

**Auszug aus der 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 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 Gewerbegeräusche 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**

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

*unter Vorlage anliegender beglaubigter Vollmacht kopie 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 unbebauten 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 Lärmschutzwand 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 Lärmschutzwand 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 Lärmschutzwand 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](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 Perfluorooctansäure (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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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](mailto: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/bauleitplanungportal/>) 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 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:**

*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 Nebenanlagen 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 m<sup>2</sup> 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 Gewerbe Geräusche in der Nachbarschaft (Bericht Nr. M174682/01 von Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 17.05.2023) erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt 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 Immisionsschutzbehörde, 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 Gewerbe Geräusche 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:**

Kennntnisnahme.

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.**

**Lfd. Nr. 12: Bayernwerk Netz, Herr Hintermeier, 12.01.2023**

*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](http://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.**

---

Die Richtigkeit des Auszuges bestätigt:

Haiming, 29.01.2024

Gemeinde Haiming

I. A.

\_\_\_\_\_  
Josef Straubinger  
(Geschäftsleiter)

