

**Auszug aus der  
NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG**

**Nr. 07/2023**

=====

des Gemeinderates Kirchweidach am **19. September 2023 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: Manfred Gruber

Die 15 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Außerdem anwesend:  
Marcus Hansen

Schriftführerin: Katja Brunn

*Die Sitzung war öffentlich.*

---

**6. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Für das Gebiet südlich der Staatsstr. 2357"; Abwägung der Stellungnahmen, ggf. Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Für das Gebiet südlich der Staatsstr. 2357“ in der Fassung Juni 2023 wurde in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich 10.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB nach dem beschleunigten Verfahren öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt (öffentliche Auslegung).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

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

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

- Kreisbrandrat Franz-Xaver Haringer, Burghausen
- Zweckverband Otting-Pallinger-Gruppe, Teisendorf

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. Landratsamt Altötting – SG 53 Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau; Stellungnahme vom 06.07.2023:**

„Keine Äußerung“

**2. Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde; Stellungnahme vom 07.07.2023:**

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

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

Hinweise:

1. Etwaige Tiefgarageneinfahrten sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik (schallabsorbierende Auskleidung, lärmarme Tore, lärmarme Entwässerungsrinnen, etc.) zu errichten, zu betreiben und zu warten.

2. Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.

3. 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 Schalleistungspegels 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:

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

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

Ebenso wird auf den aktualisierten Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 sowie auf den Online-Assistenten zum Leitfaden (<http://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung>) verwiesen.“

Abwägung der Gemeinde:

Der oben genannte Hinweis wird in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

**3. Landratsamt Altötting – SG 51 Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau; Stellungnahme vom 10.07.2023:**

1) Erklärung Textfarbe rot in Planfassung:

Wie in der Begründung auf Seite 3 unter Ziffer 5, sollte auch in der Planfassung die rote Textfarbe erklärt werden.

2) Bauvorhaben 2022/0904 (Freimüller):

Es ist sicherzustellen, dass diese Bebauungsplanänderung das bereits bekannte konkrete Bauvorhaben 2022/0904 ausreichend berücksichtigt, so dass keine Befreiungen mehr (insbesondere bei Dachneigung Pultdächer und GRZ II) notwendig werden.

Abwägung der Gemeinde:

*Zu 1): Die Erklärung der roten Textfarbe wird in der Planfassung ergänzt.*

*Zu 2): Das bekannte Bauvorhaben wurde mit den künftigen Festsetzungen vorab geprüft und auch mit dem Bauherrn abschließend besprochen. Nach Ansicht der Gemeinde, dürften für das konkrete Bauvorhaben keine Befreiungen mehr notwendig werden.*

**4. Landratsamt Altötting – SG 52 Tiefbau; Stellungnahme vom 10.07.2023:**

„Keine Äußerung“

**5. Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde; Stellungnahme vom 10.07.2023:**

„Keine Äußerung“

**6. Bayernwerk Netz GmbH; Stellungnahme vom 13.07.2023:**

„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.

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 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 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.

Kabelplanung(en)

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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."

*Abwägung der Gemeinde:*

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

*Dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen und ein Prüfungsnachweis der Einführung nach Aufforderung vorzulegen ist, wird als Hinweis an die Bauherren weitergegeben.*

**7. Landratsamt Altötting – Kreisheimatpflege; Stellungnahme vom 14.07.2023:**

„Seitens der Kreisheimatpflege werden keine Einwände erhoben.“

**8. Regierung von Oberbayern; Stellungnahme vom 17.07.2023:**

„Das bereits zum Großteil bebaute Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde, an der Kreuzung Bergstraße/Mitterstraße und ist im rechtsgültigen Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt bzw. dargestellt. Mit der o.g. Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexiblere Nutzung der Baugrundstücke und eine Nachverdichtung gelegt werden. Das Planungsziel der Nachverdichtung ist im Sinne der raumordnerischen Erfordernisse des Flächensparens (vgl. LEP 3.1 G, RP 18 B II 1 G) positiv zu bewerten. Darüber hinaus lässt die Planung raumordnerische Belange im Wesentlichen unberührt. Sie steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Abwägung der Gemeinde:

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

**9. Landratsamt Altötting – Bodenschutz; Stellungnahme vom 18.07.2023:**

„Hinweis Perfluorooctansäure (PFOA):

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe 1-Wertes von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.

Es wird empfohlen, den anfallenden Bodenaushub vor Wiederverwendung bzw. Verwertung sowie vor der Entsorgung auf PFOA gemäß der aktuellen PFAS-Leitlinien (in der Fassung vom Juli 2022) zu untersuchen.“

Abwägung der Gemeinde:

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Bebauungsplan mitaufgenommen.*

**10. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Stellungnahme vom 18.07.2023:**

„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.“

Abwägung der Gemeinde:

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

**11. Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Stellungnahme vom 20.07.2023:**

„Durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans werden wasserwirtschaftliche Belange nicht wesentlich neu berührt.

Wir bitten allerdings das Thema Starkniederschläge/Sturzfluten bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

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 weiteren Planung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung (z. B.: dichte Keller und Kellerfenster, entsprechende Höhenlage OKFFB im EG, ...) zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

*Abwägung der Gemeinde:*

*Die Thematik Starkniederschläge/Sturzfluten wird als Hinweis im Bebauungsplan mitaufgenommen.*

**12. Landratsamt Altötting – SG 52 Hochbau; Stellungnahme vom 31.07.2023:**

„Keine Äußerung“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Für das Gebiet südlich der Staatsstr. 2357“ mit oben genannten Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:** 14 : 0

**Für die Richtigkeit des Auszuges.**

Gemeinde Kirchweidach, den 20. September 2023

*Brunn*

Katja Brunn  
Schriftführerin

