2) Festsetzung eines Einfahrtsbereiches:</u> Ergänzend zur planlichen Festsetzung unter Ziffer II. 4.1 (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) wird empfohlen auch den geplanten Einfahrtsbereich (Nr. 6.4 PlanZV) festzusetzen.</p> <p><u>3) Nutzungsschablone:</u> Die Nutzungsschablone unter Ziffer II. 8.5 ist in der rechten Spalte, zweite Zeile zu korrigieren, da hier nicht die GFZ geregelt wird, sondern die Bauweise.</p> <p><u>4) Abweichende GRZ-Berechnung:</u> Unter Ziffer III. 1.1.1 sollen unterirdische Anlagen (Tiefgarage), die nicht überbaut bzw. oberirdisch nicht befestigt sind und als Vegetationsfläche mit einer Mindestüberdeckung von 50 cm aus Vegetationssubstrat angelegt werden (abweichend zu § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO), bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Diese Festsetzung ist unzulässig, da die Gemeinde gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan nur von Satz 2 abweichende Bestimmungen treffen kann.</p> <p>Die Ermächtigung bezieht sich auf die in Satz 2 für Überschreitungen angegebene Obergrenze von 50 vH und die Kappungsgrenze von 0,8. Obergrenze und Kappungsgrenze können sowohl nach unten als auch nach oben geändert werden (vgl. EZBK/Söfker BauNVO § 19 Rn. 21)</p>	<p><u>zu 1)</u> Die fehlerhafte Bezeichnung wird korrigiert.</p> <p><u>zu 2)</u> Auf die Festsetzung eines Einfahrtbereichs wird verzichtet, da die potentiellen Bauwerber in der Planung nicht über die Massen eingeschränkt werden sollen. Es ist noch nicht klar wie viele einzelne Gebäude entstehen werden und welche Zufahrtssituation sich sinnvoll daraus ergibt.</p> <p>Die fehlerhafte Bezeichnung wird korrigiert.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt geändert: <i>GRZ Grundflächenzahl max. 0,4</i> <i>Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-2 bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.</i> <i>Zusätzlich darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen GRZ von 0,75 überschritten werden.</i></p> <p>Das Zitat wird entsprechend korrigiert.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Aufgrund der Stellungnahme werden die Unterlagen des Bebauungsplans</p>

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		(Abgesehen davon ist in der Festsetzung Ziffer III.1.1.1 ist das Zitat „§ 19 Abs. 4 BNVO Nr. 1-2“ zu korrigieren in „§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 2 BauNVO“.)		gemäß Sachbericht und Abwägung geändert. Mit 13:0 Stimmen.
5.	Landratsamt Altötting, Abteilung 7 – Gesundheitsamt, Fr. Geisen, 27.07.2023	Keine Äußerung	Kenntnisnahme	
6.	Landratsamt Altötting, SG 52 – Hochbau, Hr. Lechl, 28.07.2023	<p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unter II. 2.3 muss es wohl augenscheinlich zu „FH max.“ anstelle von „Traufhöhe“ richtigerweise „Firsthöhe“ heißen. Damit geht es konform mit den weiteren Ausführungen, z. B. in III. 1.1.4 („FH... Firsthöhe“). 2. Die in II. 8.5 definierte Nutzungsschablone zeigt an der Stelle „a“ den Platz für die Bauweise, in der Beschreibung findet sich allerdings an der Stelle fälschlicherweise die Eintragung „Geschoßflächenzahl“. Die widersprüchlichen Darstellungen, auch die in der Planzeichnung, sind aufeinander abzustimmen. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>zu 1. Die fehlerhafte Bezeichnung wird korrigiert.</p> <p>zu 2. Die fehlerhafte Bezeichnung wird korrigiert.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Aufgrund der Stellungnahme werden die Unterlagen des Bebauungsplans gemäß Sachbericht und Abwägung geändert. Mit 13:0 Stimmen.</p>
7.	Landratsamt Altötting, SG 52 – Tiefbau,	<i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen,</i>	Kenntnisnahme	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
	Fr. Urban, 28.07.2023	<p><i>jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i></p> <p>Die Anbauverbotszone zur Kreisstraße hin (10 m ab Fahrbahnkante) ist einzuhalten. Dies gilt auch für Hütten, Zäune, Wälle, Mauern usw.</p> <p>Die Erschließung des Bauvorhabens muss über die Straße „Am Zehentweg“ erfolgen. Eine Zufahrt zur Kreisstraße AÖ 24 wird nicht genehmigt.</p> <p>Es dürfen keine Abwässer in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen muss jederzeit möglich sein.</p> <p>Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den</p>	<p>Die Anbauverbotszone ist bereits unter II.5.3. als „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt. Zusätzlich wird der entsprechende bereit formulierte Hinweis unter IV. 14.0 auf dem Plan gemäß der Stellungnahme ergänzt. Dieser Hinweis wird weiterhin unter der Überschrift IV. 13 „Kreisstraße AÖ 24“ geführt.</p> <p>Um eine Erschließung von der Kreisstraße aus zu verhindern, ist entlang der gesamten südlichen Geltungsbereichsgrenze unter II. 4.1 ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis IV. 14.0 „Kreisstraße AÖ 24“ wird um die genannten Punkte ergänzt.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Aufgrund der Stellungnahme werden die Unterlagen des Bebauungsplans gemäß Sachbericht und Abwägung geändert. Mit 13:0 Stimmen.</p>

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		Eigentümer nicht geltend gemacht werden.		
8.	Landratsamt Altötting, SG 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau, Hr. Baumgartner, 04.07.2023	<p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i></p> <p>Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Festsetzungen hinzuzufügen bzw. Ergänzungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.0: Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Fachpflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten. - 2.0: Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. - 2.1: Die Ostseite des Geltungsbereiches ist mit einer mindestens zweireihigen Heckenstruktur auszustatten. Es sind heimische und freiwachsende Sträucher zu verwenden, welche einen Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m aufweisen müssen. Je 20 m ist ein heimischer Laubbaum einzusetzen. - 4.0: Streng geschnittene Formhecken sind unzulässig. <p>Folgende Hinweise sollten ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dem Bauantrag sollte ein qualifizierter 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bisher getroffenen Festsetzungen unter III. 1.0 sind aus Sicht der Gemeinde ausreichend, eine Ergänzung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die bisher getroffenen Festsetzungen unter III. 2.1 sind aus Sicht der Gemeinde ausreichend, eine Ergänzung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Von einer Pflanzbindung entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird abgesehen, da hier entlang der Erschließungsstraße Stellplätze ermöglicht werden sollen.</p> <p>Die bisher getroffenen Festsetzungen unter III. 3.0 in Verbindung mit III. 4.0 erscheinen aus Sicht der Gemeinde als ausreichend. Eine zusätzliche Einschränkung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden auf dem Plan unter IV. 15.0 ergänzt.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte</p>

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Freiflächengestaltungsplan beigefügt werden, in dem die gesamte Außenanlage (detaillierte Angaben über Art, Umfang und Größe der Bepflanzung, Belagswahl, Entwässerung, Müllstandort, Spielplatz und Einfriedung) dargestellt wird. Die Planung sollte bevorzugt von einem Landschaftsarchitekten oder Grünordner angefertigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kinderspielbereiche sind in einer ausreichenden Größe herzustellen und mit entsprechenden Spielelementen, Fallschutzbelägen und Sitzmöglichkeiten auszustatten. Giftpflanzen im direkten Umfeld sind unzulässig. 		<p>Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Aufgrund der Stellungnahme werden die Unterlagen des Bebauungsplans gemäß Sachbericht und Abwägung ergänzt. Mit 13:0 Stimmen.</p>
9.	<p>Landratsamt Altötting, Untere Immissions-schutz-behörde, Hr. Kampelmann, 24.07.2023</p>	<p>Immissionsschutzfachliche Beurteilung</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung soll neben einem bestehenden Wohngebiet eine WA-Erweiterung westlich in den Außenbereich ermöglicht werden.</p> <p>Eine Parzellierung ist nicht erfolgt, vermutlich da 1 oder 2 Mehrfamilienhäuser geplant sind.</p> <p>Die ggf. erforderlichen planerischen und technischen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (z.B. Raumorientierung, Bauschalldämm-Maße, Schalldämmlüfter) sind hinsichtlich des Verkehrslärm der AÖ 24 im Rahmen des Bebauungsplanverfahren prüfen zu lassen.</p> <p>Da gemäß Art. 62 BayBO ohnehin als bautechnische Nachweise u.a. die Einhaltung der Anforderungen an den Schall- und Erschütterungsschutz zu erbringen sind, empfiehlt es sich eine schalltechnische Untersuchung, die sowohl für das Bauleitplanverfahren als auch für das folgende Einzelbaugenehmigungsverfahren verwendet werden kann, zu beauftragen.</p>		

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Die bautechnischen Nachweise zum Schallschutz sind durch den Antragsteller bzw. dessen Beauftragte auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erbringen.</p> <p>Als Zielwert gelten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Für die Außenwohnbereiche sollen gemäß Schreiben der Obersten Baubehörde „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.07.2014 und UMS „Bauen im Innenbereich; Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Immissionsschutzfachliche Beurteilung von Bauvorhaben“ vom 23.02.2016) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gewährleistet werden (WA: tags 59 dB(A)).</p> <p>Festsetzungen zu Wärmepumpen (Mindestabstände in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel) sollten aus rechtlichen Gründen als Hinweis und nicht als Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes werden.</p> <p>Das Landratsamt ergänzte seine Stellungnahme mit Mail vom 19.09.2024:</p> <p>„Für Gebäude bis zu einem Abstand von ≤ 31 m zur Straßenachse der AÖ 24 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegel III der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung. Für Gebäude ab einem Abstand von > 31 m bis ≤ 62 m zur Straßenachse der AÖ 24 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegel II der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung. Für Gebäude bis zu einem Abstand von 40,5 m zur</p>	<p>Keine Festsetzungen zu Wärmepumpen</p> <p>Der Wortlaut aus der Stellungnahme (19.09.2024) wird als Festsetzung im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Straßenachse der AÖ 24 sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, da der Orientierungswert der DIN 18005 zur Nachtzeit überschritten wird. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei den Gebäuden entlang der AÖ 24 auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen und über diese Gebäudeseite zu belüften. Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt, ist mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung von schutzbedürftigen Räumen mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen. Ist weder eine entsprechende Grundrissorientierung noch ein verglaster Vorbau bzw. Wintergarten möglich, so ist zur erforderlichen hygienischen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung), die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung oder gleichwertige Maßnahme vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109-1 nicht verschlechtern. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 7 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.“</p>		<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Aufgrund der Stellungnahme werden die Unterlagen des Bebauungsplans gemäß Sachbericht und Abwägung ergänzt. Mit 13:0 Stimmen.</p>
10	Landratsamt Altötting Kreisheimatpflegerin, Fr. Heinrich, 07.07.2023	<p>[...] Einwände im Hinblick auf Bau- oder Bodendenkmalpflege können nicht erhoben werden.</p> <p>In gestalterischer Hinsicht deutet die derzeitige Entwicklung allerdings auf das Entstehen eines langgezogenen Straßendorfes hin. Eine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Gemeinde Haiming ist die Ortsrandlage bewusst. Daher wurde besonders darauf geachtet, dass für</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a</p>

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>städtebauliche Ortsabrundung wäre der Gemeinde Haiming sehr zu wünschen. Die Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern am Ortsrand ist ebenfalls nicht geeignet, ein harmonisches Ortsbild zu erzeugen. Mehrgeschossige Häuser sollten sich in der Siedlungsmittle befinden und die Orte zum Rand hin abflachen.</p>	<p>die westliche Grundstücksgrenze Eingrünungsmaßnahmen in Form einer 3-reihigen Gehölzpflanzung auf 80% der Fläche festgesetzt werden. Auch wurden in Anlehnung an den östlich angrenzende Einfamilienhausbebauung sowohl die Wandhöhe für Hauptgebäude auf max. 6,2 m, wie auch die Firsthöhe auf max. 7,5 m begrenzt.</p>	<p>BauGB geordnet zu Ende geführt. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich. Mit 13:0 Stimmen.</p>
11	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a.Inn, Töging a.Inn, Fr. Dr. Rosenberger, 24.07.2023</p>	<p>Keine Einwände</p> <p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i></p> <p>Generell gilt- der im Landesentwicklungsprogramm formulierte Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauches.</p> <p>Die durchschnittliche Ackerzahl der überplanten Fläche beträgt 53 und liegt damit über dem bayerischen Durchschnitt von 47. Dies weist auf einen guten ackerbaulichen Wert der Fläche hin.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Gemeinde Haiming ist bewusst, dass die Fläche aus landwirtschaftlicher Sicht wertvoll ist. Gleichzeitig ermöglicht der gewählte Standort eine relativ flächensparende Bebauung, da an eine bereits bestehende Erschließungsstraße angeschlossen werden kann und somit keine weiteren Flächen benötigt werden. Der Wunsch der Gemeinde, hier eine Mehrfamilienhausbebauung zu realisieren, und gleichzeitig keine Einfamilienhausbebauung zuzulassen, entspricht ebenfalls dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauchst. Daher wird an der Planung festgehalten.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich. Mit 13:0 Stimmen.</p>

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.</p> <p>Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p> <p><u>4.2 Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation</u></p> <p>4.2.1 Starkniederschläge In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Thematik Starkniederschläge unter Punkt 5.8 berücksichtigt.</p> <p>4.2.2 Oberflächengewässer Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem) - entfällt -</p> <p>4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet - entfällt -</p> <p><u>4.3 Abwasserentsorgung</u></p> <p>Das Abwasser wird im Trennsystem erfasst. Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt.</p> <p>4.3.1 Schmutzwasser Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p> <p>4.3.2 Niederschlagswasser Wir bitten folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In die Festsetzung unter II. 5. 1.2 und in der Begründung wird der Wortlaut der Stellungnahme übernommen.</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.</p> <p>Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen. • Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen sofern diese nicht zur Gewinnung regenerativer Energien verwendet werden. • Es wird empfohlen evtl. Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. 	<p>Der Forderung wird bereits entsprochen, siehe Festsetzung II. 3.2</p> <p>Der Forderung wird bereits entsprochen. Lediglich für Nebenanlagen sind Flachdächer zugelassen. Diese müssen dann zwangsläufig begrünt sein, siehe Festsetzung II. 2.1</p> <p>Die Empfehlung wird als Hinweis unter IV. 16.0 auf dem Plan ergänzt.</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.</p> <p>Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind nachfolgenden Hinweise und Anforderungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu berücksichtigen:</p> <p>Durch eine Versickerung von Niederschlagswasser besteht hinsichtlich einer möglichen Mobilisierung von PFOA aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Besorgnis einer erheblichen Verschlechterung der örtlichen Belastungssituation im Grundwasser, wenn sichergestellt wird, dass keine vermehrte Auswaschung und Mobilisierung von PFOA durch die Versickerung stattfindet.</p> <p><u>Im Bereich der Versickerung ist sicherzustellen, dass dort nur unbelastete Bodenmaterialien (Stufe-1-Wert der PFC-Leitlinien eingehalten) verbleiben oder eingebaut werden.</u></p> <p>Dies kann dann als erfüllt gelten, wenn es sich um Kies oder sandigen Kies handelt. Beim Einbau von bindigen Bodenmaterialien kann das ohne nähere Untersuchung lediglich dann als erfüllt angenommen werden, wenn es von außerhalb der ermittelten Belastungszonen stammt.</p> <p>Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.).</p> <p>4.3.3 Regenwassernutzung In der Begründung zum Bebauungsplan ist dieser Punkt bereits vorbildlich berücksichtigt.</p> <p>4.3.4 Berücksichtigung des Klimawandels Anlagen zum Umgang mit Abwasser können Starkregen nur bis zu der in</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden unter dem Hinweis IV. 5.2. ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>der Bemessung berücksichtigten Jährlichkeit abführen. Die Überprüfung der Kanalisation und Ermittlung etwaiger Schwachstellen durch die Kommune wird angeraten.</p> <p><u>4.4 Altlastenverdachtsflächen sowie Poly- und Perfluor-Alkylverbindungen</u> Uns sind keine Altlastenverdachtsflächen im Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplans bekannt.</p> <p>Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Altötting eingeholt werden.</p> <p>Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen (Dieser Punkt ist bereits vorbildlich in der Begründung enthalten).</p> <p>Gemäß den uns vorliegenden Untersuchungen liegt das Vorhaben im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS). Innerhalb des Belastungsgebietes anfallendes Bodenaushubmaterial ist in der Regel stark mit PFOA verunreinigt.</p> <p>Eine Umlagerung von hoch belastetem Bodenmaterial in niedriger belastete oder unbelastete Bereiche ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürworten. Sie ist mit der Gefahr verbunden neue schädliche Bodenverunreinigungen und zusätzliche Grundwasserverunreinigungen zu schaffen.</p> <p>Wir empfehlen daher die tatsächliche Belastung der überplanten Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und</p>	<p>Kenntnisnahme Entsprechende Hinweise wurden unter IV. 5.2. auf Grundlage der Forderungen des Landratsamts Altötting, Abteilung Bodenschutz, formuliert.</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Verwendung des Bodenmaterials gelten grundsätzlich die „Vorläufige Leitlinien zur Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Juli 2022).</p> <p>Besonders hinzuweisen ist auf die Neuregelung für Probenahme und Analyse bei einer Verwertungsabsicht, und hier die Umstellung des Eluatverfahrens auf eine Verdünnung von 2:1 statt bislang 10:1.</p> <p>Falls die festgestellten Belastungen eine Verwertung des Materials im uneingeschränkten Einbau (Zuordnungswert Z 0) nicht zulassen, empfehlen wir vorab ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erstellen zu lassen.</p> <p>Um den Bauherrn eine ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung, Umlagerung oder Verwertung überschüssigen Bodenmaterials zu ermöglichen, empfehlen wir im Bebauungsplan die betroffenen Flächen kenntlich zu machen (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) sowie auf die Belastungssituation hinzuweisen</p> <p>Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck der Stellungnahme.</p>		<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Aufgrund der Stellungnahme werden die Unterlagen des Bebauungsplans gemäß Sachbericht und Abwägung ergänzt. Mit 13:0 Stimmen.</p>
13	<p>Wasserzweckverband Inn Salzach, Haiming, Hr. Huber, 11.07.2023</p>	<p>[...] vielen Dank für die Mitteilung über die Bekanntmachung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Haiming West II“. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Erschließung des Gebietes im Bezuge auf die Trinkwasserversorgung ist noch nicht gesichert.</p> <p>Es befindet sich zwar eine Wasserleitung im angegebenen Bereich, inwiefern diese zur Versorgung/Erschließung des Gebietes geeignet ist, kann erst nach dem Vorliegen von Informationen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde wird im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung, in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband, entsprechende bauliche Maßnahmen durchführen. Eine Hauptleitung (DN 200) befindet sich im direkten Umfeld der Parzelle. Die Erschließung ist technisch</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>über konkrete Bebauung beurteilt werden.</p> <p>Die Problematik ist hier eher die Lage als die benötigte Wassermenge.</p> <p>Des Weiteren gelten bezüglich der Schutzabstände zu unseren Versorgungsleitungen die allgemeinen Regeln der Technik nach den DVGW-Vorgaben Arbeitsblatt W 400-1 2015-02 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ insbesondere Abstandsvorschriften zu Fremdleitungen anderer Sparten.</p> <p>Eine Überbauung oder Bepflanzung von Leitungstrassen innerhalb und außerhalb von Baugrundstücken ist nicht zulässig (Merkblatt GW 125).</p> <p>Falls diese Vorschriften nicht eingehalten werden können, muss die Wasserleitung auf Kosten des Verursachers umgelegt werden. Es gilt ein Schutzabstand von 4 Metern.</p> <p>Wir bitten weiterhin wie gehabt um zeitnahe Abstimmung im weiteren Verlauf der Planung.</p>	<p>mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Forderung wird im Bebauungsplan bereits entsprochen, vgl. Festsetzung III. 6.0</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich. Mit 13:0 Stimmen.</p>
14	<p>Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden, Hr. Hintermeier, 12.07.2023</p>	<p>[...] gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.</p> <p><u>Kabel</u> Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.</p> <p>Kabelplanung(en) Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel je nach elektrischer Leistung aus der Station TH407179 Haming H.6 erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Transformatorstation Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen</p>	<p>Die Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<p>Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe von ca. 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</p> <p>Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.</p> <p>Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p> <p><i>Anlage: siehe beigefügter Lageplan</i></p>		<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Aufgrund der Stellungnahme werden die Unterlagen des Bebauungsplans gemäß Sachbericht und Abwägung ergänzt. Mit 13:0 Stimmen.</p>
15	Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut,	[...] vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 30.06.2023 per E-Mail bei uns eingegangen.	Kenntnisnahme	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
	Fr. Meierbeck, 08.08.2023	<p>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:</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Am Rande des Geltungsbereichs befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>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:</p>		

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
		<ul style="list-style-type: none"> - 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 6 Monaten benötigt. - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p><u>Anlage:</u> siehe beigefügter Lageplan</p>		<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich. Mit 13:0 Stimmen.</p>
16	Vodafone GmbH / Vodafone Deutsch-	[...] wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.06.2023.	Kenntnisnahme Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss
	<p>land GmbH, Unterföhring, 07.08.2023</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-SBayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p><u>Anlage:</u> siehe beigefügter Lageplan</p>		<p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Das begonnene Verfahren wird gem. § 215a BauGB geordnet zu Ende geführt. Aufgrund der Stellungnahme werden die Unterlagen des Bebauungsplans gemäß Sachbericht und Abwägung ergänzt. Mit 13:0 Stimmen.</p>

Anlagen:

- Bayernwerk Lageplan
- Deutsche Telekom Lageplan
- Vodafone Lageplan

Die Abwägungsbeschlüsse zur Auslegung fasste der Gemeinderat von Haiming mit Datum vom 19.09.2024.

Dabei wurden folgende Änderungen/Ergänzungen beschlossen:

- Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB
Gemäß § 215 a Abs. 3 BauGB kann ein auf Basis des § 13 b BauGB begonnenes Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden, sofern die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.
- Ergänzung der aktuellen Bedarfsermittlung

- Ergänzung der Ausführungen zur großflächigen Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA)
- Korrektur der fehlerhaften Bezeichnung des Bebauungsplanes in der Präambel
- Korrektur der fehlerhaften Bezeichnung in der Nutzungsschablone
- Änderung der Festsetzung bzgl. der zulässigen GRZ-Überschreitung durch Tiefgaragen
- Korrektur des fehlerhaft verwendeten Begriffs Traufhöhe in Firsthöhe in den Festsetzungen
- Ergänzung des Hinweises unter IV. 14.0 bzgl. der Kreisstraße und Ergänzung der Begründung
- Ergänzung der Hinweise unter IV. 15.0 bzgl. der Freianlagenplanung.
- Ergänzung der Hinweise unter IV. 13.0 bzgl. des Grundwasserstands.
- Anpassung der Festsetzung zum Niederschlagswasser unter II. 5. 1.2 und Änderung der Begründung
- Ergänzung der Hinweise unter IV. 16.0 bzgl. der Tiefgaragenentwässerung.
- Ergänzung der Hinweise unter dem Hinweis IV. 5.2. bzgl. einer eventuellen PFOA Auswaschung ins Grundwasser
- Ergänzung der Begründung bezüglich Stromleitungen und Telekommunikation
- Ergänzung der Hinweise zum Immissionsschutz

TOP 6: Bauleitplanung: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Haiming West II: Billigung der Änderungen und der zusätzlichen Unterlagen zur Vorprüfung sowie erneute Auslegung mit Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Sachverhalt und rechtliche Würdigung:

Durch die Änderungen im Bebauungsplanentwurf ist eine erneute Auslegung notwendig. Außerdem wird die „Reparaturregelung zu § 13b BauGB“, § 215a BauGB angewendet. Diese Regelung sieht die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, die in unserem Fall zu keinerlei neuen Erkenntnissen geführt hat:

UVP-Vorprüfung

(Vorprüfung des Einzelfalls entspr. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Z U M

B E B A U U N G S P L A N N R. 2 3 -

H A I M I N G W E S T I I

Anwendung der Reparaturregelung zu § 13 b BauGB

**Gemarkung Piesing
Gemeinde Haiming**