

---

des Gemeinderates Kirchweidach am **20. September 2022 im Sitzungssaal des Rathauses.**

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Robert Moser

Gemeinderatsmitglieder: Anita Bartlechner  
Thomas Becher  
Thomas Dunst  
Korbinian Haider  
Mario Huber  
Michael Kloner  
Konrad Pauli  
Alfons Schreiber  
Florian Schwarz  
Gabi Spielhofer  
Thomas Vorbuchner  
Josef Wagner  
Manfred Gruber  
Johann Michlbauer

Entschuldigt abwesend: Florian Schwarz  
Gabi Spielhofer  
Thomas Vorbuchner

Die 15 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Außerdem anwesend:  
Marcus Hansen

Schriftführerin: Ramona Prams

*Die Sitzung war öffentlich.*

---

**6. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Sonnleitn"; Abwägung der  
Stellungnahmen; ggf. Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sonnleitn“ wurde in der Zeit vom 13.05.2022 bis einschließlich 13.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB nach dem beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

**Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgelegt.**

<b>1. Wolfgang Schützinger, Grundstückseigentümer Flur-Nr. 36/82, Gemarkung Kirchweidach, Stellungnahme vom 12.06.2022:</b>
---

„Mit diesem Schreiben möchte ich Widerspruch gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Sonnleitn“ vom 16.11.2021 als direkt betroffenen Anwohner einlegen.

Wie wir mit Entsetzen feststellen mussten sollen mit der Bebauungsplanänderung 776,2 Quadratmeter, die ursprünglich als Ausgleichsfläche vorgesehen waren, als Baugrund umdeklariert werden.

In Folge der Umdeklarierung der Ausgleichsfläche als Baufläche werden viele Altbestandsbäume gefällt werden, die bisher unter anderem als Lärmschutz bezüglich der Bahnlinie dienten und auch ein Staubfilter für die Abgase des Verkehrs sind auch hinsichtlich des infolge des neu gebauten Edekas zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen.

Des Weiteren werden durch die Abholzung des Baumbestandes (auch Laubbäume und Sträucher) Brutmöglichkeiten für Vögel nachhaltig zerstört.

Die Wildwiese, die für viele Insekten (u.a. auch Bienen) als Nahrung dient, wird durch die Änderung unwiederbringlich versiegelt.

Zudem werden Waldbewohner weiter verdrängt, Wir konnten hier in den vergangenen Monaten unter anderem Rehe, Feldhasen und Spechte beobachten.

Die Ökobilanz der Bebauungsplanänderung ist für Kirchweidach desaströs. Es werden Altbestandsbäume in Folge der Umdeklarierung von Ausgleichsfläche in Baufläche vernichtet. Gleichzeitig wird eine bereits bestehende Ökokontofläche neu als Ausgleichsfläche definiert. Diese würde auch ohne Bebauungsplanänderung existieren. Gerade in Zeiten des spürbaren Klimawandels ist es aus unserer Sicht ein schlechtes Signal ohne Not Mischbäume zu fällen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Sonnleitn“ hatte der damalige Bürgermeister Krumbachner explizit damit geworben, dass sich die Ausgleichsflächen direkt im Wohngebiet befinden und nicht beispielsweise in Halsbach. Das Grundkonzept wird durch die Änderung des Bebauungsplan nun mit negativen Konsequenzen für die Lebensqualität der Bewohner zum negativen verändert. Die Abholzung der vielen Bäume zur Gewinnung einer einzelnen Parzelle ist nicht verhältnismäßig.

Die Optik von Sonnleitn in Richtung Bahnhof verschlechtert sich ohne die schönen alten Bäume deutlich. Der Erholungswert verschlechtert sich somit.

Aus meiner Sicht gibt es in Kirchweidach diverse Plätze, die besser geeignet sind um weitere Parzellen zu erschließen. Die Auswahl des Ortes erscheint willkürlich.

Noch immer gibt es in Sonnleitn Jahre nach der Erschließung diverse Baulücken. Diese zu schließen sollte Priorität für die Gemeinde haben anstelle neuer Parzellen zu Lasten von Ausgleichsflächen.

Die derzeitigen Grenzen des Baugebietes sind homogen und nachvollziehbar. Es schließen 4 Grundstücke in etwa auf gleicher Höhe ab. Nun entsteht ein einzelnes Grundstück, das in Richtung Straße herausragt und zudem wie bereits beschrieben große Eingriffe in die Natur erfordert.

Es ist mir völlig unverständlich, dass die Ausgleichsfläche Jahre nach der Erschließung des Baugebiets noch immer nicht umgesetzt wurde.

Ausgleichsflächen sind nach der allgemeinen Definition dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Der Bürger muss sich darauf verlassen können, dass die Entscheidungen nicht Jahre später scheinbar willkürlich verändert werden.“

Abwägung der Gemeinde:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

Zur Thematik Baulücken:

Die Schaffung von Wohnraum in Kirchweidach ist gerade für Familien notwendig. Dies zeigt auch ein Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) vom 29.03.2022, welches vom bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr beauftragt wurde. Das IWU hat Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ermittelt. Die Gemeinde Kirchweidach zählt laut dem Gutachten als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt. Die Schaffung von Bauland ist daher äußerst wichtig, da der Gemeinde weiterhin viele Bewerbungen für ein Baugrundstück vorliegen.

Die Überplanung des Grundstückes als Bauland bietet sich aufgrund der Lage an, da diese Baulücke mit direkter Anbindung an den Bestand geschlossen werden kann. Alle Baugrundstücke im Baugebiet „Sonnleitn“ sind bereits verkauft. Eine Bauverpflichtung kann daher von Seiten der Gemeinde Kirchweidach nicht vorgeschrieben werden.

Zur Thematik Ausgleichsfläche:

Die in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsflächen wurden von der Gemeinde fast ausnahmslos umgesetzt und gemäß den Vorgaben gepflegt. Lediglich für den aktuell überplanten Bereich war es der Gemeinde bisher nicht möglich die Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Wie aus dem Luftbild aus 2020 zu erkennen ist, wurden auf dieser Fläche immer wieder Ablagerungen von Baumaßnahmen öffentlicher und privater Art vorgenommen.

Luftbild 2020:

Im Gemeindegebiet Halsbach ist bereits eine Ökokontofläche hergestellt, von der der notwendige Ausgleichsbedarf abgebucht werden kann.

Zur Thematik Wald:

Der vorhandene Baumbestand in unmittelbarer Nähe der Änderungsfläche ist bereits sehr aufgelichtet, sodass in diesem Bereich wenig bis keine weiteren Fällungen von Nöten sein dürften. Durch eine Verkleinerung der Baugrenzen in Richtung Süden erfolgt hier noch eine zusätzliche Entschärfung. In den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung wird

*zusätzlich darauf verwiesen, dass die Bauausführung den technischen Anforderungen angepasst zur Bebauung in Waldrandnähe zu erstellen ist. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde bei diesem Bauleitplanverfahren ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt. In der eingegangenen Stellungnahme wurden keine Einwände vorgebracht.*

**Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte keine Stellungnahme abgegeben:**

Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
Elektrizitätsgenossenschaft Tacherting-Feichten eG, Tacherting

**Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben. Diese werden wie folgt gewürdigt und der entsprechende Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen gefasst:**

**1. Gemeinde Garching, Stellungnahme vom 06.05.2022:**

„Die Belange der Gemeinde Garching sind durch die 3. Änderung nicht unmittelbar betroffen. Die Gemeinde Garching wird keine Bedenken zu dieser Bauleitplanung anmelden.“

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**2. Landratsamt Altötting – Kreisheimatpflege, Stellungnahme vom 06.05.2022:**

„Seitens der Kreisheimatpflege bestehen keine Einwände gegen die 3. Änderung des BBPl Nr. 17 „Sonnleitn“.“

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**3. Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe, Stellungnahme vom 06.05.2022:**

„Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sonnleitn“, gibt es von Seiten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe keine Einwände.“

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**4. Gemeinde Burgkirchen, Stellungnahme vom 09.05.2022:**

„In obiger Angelegenheit bedanken wir uns für die Beteiligung und teilen Ihnen nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage mit, dass Belange der Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz durch die gegenständliche Bauleitplanung nicht betroffen sind.

In diesem Zusammenhang erheben wir keine Einwendungen und tragen keine Anregungen vor.“

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**5. Landratsamt Altötting – Bodenschutz, Stellungnahme vom 09.05.2022:**

„Keine Äußerung“

**6. Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 12.05.2022:**

„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. 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 tiefwurzelnende 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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes müssen unsere Versorgungseinrichtungen den neuen Verhältnissen angepasst werden (20kV-Kabel- und 0,4-kV-Kabel)

Damit die Kabelverlegearbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, bitten wir Sie, Herrn Thomas Helget unter der Telefonnummer 08721/980-413 mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

Hinweis: In unseren Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat.

Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH vorliegen, sind wir von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt.

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.“

**Abwägung der Gemeinde:**

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

*Die Bayernwerk Netz GmbH wird von der Gemeinde 3 Monate vor Baubeginn kontaktiert, um die Versorgungsleitung zu verlegen.*

**7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 12.05.2022:**

„Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege

betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

*Abwägung der Gemeinde:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*In der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sonnleitn“ wird bereits auf Art. 8 BayDSchG hingewiesen.*

**8. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 17.05.2022:**

„Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

**Planung**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer neuen Wohnbauparzelle an der Waldstraße, nördlich des Hauptortes von Kirchweidach, geschaffen werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nrn. 36/83 Gmkg. Kirchweidach und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt.

**Berührte Belange**

*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung genutzt wurden. Potenzialflächen im Sinne des o.g. Ziels sind im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, unbebaute Flächen für die Baurecht besteht sowie Baulücken, Brachen etc. im unbeplanten Innenbereich.

*Wald*

Die Planung überschneidet sich im nordöstlichen Teil mit Waldflächen die gemäß Waldfunktionsplan als Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild geführt werden. Die Waldflächen, insbesondere die Bannwälder, in der Region sind in ihrem Bestand zu erhalten und so zu bewirtschaften, dass sie ihre Funktionen bestmöglich erfüllen können (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B III 3.1 (Z)). Die Planung ist im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der im Waldfunktionsplan aufgeführten Eigenschaften, sowie im Hinblick auf zu beachtende Sicherheitsmaßnahmen mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.

**Bewertung**

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sonnleitn“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Im Sinne der raumordnerischen Erfordernisse der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens (vgl. LEP 3.2 Z, 3.1 G, RP 18 B II 1 G) sollte die weitere

Wohnbauentwicklung auf bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Innenentwicklungspotenziale gelenkt werden.“

Abwägung der Gemeinde:

*Zu Innenentwicklung vor Außenentwicklung:*

*Die Gemeinde Kirchweidach ist grundsätzlich stets bemüht, die genannten Entwicklungsziele zu verfolgen. Beispielsweise werden ältere Bebauungspläne geprüft und ggf. geändert, um einer möglichen Innenentwicklung Rechnung zu tragen.*

*Bei der geplanten Änderung soll auch eine geringe Verdichtung bzw. Nutzung geeigneter Flächen für eine zielgeführte Wohnnutzung ermöglicht werden.*

*Zu Wald:*

*Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt. Hierbei wurden keine Einwände vorgebracht.*

**9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 20.05.2022:**

„Keine Einwände“

**10. Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.05.2022:**

„Einwendungen:

In der Begründung zur Änderung wird unter Punkt 4 darauf hingewiesen, dass die neue Bauparzelle mit einer Teilfläche von 776 m<sup>2</sup> eine im bereits rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche in Anspruch nimmt. Bei der Ermittlung der Größe der Ersatz-Ausgleichsfläche ist wegen der seit 2013 bestehenden Rechtskraft der Satzung und der damit verbundenen Verpflichtung der Gemeinde zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ein Flächenzuschlag von 3% pro Jahr seit Rechtskraft (acht Jahre, 24%) zu berechnen.

**Damit ist von der Ökokontofläche (Fl. Nr. 171, Gemarkung Halsbach) eine Fläche mit einer Größe von insgesamt 962 m<sup>2</sup> abzubuchen. Wir bitten um entsprechende Korrektur in der Begründung.**

Wir bitten, der Unteren Naturschutzbehörde für die dem Bebauungsplan zugeordnete(n) Ökokontofläche(n) einen Abbuchungsnachweis in Form eines Auszugs aus dem Ökokonto zu übersenden.

Abwägung der Gemeinde:

*Die in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsflächen wurden von der Gemeinde fast ausnahmslos umgesetzt und gemäß den Vorgaben gepflegt. Lediglich für den aktuell überplanten Bereich war es der*

*Gemeinde bisher nicht möglich die Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Wie aus dem Luftbild aus 2020 zu erkennen ist, wurden auf dieser Fläche immer wieder Ablagerungen von Baumaßnahmen öffentlicher und privater Art vorgenommen. Somit ergibt sich nach Ansicht der Gemeinde kein erhöhter Ausgleichsbedarf. Eine Anpassung der Planunterlagen ist daher nicht erforderlich.*

*Luftbild 2020:*



*Die Abbuchung der Ökokontofläche wird in Zusammenarbeit mit der UNB vorgenommen.*

#### **11. Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 31.05.2022:**

„Sachverhalt:

Die Gemeinde Kirchweidach hat am 16.11.2021 den Bebauungsplan Nr. 17 „Sonneleitn“ zum 3. Mal zu ändern. Durch die Änderung soll ein neues Baufenster ausgewiesen werden.

Beurteilung:

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau; Mai 1987) sollten folgende schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt werden:

Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete:  
Tags: 50 dB; nachts: 40 dB bzw. 35 dB

**Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Ferienhausgebiete:  
Tags: 55 dB; nachts: 45 dB bzw. 40 dB**

Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen:  
Tags und nachts: 55 dB

Besondere Wohngebiete (WB):  
Tags: 60 dB; nachts: 45 dB bzw. 40

Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI):

Tags: 60 dB; nachts: 50 dB bzw. 45 dB

Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE):

Tags: 65 dB; nachts: 55 dB bzw. 50 dB

Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:

Tags: 45 dB bis 65 dB; nachts: 35 dB bis 65 dB

Bei zwei angegebenen Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes der ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-20120131-5688/2 vom 31.01.2012 sind durch die Bahnhofstraße und die Bahnlinie 5723 (Mühldorf – Freilassing) keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Einer überschlägigen Berechnung nach (ohne Abschirmungen, etc.) ist davon auszugehen, dass auch mit einer Zugzahlenprognose für das Jahr 2030 (nach Elektrifizierung der Strecke) der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV sowie der Orientierungswert der DIN 18005 zur Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) eingehalten werden können. Zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) sind trotz des Abstandes zur Bahnlinie Beurteilungspegel zu erwarten, die die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV übersteigen.

Daher wird vorgeschlagen eine Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenbauteile in Verbindung mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Belüftungseinrichtungen) für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Das bewertete Schalldämmmaß ist entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu ermitteln und nachzuweisen. Alternativ besteht die Möglichkeit schutzbedürftige Räume auf die lärmabgewandte Gebäudefassade zu orientieren.

Im Sinne der DIN 4109-1:2018 werden schutzbedürftige Räume folgendermaßen definiert:

Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Zudem ist zu gewährleisten, dass für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) der 16. BImSchV zur Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) eingehalten wird.

Hinweis:

- 1) Gemäß dem Infoblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ (Stand: September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) werden für Luftwärmepumpen Mindestabstände zur benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Wärmepumpe empfohlen. Daher sollte nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden:

*Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:*

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Misch-Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

*Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen.*

*Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.“*

Abwägung der Gemeinde:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Ergänzungen werden in die Hinweise mitaufgenommen.*

**12. Landratsamt Altötting – SG 51 Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, Stellungnahme vom 19.05.2022:**

„Keine Äußerung“

**13. Landratsamt Altötting – SG 52 Hochbau, Stellungnahme vom 30.05.2022:**

„Keine Äußerung“

**14. Landratsamt Altötting – SG 52 Tiefbau, Stellungnahme vom 11.05.2022:**

„Keine Äußerung“

**15. Landratsamt Altötting – SG 53 Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau,  
Stellungnahme vom 06.05.2022:**

„Keine Äußerung“

**16. Vodafone, Stellungnahme vom 10.06.2022:**

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**17. Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 13.06.2022:**

„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)**

**3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet**

- entfällt –

**3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet**

- entfällt –

**3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet**

- entfällt –

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

- 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 detaillierten 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.

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 Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

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 Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen

Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

#### 4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- 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.

#### 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.

#### 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.

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

- a. 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.

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

#### 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.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

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.

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Abwägung der Gemeinde:

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

*Hierin werden lediglich sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen vorgebracht, die soweit erforderlich, in der Planung berücksichtigt wurden.*

**18. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stellungnahme vom 27.06.2022:**

„Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.“

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**Diskussionsverlauf:**

Folgende Plananpassungen sind aus Sicht des Gemeinderates vorzunehmen:

- Baufenster für die Bebauung auf den südlichen Bereich des Grundstücks festlegen (Begründung: Grundstücksbreite in diesem Bereich größer)
- Aufnahme des Hinweises dass aufgrund der Waldnähe die Baumwurfgrenze eingehalten werden muss oder alternativ das Wohngebäude Baumwurfsicher ausgeführt wird.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sonnleitn“ mit oben genannten Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

**Für die Richtigkeit des Auszuges.**

Gemeinde Kirchweidach, den 13. Oktober 2022

  
Ramona Prams  
Schriftführerin

