

Niederschrift über die Sitzung Nr. 42

des Gemeinderates am 25.01.2024 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	Ja	
Freiherr von Ow	Felix	Ja	
Kagerer	Alfred	Ja	
Lautenschlager	Dr. Hans-Jürgen	Ja	
Mooslechner	Thomas	Ja	
Nagel	Uwe	Ja	
Niedermeier	Markus	Ja	
Pittner	Josef	Ja	
Prostmaier	Bernhard	Ja	
Sachsenhauser	Dr. Tobias	Ja	
Sewald	Georg	Ja	
Szegedi	Christian	Ja	
Zauner	Michael	Ja	

Schriftführer: Josef Straubinger

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr öffentlicher Teil.

TOP 1: Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung,

Bürgermeister Beier eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass die Ladung an alle Gemeinderäte ordnungsgemäß zugegangen ist. Der Gemeinderat ist vollzählig erschienen. Der Gemeinderat ist beschlussfähig.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

Mit 15:0 Stimmen.

TOP 2: Berichte

TOP 2.1: Bericht des Bürgermeisters

- Im Rahmen des Bayerischen Förderprogramms hat die Gemeinde Haiming die Sirenenalarmierung umgestellt auf digitale Alarmierung. Dabei wurden für die acht Sirenenstandorte die Steuergeräte umgebaut. An den Sirenen selber wurde nichts geändert, da dies über ein Bundesförderprogramm laufen würde und die Mittel dort stets zu wenig sind. Für die Umrüstung der Steuergeräte wurden rund 23.200 € ausgegeben. Die Umrüstung wurde im Dezember 2023 abgeschlossen. Die staatliche Förderung wird in Höhe von 15.250 € für das Jahr 2024 erwartet. An dieser Stelle sei ein herzlicher Dank allen Gebäudeeigentümern ausgesprochen, die ihr Dach für einen Sirenenstandort zur Verfügung gestellt haben. Das ist keine Selbstverständlichkeit, aber ein sehr wichtiger Dienst für die Allgemeinheit. Die zusätzliche Sirene in Holzhausen wurde mittlerweile auch installiert, nachdem das Verfahren

mehrere Jahre gedauert hat. Diese Sirene ist eine Katastrophenschutzsirene des Landkreises Altötting, die aber auch auf Feueralarm programmiert ist.

- Die Wetterbedingungen der letzten Wochen haben zu einem starken Anstieg des Grundwassers in Teilbereichen unserer Gemeinde geführt mit der Folge von Wassereintritt in Kellerräume. Auch haben unsere Bäche Höchststände an Wasser, was für den Bauhof zu außertourlichen Räumarbeiten führte. Denn Bäche traten in Bereichen über das Ufer, wo dies bisher nicht der Fall war und es waren deswegen auch Räumarbeiten erforderlich, die bisher nicht auf dem Arbeitsplan standen. Ich verstehe jeden Grundstücksanlieger, der bei hohem Wasserstand in den Bächen bei der Gemeinde um Abhilfe nachfragt. Aber ich bitte auch um Verständnis, dass nicht alles sofort erledigt werden kann, auch andere Arbeiten zu tun sind und teilweise Vorrang haben und hin und wieder auch Selbsthilfe, die in vielen Bereichen auch selbstverständlich erfolgt, möglich ist.
- Thema Windkraft: Der Projektentwickler Qair hat Anfang des Jahres ein Infoblatt zum Windpark Staatsforst Altötting herausgebracht. Es enthält viele sachliche und umfangreiche Informationen, auch von anderen Beteiligten. Leider ist die grafische Gestaltung nicht optimal und manche Bildgrafiken sind praktisch unlesbar. Die Verteilung der Broschüre erfolgte an alle Haushalte.
- Am 17.01.2024 kam Wirtschaftsminister Aiwanger nach Mehring, um im Vorfeld des Bürgerentscheids am 28.01.2024 ein Zeichen für die Notwendigkeit des geplanten Windparks zu setzen. Umfassend begründete er die Windkraft als wichtigen Teil der Energiewende und bezeichnete dabei den Standort im Staatsforst aus vielerlei Gründen als optimal. Er betonte auch, dass die Zukunft der wirtschaftlichen Entwicklung im Chemiedreieck und die Sicherung von Arbeitsplätzen auch über die chemische Industrie hinaus wesentlich von der Schaffung regionaler Energiequellen abhängt. Dies betonte in seinem Statement auch Landrat Erwin Schneider, der mit einem Blick in die Geschichte darauf hinwies, dass ohne Alzkanal und Strom aus Wasserkraft es keine Wackerwerke gäbe und ohne Erdölpipeline von Triest über die Alpen es keine OMV-Raffinerie gäbe, die wiederum für die Chemie am Standort Burghausen und Gendorf lebenswichtig ist. Jetzt steht der dritte Energiewechsel an: Strom und Wasserstoff und dafür braucht es auch Strom durch Windräder.
- Am Rande der Informationsveranstaltung zum Windpark im Staatsforst Altötting am 21.01.2024 im Kulturforum gab es vom Projektentwickler Qair ein Infogespräch mit den Bürgermeistern der Standortgemeinden. Dabei wurde der aktuelle Planungsstand vorgestellt: Danach werden in der Mitte des Jahres erste Windmessauswertungen vorliegen und dann können die geplanten Standorte für Windkraftanlagen festgelegt werden. Hürden für das Projekt sind weiterhin die Klärung der Netzanschlusspunkte, der Bodenaushub und der Bannwaldausgleich. Bezüglich Netzanschluss werden die Verhandlungen mit den Bayernwerken konkreter und Qair versucht, soweit wie möglich zusätzliche Umspannwerke zu vermeiden. Deswegen wird auch die Option eines teilweisen Direktanschlusses von Windkraftanlagen an Industriebetriebe geprüft. Beim Bannwaldausgleich soll der regionale Flächendruck dadurch verringert werden, dass als mögliche Ausgleichsbereiche auch Staatsforste bei Garching und Kirchdorf zugelassen werden. Noch ungeklärt ist die Verbringung des Bodenaushubs. Hier gibt es trotz der Vorlage verschiedener Konzepte noch keine Übereinkunft mit dem Umweltministerium. Qair macht aber auch deutlich, dass eine Deponierung der anfallenden Mengen finanziell nicht möglich ist.
- Am 20.01.2024 gab es vor dem Rathaus eine Demonstration „Der Niedergern gegen Rechtsextremismus“. Aufgerufen dazu hatte eine überparteiliche Initiative, die Einladung war unterzeichnet von Petra Haunreiter, Heinz Besier und Markus Niedermeier. Rund 150 Bürgerinnen und Bürger, auch aus den umliegenden Städten und Gemeinden, folgten dem

Aufruf und zeigten damit auch ihre Verbundenheit mit den bundesweiten Demonstrationen gegen rechts. Petra Haunreiter, Heinz Besier und Bürgermeister Wolfgang Beier hoben in ihren Reden hervor, dass es höchste Zeit ist für den Erhalt unserer freiheitlichen Demokratie und die Geltung der Werte wie Menschenwürde, Gleichheit aller Menschen, Freiheit des Denkens und Handelns, Toleranz und Solidarität aktiv einzustehen. Die Initiatoren bekamen viel Lob und Zuspruch – vielen war es ein erkennbares Herzensanliegen, öffentlich für den Erhalt unserer Demokratie einzustehen. Wolfgang Straubinger von der Fa. Rösler machte in einem spontanen Redebeitrag deutlich, dass Integration in seiner Firma ganz praktisch gelingen kann: Fünf Asylbewerber konnten auf einen Aufruf hin angestellt werden.

- Am 21.01.2024 wurde zu Beginn des Sebastianigottesdienstes in der Pfarrkirche Haiming der neue Pfarrvikar Sarveswara Rao Guda aus Südindien vorgestellt. Er ist jetzt seit 10. Januar in Deutschland und wohnt im Pfarrhaus Haiming. Er verstärkt das Seelsorgerteam mit Pfarrer Peter Meister und Gemeindeferent Klemens Fastenmeier und ist mit ihnen zusammen für den ganzen Pfarrverband zuständig.
- Am 23.01.2024 führte der Bürgermeister sein jährliches Gespräch mit den Mitgliedern des BBV-Ostvorstandes und den beiden Ortsbäuerinnen. Zu Beginn ging es um die Lage der Landwirtschaft allgemein, die zusammen mit den unvermittelten Kürzungsbeschlüssen der Regierung zu den Demonstrationen geführt hat. Positiv wurden die zustimmenden Reaktionen der Bevölkerung gesehen, jetzt hofft man auf einen gangbaren Kompromiss. Breiten Raum im Gespräch hatte der zunehmende Flächendruck für die Landwirtschaft, die für Ausgleichsmaßnahmen und PV-Anlagen und Windräder immer mehr gute landwirtschaftliche Böden beansprucht werden. Der Bürgermeister erläuterte dabei im Blick auf Windkraftanlagen die Regelungen des Wind-an-Land-Gesetzes und dass es dringend notwendig ist, den Staatsforst als Vorranggebiet für Windkraftanlagen auszuweisen, da ansonsten Windräder auf allen Flächen baurechtlich privilegiert sind. In diesem Zusammenhang wurde auch diskutiert, ob, wo und in welchem Umfang PV-Freiflächenanlagen möglich sein sollen. Der Bürgermeister erläuterte dazu, dass bei der aktuellen Planung des neuen Flächennutzungsplanes auch dazu Regelungen getroffen werden können und dazu dann auch Gespräche mit den Landwirten geführt werden. Weitere Themen waren die neue Bauhofhalle, die künftige Grundsteuer, die Bäche, das Bachräumen, der Biber und die hohen Grundwasserstände. Für den Unterhalt der Feld- und Waldwege wies der Bürgermeister erneut auf die Regelung hin, dass die Gemeinde den Kies stellt und die Bauern dann die maschinelle Instandsetzung übernehmen. Wegen der engen Finanzlage kann heuer keine Instandsetzung durch eine beauftragte Firma eingeplant werden. Zum Schluss wurde die Frage nach der Ökomodellregion gestellt und man war sich einig, dass bei Fortführung man sich wieder zusammensetzen wird, um gemeinsame Vorhaben zu planen.
- Vorschau auf zwei Termine, die die Feuerwehren betreffen: Am Freitag, 26.01.2024 ist um 13.00 Uhr die offizielle Übergabe des Doppelcontainers von der OMV an die Feuerwehr Haiming. Die OMV finanziert diesen Mietcontainer zumindest für 12 Monate und es ist jetzt in Eigenleistung auch der Übergang vom Feuerwehrhaus in den Container errichtet worden. Die Kleiderspinde werden in den nächsten Tagen eingebaut. In den nächsten Wochen ist ein wichtiger Vor-Ort-Termin zur Erstellung des Feuerwehrbedarfsplanes. Zunächst überprüfen Mitarbeiter des Büros die Anfahrtswege und anschließend werden Daten zu den Fahrzeugen, der Ausstattung und zu den Gebäuden zusammen mit je zwei Verantwortlichen der Feuerwehren erhoben. Mit eingeladen ist auch der Kreisbrandrat, weil auch Daten zur überörtlichen Gefahrenabwehr abgefragt werden.

Bericht über die finanzielle Lage: (regelmäßig)

- Hier sei auf den folgenden Tagesordnungspunkt über den Haushalt 2024 verwiesen.

TOP 2.2: Bericht aus dem KommU

Der Gemeinderat hatte die „Neue Zufahrt Winklham“ und die Erschließung des „Baugebiets Winklham-Nordwest (Schöffbergweg)“ dem KommU übertragen. Die beiden Maßnahmen sind fertiggestellt und schlussgerechnet. Die Kosten für die neue Zufahrt hat die Gemeinde getragen, die Kosten für die Erschließung des Baugebiets wurden per Kostenerstattungsvertrag abgerechnet. Für den Straßengrund wird ein Erschließungsbeitrag von der Gemeinde berechnet (Kostenspaltung).

Die Kosten für die „Neue Zufahrt Winklham“ wurden bis zur Einmündung beim neuen Baugebiet und einschließlich Durchlass Winklhamer Bach auf 130.000 € brutto geschätzt und entsprechende Mittel im Haushalt bereitgestellt. Die Endabrechnung belief sich auf 108.280,60 €. Die deutliche Kostenminderung ist auf eine günstige Preissituation zurückzuführen (Coronapandemie) und auf eine wirtschaftliche Ausführung der Baumaßnahme.

Die Kosten für die Erschließung des Baugebiets Winklham-Nordwest (Schöffbergweg) waren auf 438.500 € brutto geschätzt, wobei hier auch Gewerke enthalten waren, die nicht über die Erschließungskosten abgerechnet werden, wie zum Beispiel die Schmutzwasserkanalisation. Die umzulegenden Kosten wurden auf 320.390 € geschätzt und auf 5.515 m² Bauland verteilt. Am Ende der Maßnahme beliefen sich die umzulegenden Kosten auf 286.859,25 € und 5.415 m² Bauland. Die Kosten wurden also um rund 10 Prozent unterschritten. Die Baugrundstücke wurden vorweg zu einer Vorausleistung in Höhe von 80 % der damals geschätzten umzulegenden Kosten herangezogen, so dass jetzt insgesamt noch rund 10 % zu bezahlen sind. Es gibt teilweise Abweichungen, weil sich im Nachhinein die Grundstücksflächen verändert haben.

Damit sind beide Projekte abgeschlossen.

TOP 3: Protokollnachlese und Genehmigung der Niederschrift vom 14.12.2023

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

Mit 15:0 Stimmen.

TOP 4: Bauleitplanung

TOP 4.1: Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 – Marktler Straße: Abwägung der Einwendungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt und Rechtliche Würdigung:

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nachdem die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bebauungsplanung eingegangen sind, wurde eine „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Gewerbe Geräusche in der Nachbarschaft“ bei der Müller-BBM Industry Solutions GmbH aus München beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Nun müssen im weiteren Verfahren die Anregungen behandelt und abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB) und der Bebauungsplan unter Berücksichtigung dieser Beschlüsse in der Fassung für die zweite Auslegung erstellt werden.

Die Abwägungen wurden den Gemeinderatsmitgliedern vor der Sitzung als PDF zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschlüsse:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Marktler Straße“ (Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan) fand vom 02.01.2023-01.02.2023 (Öffentlichkeit) bzw. 22.12.2022.-01.02.2023 (Behörden und TÖB) statt.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Gemeinderat folgende Abwägungen:

1. Stellungnahmen von Bürgern

Lfd. Nr. 1: Bauer - Volpert Rechtsanwälte; Herr Volpert, 31.01.2023

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister Baier,
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats,*

unter Vorlage anliegender beglaubigter Vollmachten zeigen wir die Vertretung von Frau Angelika Zwicknagel, Neues Dorf 14, 5121 Tarsdorf/Österreich, an.

Unsere Frau Mandantin ist Eigentümerin der unmittelbar an den Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans angrenzenden Flurstücke 22 und 22/2 der Gemarkung Haiming. Diese bisher un bebauten Grundstücke sind gemäß Flächennutzungs-plan Bauerwartungsland für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet.

Auftragsgemäß werden gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans folgende Einwendungen erhoben:

Die Bauleitplanung ist nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Sachbericht und Abwägung:

Die Anpassung des Bebauungsplans ist erforderlich, da inzwischen bauliche Anlagen außerhalb der festgelegten Baufenster sowie Lagerflächen im Bereich von festgesetzten Grünflächen vorhanden sind.

Fortsetzung Stellungnahme:

Gemäß Ziffer 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, das Ziel der Änderung des Bebauungsplans wäre zum einen, den bestehenden Bebauungsplan an die tatsächliche Bestandssituation anzupassen und zum anderen Gewerbe und Wohnen nebeneinander zu ermöglichen, die im Bestand vorhandenen Nutzungsdurchmischung dauerhaft zu erhalten und zu sichern, sowie Möglichkeiten der Erweiterung zu schaffen.

Das eine Ziel, den bestehenden Bebauungsplan an die tatsächliche Bestandssituation anzupassen, lässt sich unter keinem Gesichtspunkt nachvollziehen. Grund ist die Tatsache, dass die Bestandssituation mit dem bestehenden Bebauungsplan identisch ist, sodass überhaupt kein Anpassungsbedarf besteht. Es besteht die durchaus selten anzutreffende Situation, dass die bestehenden Gebäude exakt gemäß der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Stelle errichtet wurden.

Auch das weitere in der Begründung genannte Ziel, Gewerbe und Wohnen nebeneinander zu ermöglichen und die im Bestand vorhandene Nutzungs-durchmischung dauerhaft zu erhalten und zu sichern wird bereits durch die Bestandssituation erreicht. Im vorliegenden Plangebiet ist ein Mischgebiet festgesetzt und die tatsächliche Nutzung entspricht dem hierfür notwendigen Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe. Mit dem bestehenden Bebauungsplan kann daher die Nutzungsdurchmischung weiterhin dauerhaft erhalten werden. Eines neuen Bebauungsplans bedarf es nicht, da dieser für das insoweit benannte

Ziel (Erhalt und Sicherung der im Bestand vorhandenen Nutzungsdurchmischung) im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nichts Neues bringt.

Sachbericht und Abwägung:

Das Verhältnis zwischen Wohnnutzung und Gewerbe wird nun exakt festgelegt und sichert eine Durchmischung der Nutzungen, um den Gebietscharakter aufrecht zu erhalten (Vgl. planliche Festsetzungen 1.1). Der Aktuelle Bebauungsplan enthält dazu keine hinreichenden Regelungen.

Fortsetzung Stellungnahme:

Tatsächlich sind die in der Begründung zum Bebauungsplan angegebenen Planungsziele und -zwecke nur vorgeschoben. Der Eigentümer der betreffenden Flurstücke, die das Plangebiet bilden, hatte im Sommer 2022 unsere Frau Mandantin im Rahmen eines vorbereiteten Bauantrags um Erteilung der Nachbarunterschrift für die Errichtung eines ca. 5 m hohen und entlang der östlichen Grundstücksgrenze geplanten 45 m langen Hochregals gebeten. Nachdem die Mandantin ein solches massives Gebäude an Ihrer Grundstücksgrenze nicht wollte und dieses Vorhaben offen-sichtlich auch nicht genehmigungsfähig war, versucht der Nachbar sein Ziel nun offenbar durch eine Bebauungsplanänderung zu erreichen. Die kommunale Planungs- und Satzungshoheit wird insoweit zur Durchsetzung individueller Interessen missbraucht. Eine Bauleitplanung dient dazu indes nicht, sodass die Voraussetzung des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erfüllt ist. Es ist schlicht keine Überplanung notwendig.

Sachbericht und Abwägung:

Aus oben genannten Zielsetzungen hat die Gemeinde ein Interesse an einer Neuordnung des Plangebiets. Dass dabei auch Interessen des derzeitigen Nutzers berücksichtigt werden, steht den Planungsinteressen der Gemeinde nicht entgegen.

Die geplante Bebauungsplanänderung lässt zulasten unserer Mandantin eine erhebliche Veränderung der Gestaltung der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets zu. Der Eigentümer dürfte dort bei Umsetzung der neuen Planung eine massive, ca. 45 m lange und ca. 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze errichten und der im bisherigen Bebauungsplan in diesem Bereich festgesetzte begrünte Lärmschutzwall würde entfallen. Es ist offensichtlich, dass eine solche massive hohe Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze eine nachteilige erdrückende Wirkung aus Sicht des Nachbargrundstücks entfaltet, die durch einen wesentlich breiteren geschwungenen Lärmschutzwall nicht erzeugt wird. Die Planung verstößt damit gegen das nachbarliche Rücksichtnahmegebot.

Die nach der neuen Planung zulässige massive Lärmschutzwand mit einer Länge von 45 m und einer Höhe von 4 m stellt auch eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. Verschandelung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB dar. Eine derartige massive Einfriedung bzw. Lärmschutzwand existiert im Ort nirgends.

Das Grundstück unserer Frau Mandantin würde durch eine derartige massive hohe Lärmschutzwand entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze der Mandantin unzumutbar verschattet.

Sachbericht und Abwägung:

Die Ersetzung des bisherigen Walls durch eine Lärmschutzwand ist gemäß der in Auftrag gegebenen schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zur Einhaltung der Lärmschutzwerte nach den Bestimmungen der „DIN 18005 – Schallschutz in der Bauleitplanung“ erforderlich. Der jetzt errichtete Lärmschutzwall erfüllt diese Anforderungen nicht.

Um die östlich gelegenen Nachbargrundstücke bestmöglich gegen Lärmimmissionen zu schützen, wird entsprechend des Lärmschutzgutachtens (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M174682/01 Müller BBM vom 17.05.2023, S. 22) die Mindesthöhe der Lärmschutzeinrichtung so festgesetzt, dass auch bei einer Bebauung der Nachbargrundstücke mit E+2 die Lärmschutzwerte eingehalten werden.

Durch die Festsetzung der Wandhöhe für Hauptgebäude und Nebenanlagen auf max. 6,50 m im Planbereich B ist weiter sichergestellt, dass die Lärmschutzwand nicht einmal die nach Art. 6 BayBO zulässige Höhe von 7,50 m erreicht. Da diese nachbarschützende Grenzabstandsregel eingehalten ist, liegt auch keine unzumutbare, weil unzulässige, Verschattung der Nachbargrundstücke vor. Diese Nachbarschützende Norm der BayBO ist eingehalten. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 373/2 Gmkg. Haiming keine Lärmschutzwand festgesetzt ist.

Um die Beeinträchtigung auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden ist auf der Ostseite eine Begrünung der Lärmschutzeinrichtung zwingend festgesetzt (siehe Textliche Festsetzungen III 2.3).

Fortsetzung Stellungnahme:

Die neue Bauleitplanung führt im Vergleich zum alten Bebauungsplan zu einer massiven Verringerung der Grünflächen im Plangebiet. Die bisherige Begrünung an der Ost- und Südseite würde vollständig wegfallen und die an der Nordwestseite erheblich verringert. Es verblieben im Plangebiet kaum mehr Grünflächen. Die Planung wird daher nicht den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht.

Sachbericht und Abwägung:

Der geringfügige Wegfall von bisher festgesetzten Grünflächen ist dem Ziel der Nachverdichtung geschuldet und wird durch den gesicherten Erhalt der wertvollen bestehenden Einzelbäume ausgeglichen. Zusätzlich wird zum Bauantrag ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gefordert (III Textliche Festsetzung 8.0).

Fortsetzung Stellungnahme:

Die Bauleitplanung ist so unbestimmt, dass daraus die zulässigen Höhen der Gebäude und der Lärmschutzeinrichtung (Ziffern II. 5.1.1 und III. 1.1.2 und 3) nicht erkennbar sind. Völlig unklar ist der Höhenbezugspunkt für die Lärmschutzeinrichtung. Im Bebauungsplan wird hierzu lediglich geregelt, dass es sich dabei um die Höhe 365,0 m ü.NN handelt und dies der Geländeoberkante der angrenzenden Grundstücke entsprechen soll. Eine Höhe von 365,0 m über dem Meeresspiegel ist für unsere Frau Mandantin und auch jeden anderen Bürger in der Natur nicht feststellbar. Die Darlegung, dass es sich bei dieser Höhe um die "Geländeoberkante der angrenzenden Grundstücke" handeln soll, macht das nicht klarer, denn zum einen ist völlig unklar, an welcher Stelle und an welchen angrenzenden Grundstücken die Geländeoberkante gemeint sein soll und zum anderen weist das natürliche Gelände entlang der Lärmschutzeinrichtung ganz erhebliche Höhendifferenzen auf. Es ist nicht verständlich, weshalb als Bezugspunkt für die Wandhöhe nicht der Schnitt-punkt der Wand mit dem vorhandenen natürlichen Gelände genommen wird wie das beispielsweise gesetzlich für das Maß der Wandhöhe in Art. 6 Abs. 4 BayBO geregelt ist.

Sachbericht und Abwägung:

Die Höhenlinien sind aus den Geodaten übernommen und somit nachvollziehbar. Es finden sich in den Festsetzungen klare Bezugspunkte, die zu einer eindeutigen, technisch feststellbaren und messbaren Regelung führen. Durch differenzierte Höhenbezugspunkte in den Bereichen A1, A2, A3 und B wird auch im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken eine eindeutige Höhengestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen sichergestellt.

Fortsetzung Stellungnahme:

Hinzu kommt, dass das Gelände vom Grundstück unserer Frau Mandantin aus gesehen in Richtung zum Plangebiet Höhendifferenzen von 1 m bis 1,50 m aufweist. Wenn Bezugspunkt für die zulässige Höhe der Lärmschutzwand von 3,90 m die Geländeoberfläche am Grundstück unserer Frau Mandanten wäre, wie man aus der Regelung In der Ziffer II. 5.1.1 entnehmen kann, das Gelände aber bis zu der im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzwand in dem vorgenannten Umfang abfällt, dann lässt dies auf dem Plangrundstück eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,90 m bis 5,40 m zu. In diesem Fall wären auch die gesetzlichen Abstandsflächen zum Grundstück unserer Frau Mandanten nicht eingehalten.

Sachbericht und Abwägung:

Diese Überlegungen gehen ins Leere, da in Bezug auf dieses Grundstück keine Lärmschutzwand festgesetzt ist.

Fortsetzung Stellungnahme:

Entsprechende Unklarheiten bestehen hinsichtlich der Wand- und Firsthöhe der Gebäude. Auch diesbezüglich soll ein fiktiv im Plan verzeichneter Höhenbezugspunkt maßgeblich sein. Dieser

Höhenbezugspunkt kann in der Natur nicht vom Bürger festgestellt und nachgeprüft werden.

Hinzu kommt, dass die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude gemäß der Darstellung auf Seite 23 der Begründung nicht nachvollziehbar ist. Im Vergleich mit der dort abgebildeten Bestandssituation wird das neben den Gebäuden verlaufende natürliche Gelände abweichend vom Bestandsplan dargestellt; es ist unklar, ob das tatsächlich vorhandene natürliche Gelände der alten Planung oder tatsächlich der Abbildung für die neue Planung entspricht. Außerdem ist ein Vergleich der beiden Darstellungen zur Höhenentwicklung auf Seite 23 der Begründung nicht möglich, weil die Bezugspunkte für die Ermittlung der abgebildeten Wandhöhe in beiden Abbildungen ganz unterschiedlich ist. Bezüglich des rechts in der Abbildung dargestellten "Erweiterungsbaus" geht aus der oberen Darstellung für die Bestandssituation hervor, dass die Wandhöhe 3 m beträgt, während sie gemäß dem neuen Plan 6,50 m betragen soll. Der "Trick" dabei ist, dass für die neue Planung der bisherige Kellerbereich (Düngekeller) nicht mehr als Keller, sondern als ebenerdig dargestellt wird, so, als wenn man das Grundstück in diesem Bereich ca. 4 m abgraben würde.

Aus den vorgenannten Gründen genügt die Planung dem Bestimmtheitsgebot nicht.

Sachbericht und Abwägung:

Beim Bestandsgebäude an der Marktler Straße/Solitärbau (A1) soll die Höhe des Gebäudes (bis auf einen minimalen Spielraum für z.B. energetische Sanierungsmaßnahmen) beibehalten werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. in der Begründung (online einzusehen unter https://www.haiming.de/fileadmin/user_upload/Seiten/Rathaus/Bebauungsplaene/10-0_Marktler_Strasse.pdf) wurden die Wandhöhen zwar festgelegt, hatten aber keinen klar definierten Bezugspunkt.

Im aktuellen Verfahren wurden die Höhenlinien über das Gelände gelegt und die Wandhöhen des tatsächlichen Bestands gemessen und konkret einer Ausgangshöhe zugeordnet. Im Falle des Solitärgebäudes kommt man so z.B. auf die WH=8,50 bei einer Ausgangshöhe von 363,3 m – im Falle des Verkaufsgebäudes (A3) lässt die Gemeinde eine Aufstockung zu, was bei einem Höhenbezugspunkt von 363,0 m bis zu einer Wandhöhe von max. 6,5 m möglich ist.

Das Grundstück wird im Bereich A3 nicht abgegraben, vielmehr wird im aktuellen Systemschnitt (Abb. 15, S. 23 der Begründung) das vorhandene Gelände berücksichtigt.

Durch die differenzierte Festsetzung konkreter Höhenbezugspunkte ist durch die Änderung des Bebauungsplanes das Bestimmtheitsgebot eingehalten.

Fortsetzung Stellungnahme:

In den Ziffern V. 5.0 und 11.0 der textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Normen verwiesen und diese zum Bestandteil der Planung gemacht, die aber nicht mit ausgelegt wurden. Die Mandantin hatte keine hinreichende Möglichkeit, sich vom betreffenden Inhalt Kenntnis zu verschaffen und die Regelung nachzuvollziehen.

Sachbericht und Abwägung:

DIN-Normen dürfen nicht vervielfältigt und damit nicht online zur Verfügung gestellt werden. Sie liegen, wie im Bebauungsplan vermerkt bei der Gemeinde zur Einsicht bereit.

Fortsetzung Stellungnahme:

Auftragsgemäß ersuchen wir darum, die Planung aus den vorgenannten Gründen noch einmal zu überdenken. Insbesondere möge in Erwägung gezogen werden, es bei dem bisher festgesetzten Lärmschutzwall zu belassen und nicht eine Lärmschutzwand zu ermöglichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung des Deckblatts zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Mit 15:0 Stimmen.

2. Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und/oder Hinweise vorgebracht:

Lfd. Nr. 2: Landratsamt Altötting, Abteilung 2, Bodenschutz, Herr Hüttl, 12.01.2023

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer großflächigen Bodenbelastung mit Perfluoroctansäure (PFOA).

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Fortsetzung Stellungnahme:

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.

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.

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).

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.

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.

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.

Sachbericht und Abwägung:

Die Aussagen bzgl. der möglichen PFOA-Belastung werden als textliche Hinweise auf dem Plan und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Deckblatts zum Bebauungsplan werden gemäß Sachbericht und Abwägung entsprechend ergänzt.

Mit 15:0 Stimmen.

Lfd. Nr. 3: Landratsamt Altötting, Abteilung 7, Gesundheitsamt, Frau Geisen, 12.01.2023

Keine Äußerung.

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung des Deckblatts zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich

Lfd. Nr. 4: Landratsamt Altötting, Untere Naturschutzbehörde, Herr Stöhr, 30.01.2023

Die Anwendung des §13a bzw. b BauGB entbindet die Gemeinde lediglich von der Umweltprüfung und der Anlage von Kompensationsflächen.

Die übrigen naturschutzrechtlichen Komponenten zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind vollumfänglich zu beachten. Insofern kommen den Aspekten Erhalt naturschutzfachlich bedeutender Strukturen (z. B. Einzelbäume, Hecken, Säume o.ä.), Eingrünung und andere Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung im Gebiet eine gehobene Bedeutung zu.

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Fortsetzung Stellungnahme:

Wir empfehlen der Gemeinde deshalb dringend, insbesondere die Eingrünungsmaßnahmen im Lichte der obigen Ausführungen zu beurteilen und in Teilbereichen noch deutlich nachzubessern. Letztlich tragen diese Maßnahmen entscheidend zu einem gesunden und ästhetisch ansprechenden Wohnumfeld und Ortsbild bei. Auf die Möglichkeiten der Gemeinde gem. §9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB wird hingewiesen.

Sachbericht und Abwägung:

Der Gemeinde Haiming ist wegen der Lage am Ortsrand (Ortsrandeingrünung) vorrangig der Erhalt der bestehenden Großbäume im Norden und Nordwesten des Geltungsbereichs wichtig. Daher wird zur Sicherung dieser Gehölze auch eine private Grünfläche festgesetzt. Andere Nutzungen sind somit auf dieser Fläche und damit auch im Wurzelbereich der Bäume ausgeschlossen.

Aus Sicht der Gemeinde ist es sinnvoll im Bereich eines bestehenden Mischgebiets eine Nachverdichtung, und somit dem Bauwerber die Möglichkeit zur Betriebserweiterung zu ermöglichen. Ansonsten müssten weitere Flächen außerhalb der überplanten Grundstücke beansprucht werden.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 (die privaten Grünflächen dürfen zur GRZ-Berechnung nicht herangezogen werden) und den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung ist eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt.

Damit gewichtet die Gemeinde neben dem Erhalt der wertvollen Einzelbäume die Nachverdichtung höher als die Durchgrünung des Mischgebiets.

Zum Schutz der östlich angrenzenden noch unbebauten Flächen ist gemäß Lärmschutzgutachten eine durchgehende Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zu errichten. Es wird eine textliche Festsetzung ergänzt, dass für die erforderliche Lärmschutzwand bzw. für die ersatzweise getroffenen anderen baulichen Maßnahmen eine entsprechende Fassadenbegrünung vorgenommen werden muss.

Fortsetzung Stellungnahme:

Das betroffene Gebäude eignet sich auf Grund seiner Bauweise und seiner Lage grundsätzlich als Sommerquartier für heimische Fledermäuse und als Nistplatz für im Umgriff vorkommende in ihrem Bestand bedrohte Vogelarten (Gebäudebrüter) wie Mehlschwalben (Rote Liste 3) und Mauersegler (Rote Liste 3).

Um einen Beitrag zum Schutz der an Gebäude brütenden Vögel und Fledermäuse zu leisten, sollten an geeigneter Stelle Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen angebracht werden bzw. können auch in den Baukörper integriert werden.

Entsprechende Informationen gibt es bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt.

Wir bitten, zu diesem Zweck mit Fr. Dr. Friemel von der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen. Kontaktdaten:

Fr. Dr. Friemel, Tel.: 08671/502-763, E-Mail: dorothea.dr.friemel@lra-aoe.de

Sachbericht und Abwägung:

Es wird ein textlicher Hinweis bzgl. des Anbringens von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse ergänzt und zusätzlich in die Begründung aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Deckblatts zum Bebauungsplan werden gemäß Sachbericht und Abwägung entsprechend geändert.

Mit 15:0 Stimmen.

Lfd. Nr. 5: Landratsamt Altötting, Hochbau, Herr Lechl, 23.01.2023

Keine Äußerung.

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Deckblatts zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Lfd. Nr. 6: Landratsamt Altötting, Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnbau, Herr Birneder, 09.01.2023

1) Differenzierung der Gebietsart „MI“ in den einzelnen Nutzungsbereichen:

Das Normzitat „... in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO“ im Zusammenhang mit der „Art der baulichen Nutzung“ ist fehlerhaft. Diese Norm ist nur anwendbar beim „Maß der baulichen Nutzung“.

Die korrekte Norm für die sog. „vertikale Gliederung“ wäre § 1 Abs. 7 BauNVO.

Das fehlerhafte Normzitat ist in der Planausfertigung und in der Begründung zu korrigieren.

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Korrektur erfolgt entsprechend der Stellungnahme.

Fortsetzung Stellungnahme:

2) Regelung zur Art. 6 BayBO (starre oder dynamische Verweisung):

Bei der Formulierung zur textlichen Festsetzung unter Ziffer 1.3 wird empfohlen, den Satz 1 wie folgt zu fassen:
„Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021“. Dies würde einer starren Verweisung entsprechen.

Sachbericht und Abwägung:

Zur Klarstellung wird der Bezug zur aktuellen „Fassung vom 24.07.2023“ ergänzt. Die Korrektur erfolgt entsprechend der Stellungnahme.

Fortsetzung Stellungnahme:

3) Begründung:

- Der Fußtext zur Abb. 16 (Seite 24) ist abgeschnitten, dies ist zu korrigieren.
- Die Nennung von Fußnoten zu Gesetzen (z.B. „BauGB, 2020“) sollte entfallen, da nicht notwendig.

Sachbericht und Abwägung:

Die Nennung der Fußnoten zu Gesetzen wird nicht als falsch betrachtet und daher beibehalten. Die aktuellen Fassungsdaten werden überarbeitet. Kenntnisnahme.

Fortsetzung Stellungnahme:

4) Veröffentlichung im Internet:

Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB besteht auch die Verpflichtung einer Einstellung des Inhalts der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet (Homepage der Gemeinde).
Desweiteren sollte auch die Gemeinde Haiming das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern (siehe unter: <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>) nutzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Deckblatts zum Bebauungsplan werden gemäß Sachbericht und Abwägung entsprechend geändert.

Mit 15:0 Stimmen.

Lfd. Nr. 7: Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53, Herr Baumgartner, 02.01.2023

Aufgrund der Änderung ist eine erhebliche Verschlechterung der Grünstrukturen zu erwarten. So wird die nördliche Pflanzfläche um rund die Hälfte verkleinert. Die Bepflanzung entlang der Ost- und Südseite, sowie die „innere“ Begrünung bleiben in der Planung unbeachtet. Gerade in Bereichen mit einem erhöhten Versiegelungsgrad, ist eine ausreichende Durchgrünung jedoch ausschlaggebend. So wird nicht nur die Aufenthaltsqualität für Anlieger erhöht, sondern auch die Natur und das Siedlungsbild gestärkt.

Sachbericht und Abwägung:

Der Gemeinde Haiming ist wegen der Lage am Ortsrand (Ortsrandeingrünung) vorrangig der Erhalt der bestehenden Großbäume im Norden und Nordwesten des Geltungsbereichs wichtig. Daher wird zur Sicherung dieser Gehölze auch eine private Grünfläche festgesetzt. Andere Nutzungen sind somit auf dieser Fläche und damit auch im Wurzelbereich der Bäume ausgeschlossen.

Aus Sicht der Gemeinde ist es sinnvoll im Bereich eines bestehenden Mischgebiets eine Nachverdichtung, und somit dem Bauwerber die Möglichkeit zur Betriebserweiterung zu ermöglichen. Ansonsten müssten weitere Flächen außerhalb der überplanten Grundstücke beansprucht werden.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 (die privaten Grünflächen dürfen zur GRZ-Berechnung nicht herangezogen werden) und den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung ist eine Ausreichende Durchgrünung sichergestellt.

Damit gewichtet die Gemeinde neben dem Erhalt der wertvollen Einzelbäume die Nachverdichtung höher als die Durchgrünung des Mischgebiets.

Zum Schutz der östlich angrenzenden noch un bebauten Flächen ist gemäß Lärmschutzgutachten eine durchgehende Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zu errichten. Es wird eine textliche Festsetzung ergänzt, dass für die erforderliche Lärmschutzwand bzw. für die ersatzweise getroffenen anderen baulichen Maßnahmen eine entsprechende Fassadenbegrünung vorgenommen werden muss.

Fortsetzung Stellungnahme:

Daher sollten folgende Festsetzungen angepasst werden:

- III, 1.4 Nebenanlagen:

Lagerflächen und Stellplätze dürfen Eingrünungsstrukturen nicht beeinträchtigen.

Sachbericht und Abwägung:

Eine Ergänzung der Festsetzung unter III. 1.4. ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, da die textlich festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen nicht lagemäßig festgelegt wurden. Die planlich festgesetzte private Grünfläche (II. 4.2) kann per se nur als solche genutzt werden, und steht folglich für geplante Nebenlagen nicht zur Verfügung.

An den getroffenen Festsetzungen wird festgehalten.

Fortsetzung Stellungnahme:

- III, 2.3 Fassadengestaltung:

Fassadenbegrünung ist zulässig.

Sachbericht und Abwägung:

Die Festsetzung wird gemäß der Empfehlung ergänzt.

Fortsetzung Stellungnahme:

- IV, 2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen:

Mindestens 20 % des Grundstücks sind als Vegetationsfläche anzulegen. Je angefangene 150 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstücks mindestens ein standortheimischer Laubbaum der II. Ordnung oder ein Obstbaum mit starkwüchsiger Unterlage zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Die nicht mit Anlagen überbauten Grundstücksgrenzen sind mit heimischen und freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

Sachbericht und Abwägung:

Die bisher getroffenen Festsetzungen unter IV. 2.1 sind aus Sicht der Gemeinde ausreichend, eine Ergänzung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

Fortsetzung Stellungnahme:

Folgende Hinweise sollten zudem ergänzt werden:

- Bestehende Gehölzstrukturen, welche von Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sind grundsätzlich mit Hilfe von geeigneten Maßnahmen zu schützen und zu erhalten.

Sachbericht und Abwägung:

Um eine Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen und gleichzeitig der Ortsrandsituation gerecht zu werden, wurden nur die Einzelbäume im Norden und Nordwesten zum Erhalt festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist klar formuliert, dass deren Erhalt sichergestellt werden muss. Weitere Vorgaben hierzu sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Fortsetzung Stellungnahme:

- Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die gesamte Außenanlage (detaillierte Angaben über Art, Umfang und Größe der Bepflanzung, Belagswahl, Entwässerung, Müllstandort, Spielplatz und Einfriedung) darzustellen ist. Dieser ist von einem Landschaftsarchitekten oder Grünordner anzufertigen.

Sachbericht und Abwägung:

Eine Festsetzung für die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Plan ergänzt. Dieser muss fachlich qualifiziert sein.

Fortsetzung Stellungnahme:

Weiter wäre es wünschenswert nähere Angaben bzw. Festsetzungen zur beschriebenen Lärmschutzeinrichtung zu erhalten, da sich fachliche Stellungnahmen beispielsweise zu einem Wall und einer Wand unterscheiden.

Sachbericht und Abwägung:

Es wurde inzwischen eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Gewerbegeräusche in der Nachbarschaft (Bericht Nr. M174682/01 von Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 17.05.2023) erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Deckblatts zum Bebauungsplan werden gemäß Sachbericht und Abwägung entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Mit 15:0 Stimmen

Lfd. Nr. 8: Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 Tiefbau, Frau Urban, 29.12.2022

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz usw.) muss gerechnet werden. 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 Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Sachbericht und Abwägung:

Die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen (unter V.) und in der Begründung ergänzt.

Fortsetzung Stellungnahme:

Die Sichtfelder auf die übergeordneten Straßen müssen eingehalten werden.

Sachbericht und Abwägung:

Die Sichtdreiecke sind bereits im Plan dargestellt. Ein entsprechender Hinweis zum Freihalten der Sichtdreiecke ist bereits unter V.12.0 auf dem Plan vorhanden

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Deckblatts zum Bebauungsplan werden gemäß Sachbericht und Abwägung entsprechend ergänzt.

Mit 15:0 Stimmen.

Lfd. Nr. 9: Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde, Herr Kampelmann, 30.12.2022

Die abschirmende Schallschutzeinrichtung soll als Schnittzeichnung im Bebauungsplan dargestellt werden.

Es wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid zur Schallschutzeinrichtung gestellt, bei dessen Bearbeitung sich die genaue Lage hinsichtlich der Abschirmwirkung als maßgeblich herausgestellt hat.

Wegen des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes soll zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt werden, aus der sich ergibt, ob durch die Lageveränderung der Schallschutzeinrichtung ausreichender Schutz für die unbebaute benachbarte Wohnbaufläche besteht.

Der beauftragte Gutachter soll sich mit der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Altötting abstimmen.

Sachbericht und Abwägung:

Es wurde inzwischen eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Gewerbegeräusche in der Nachbarschaft (Bericht Nr. M174682/01 von Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 17.05.2023) erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

Für das Ausmaß der Lärmschutzmaßnahme wird die Variante 2 des Gutachtens gewählt. Damit kann sichergestellt werden, dass bei einer möglichen baurechtlichen Überplanung der östlich angrenzenden Grundstücke aus Gründen des Lärmschutzes keine Einschränkungen gibt.

So ist gem. Gutachten eine durchgehende Schallschutzwand in einer Länge von 53,5 m erforderlich. Die entsprechenden planlichen und textlichen Festsetzungen werden aus dem Gutachten übernommen. Ebenso wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Zur Erläuterung der Festsetzungen zum Schallschutz wird als planlicher Hinweis eine Schnittzeichnung bzgl. der erforderlichen Schallschutzwand ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Deckblatts zum Bebauungsplan werden gemäß Sachbericht und Abwägung entsprechend ergänzt.

Mit 15:0 Stimmen.

Lfd. Nr. 10: Regierung von Oberbayern, Herr Wolf, 19.01.2023

*Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende
Stellungnahme ab:*

*Der ca. 0,5 ha große Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Haiming,
südlich der Freiherr-v.-Ow-Straße, zwischen der Marktler Straße im Westen und der Flurstraße
im Osten. Er ist im rechtsgültigen Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan als Mischgebiet
festgesetzt bzw. dargestellt.*

*Die Gemeinde Haiming beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 an
die Bestandssituation anzupassen, die vorhandene Nutzungsdurchmischung dauerhaft zu
erhalten sowie im Rahmen
einer Nachverdichtung eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.*

*Die Planung lässt raumordnerische Belange im
Wesentlichen unberührt. Sie steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung des Deckblatts zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich

Lfd. Nr. 11: Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Frau Staton, 19.01.2023

*Sehr geehrte Damen und Herren,
das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:*

*1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB
auslösen
-entfällt-*

2 *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands*
-entfällt-

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

4 *Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage*

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Fortsetzung Stellungnahme:

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungs-fähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Sachbericht und Abwägung:

Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Fortsetzung Stellungnahme:

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

Sachbericht und Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis bzgl. Starkregenereignissen ist bereits unter V.13.0 auf dem Plan vorhanden. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung sind die Ausführungen der Stellungnahme bereits enthalten. Eine Ergänzung ist daher nicht erforderlich.

Fortsetzung Stellungnahme:

4.2.2 Oberflächengewässer

Südlich angrenzend an das Änderungsgebiet verläuft der Haiminger Mühlbach, ein Gewässer III. Ordnung. Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Niederschlagsereignissen davon eine Überschwemmungsgefahr ausgeht. Dies ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Beidseits des Gewässers ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und Unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

*4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQ Extrem)
-entfällt-*

*4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet
-entfällt-*

4.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme. Siehe textliche Festsetzung III. 5.1.

Fortsetzung Stellungnahme:

4.3.1 *Schmutzwasser*

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Fortsetzung Stellungnahme:

4.3.2 *Niederschlagswasser*

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Fortsetzung Stellungnahme:

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu 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. 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 (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Sachbericht und Abwägung:

Der Hinweis wird in den Textlichen Hinweisen (Punkt V.) als neuer Unterpunkt „Versickerung von Niederschlagswasser“ und in der Begründung ergänzt.

Fortsetzung Stellungnahme:

- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Sachbericht und Abwägung:

Für Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen besteht bereits verpflichtend eine textliche Festsetzung unter III.3.2. Ergänzend wird der Hinweis für alle befestigten Flächen in den Textlichen Hinweisen (Punkt V.) ergänzt.

Fortsetzung Stellungnahme:

- Flachdächer sind zu begrünen.

Sachbericht und Abwägung:

Der Hinweis findet keine Berücksichtigung, da Flachdächer nicht zugelassen sind.

Fortsetzung Stellungnahme:

- Es wird empfohlen 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. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Sachbericht und Abwägung:

Der Hinweis wird in den Textlichen Hinweisen (Punkt V.) und in der Begründung ergänzt.

Fortsetzung Stellungnahme:

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, sind nachfolgenden Hinweise und Anforderungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu berücksichtigen:

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.

Im Bereich der Versickerung ist sicherzustellen, dass dort nur unbelastete Bodenmaterialien (Stufe-1-Wert der PFC-Leitlinien eingehalten) verbleiben oder eingebaut werden.

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.

Sachbericht und Abwägung:

Der Hinweis wird in den Textlichen Hinweisen (Punkt V.) ebenfalls im Unterpunkt „Versickerung von Niederschlagswasser“ und in der Begründung ergänzt.

Fortsetzung Stellungnahme:

4.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Sachbericht und Abwägung:

In der Begründung wird unter Punkt „5.3 Abwasserentsorgung“ bereits auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung hingewiesen. Kenntnisnahme.

Fortsetzung Stellungnahme:

4.3.4 Berücksichtigung des Klimawandels

In begründeten Einzelfällen: Anlagen zum Umgang mit Abwasser können Starkregen nur bis zu der in der Bemessung berücksichtigten Jährlichkeit abführen. Die Überprüfung der Kanalisation und Ermittlung etwaiger Schwachstellen durch die Kommune wird angeraten.

4.4 Altlastenverdachtsflächen sowie Poly- und Perfluor-Alkylverbindungen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Altötting eingeholt werden. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

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.

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.

Wir empfehlen daher die tatsächliche Belastung der überplanten Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenmaterials gelten grundsätzlich die „Vorläufige Leitlinien zur Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Juli 2022).

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.

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.

Um den Bauherrn eine ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung, Umlagerung oder Verwertung überschüssigen Bodenmaterials zu ermöglichen, empfehlen wir im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan die betroffenen Flächen kenntlich zu machen (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) sowie auf die Belastungssituation hinzuweisen.

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck der Stellungnahme.

Sachbericht und Abwägung:

Das Landratsamt Altötting, Abteilung 2 Bodenschutz, wurde am Verfahren beteiligt.

Die Aussagen bzgl. der möglichen PFOA-Belastung, die von Seiten des Landratsamts formuliert wurden, werden als textliche Hinweise auf dem Plan und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Deckblatts zum Bebauungsplan werden gemäß Sachbericht und Abwägung entsprechend ergänzt.

Mit 15:0 Stimmen.

*Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn
dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt
werden.*

*In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene
Versorgungseinrichtungen.
Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.*

Kabel

*Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur
Trassenachse.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer 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.*

*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.*

*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. Dies gilt
insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen,
Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und
Aufforstungen.*

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

*Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und
Freileitungen" sind zu beachten.*

*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>*

*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.*

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Hinweise werden in die Begründung (Punkt 5.5) übernommen.

Beschluss:

*Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Deckblatts zum
Bebauungsplan werden gemäß Sachbericht und Abwägung entsprechend ergänzt.*

Mit 15:0 Stimmen.

Verfahrensbeschluss:

*Der Gemeinderat Haiming beschließt unter Berücksichtigung der in den Abwägungsbeschlüssen
genannten Änderungen und Ergänzungen, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10*

„Marktler Straße“ (Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan) in der Fassung vom 25.01.2024 zu billigen und auf dieser Grundlage eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB durchzuführen (Auslegung).

Mit 15:0 Stimmen.

TOP 5: Bauangelegenheiten

TOP 5.1: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Schöffbergweg 16

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen ein Einfamilienhaus im nördlichen Teil der Parzelle 2 des Baugebiets in Winklham, die von der Gemeinde veräußert wurde.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 19 „Winklham Nordwest“. Es handelt sich um ein Freistellungsverfahren, da die Planung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

TOP 5.2: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Am Zehentweg 15

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen ein Einfamilienhaus im Baugebiet am Zehentweg im Bereich der Gartenhofhäuser. Es handelt sich um die Parzelle 32, die ebenfalls von der Gemeinde an das Ehepaar verkauft wurde.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 17 „Haiming West“. Es handelt sich um ein Freistellungsverfahren, da die Planung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

TOP 6: Haushalt 2024

Sachverhalt:

Der Haushalt 2024 wurde vom Kämmerer erarbeitet. Der Haushaltsausgleich geschieht durch Rücklagenentnahmen und –zuführungen, sowie einer Zuführung vom Vermögenshaushalt an den Verwaltungshaushalt.

Haushaltsplan

Einnahme-Positionen im Verwaltungshaushalt:

0.9000.0030 Gewerbesteuer 350.000 € (derzeit gesichert)

0.9000.0410 Schlüsselzuweisungen 0 €

0.9000.0100 Einkommensteueranteil 2.050.000 € (derzeit gesichert)

Bedeutsame Ausgabe-Positionen im Verwaltungshaushalt sind:

0.4641.7008 Betriebskostenförderung Kiga 905.000 € (auch Kinderkrippe)

0.6000.6555 Planungskosten 69.100 € (Digitalisierung Flächennutzungsplan erneut eingeplant, Bebauungspläne)

0.6300.5130 Straßenunterhalt 69.000 €
 0.9000.8100 Gewerbesteuerumlage 75.000 €
 0.9000.8321 Kreisumlage (57 %) 3.273.500 € (Kreisumlagesatz ist noch offen)

Für die Personalkosten wurde der Tarifabschluss – inflationsbedingt einer der höchsten überhaupt - eingerechnet.

Zur Situation im Verwaltungshaushalt sei angemerkt, dass die Gewerbesteuer mit 350.000 € und der Einkommensteueranteil mit 2.050.000 € zusammen 2.400.000 € betragen und die Kreisumlage mit 3.273.500 € und die Gewerbesteuerumlage mit 75.000 € zusammen 3.348.500 € betragen. Die wichtigsten Einnahmepositionen reichen bei weitem nicht, um die Kreisumlage zu bestreiten.

Die Entwicklung im Verwaltungshaushalt in den einzelnen Aufgabenbereichen grob dargestellt (ohne Investitionen; verglichen mit Nachtragshaushalt):

Schulen	+ 9%	339.400 €
Bauamt und Bauhof	-2,1%	655.150 €
Kita (+ 148.050 €)	+ 16%	1.086.850 €
Allgemeine Verwaltung	- 1,3%	797.200 €

An der **Schule** ist für die Schülerbeförderung ein deutlich erhöhter Ansatz eingeplant, weil der Schülerbeförderungsvertrag neu ausgeschrieben wurde und die Kosten deshalb steigen.

Im **Bauamt** fallen die Ausgaben leicht, weil die Kosten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans jetzt besser kalkuliert werden können und vor allem dieser Ansatz sinkt.

Die Aufwendungen an der **Kita** nehmen im Verwaltungshaushalt sehr dynamisch zu (+ 30 % seit 2022 also plus 300.000 €). Das hängt mit einer höheren Nutzung zusammen aber auch starken tariflichen Erhöhungen der Gehälter für das Erziehungspersonal.

Die Minderung bei der **Allgemeinen Verwaltung** (Gemeindeorgane, Hauptverwaltung, Kasse, EDV) ergibt sich aus mehreren kleineren Änderungen.

Vermögenshaushalt

Zur Betrachtung des Vermögenshaushalts hat die Kämmerei die Investitionen laut Projektliste eingeplant (siehe Investitionsprogramm) und ggf. anfallende Einnahmen aus den Investitionen angeführt. Daraus ermittelt sich jeweils der Finanzbedarf.

Eine Kreditaufnahme ist zum Haushaltsausgleich nicht notwendig. Die Gemeinde ist schuldenfrei.

Rücklagen sind zum Jahresende in Höhe von geschätzt 3,6 Millionen € vorhanden.

Der Kämmerer erläutert das Zahlenwerk eingehend anhand der Darstellungen im Vorbericht. Nur zwei Einzelpläne liefern überhaupt Deckungsmittel und zwar die Einzelpläne 8 und 9. Auch der Einzelplan 9 (Allgemeine Finanzwirtschaft) ist wegen des Rückgangs bei der Gewerbesteuer und der hohen Kreisumlage insgesamt defizitär.

Insgesamt geht die Kämmerei von einer stringenten Haushaltsführung aus. Sonderwünsche, die nicht eingeplant sind, müssen genau geprüft werden und eventuell auf den Folgehaushalt warten.

Stellenplan

In den Stellenplan sind die aktuellen Änderungen im Personalbestand eingearbeitet. Wesentliche Änderungen sind nicht darunter. Detaillierte Fragen zum Stellenplan können in der nichtöffentlichen Sitzung gestellt werden.

Der **Wirtschaftsplan des Kommunalunternehmens** ist Anlage zum Haushaltsplan. Er wurde am 10.01.2024 in der Sitzung des Verwaltungsrats beschlossen.

Der Finanzausschuss hat den Haushalt und den Stellenplan in seiner Sitzung am 10.01.2024 behandelt und folgende Beschlüsse gefasst:

Beschluss:

*Der Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Stellenplan wie vorgelegt zu beschließen.
Mit 5:0 Stimmen.*

Beschluss:

*Der Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Haushaltsplan 2024 in der vorgelegten Form zu beschließen.
Mit 5:0 Stimmen.*

Beschluss:

Haushaltssatzung

der Gemeinde Haiming (Landkreis Altötting) für das Haushaltsjahr

2024

Aufgrund der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Haiming folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2024 wird

im Verwaltungshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben auf je	7.283.800 €
im Vermögenshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben auf je	5.940.350 €

festgesetzt.

§ 2

Kreditaufnahmen für Investition- und Investitionsförderungsmaßnahmen werden **nicht** festgesetzt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden **nicht** festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)	310 v.H.
b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)	310 v.H.

2. Gewerbesteuer

330 v.H.

§ 5

Der **Höchstbetrag der Kassenkredite** zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **500.000 EUR** festgesetzt (Art. 73 GO).

§ 6

Der **Stellenplan** wird in der Fassung der Anlage festgesetzt.

§ 7

Die Haushaltssatzung tritt am **01. Januar 2024** in Kraft.

Gemeinde Haiming, XX. XX 2024

Wolfgang Beier
(1. Bürgermeister)

Mit 15:0 Stimmen.

TOP 7: Anfragen

GR Felix Freiherr von Ow: Der Bauhof hat die Gemeindebäume im Gemeindebereich gestutzt. Gibt es Erfahrungswerte, wie die Bäume auf so einen Zuschnitt reagieren? Ist ein noch schnellerer Wuchs zu erwarten? Wurden bei anderen Gemeinden Erfahrungswerte eingeholt? 1. Bürgermeister Wolfgang Beier: Ein Zuschnitt erfolgte zum ersten Mal überhaupt. Vorher haben sich die Mitarbeiter erkundigt, dass die Bäume den Zuschnitt vertragen. In einigen Bereichen wurde der Zuschnitt von Anliegern gewünscht.

GR Felix Freiherr von Ow: Am Altenheim gibt es Ruhebänke leider ohne Lehne. Diese sind nicht gut zum Sitzen und sollten ausgewechselt oder ergänzt werden. 1. Bürgermeister Wolfgang Beier: Nächste Woche findet ein Treffen mit Mitarbeitern und Vertretern des BRK statt. Dann kann das angesprochen werden.

.....
Wolfgang Beier
1. Bürgermeister

.....
Josef Straubinger
Schriftführer