



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022



TOP 4

Bebauungsplan Nr. 61 – Gewerbegebiet am Bahnhof; Billigung des Entwurfes

BERATUNGSFOLGE

Bau- und Umweltausschuss Nr. 59
Bau- und Umweltausschuss Nr. 60
Bau- und Umweltausschuss Nr. 2
Gemeinderat Nr. 3
Bau- und Umweltausschuss Nr. 21
Gemeinderat Nr. 22

10. September 2019
08. Oktober 2019
16. Juni 2020
23. Juni 2020
03. Mai 2022
10. Mai 2022

SACHVERHALT

Die Bahn hat die bahnrechtlich als Lagerplatz bezeichnete Fläche am Bahnhof (Grundstück Fl.-Nr. 330/22) verkauft. Auf der Fläche hat der Käufer Lagercontainer aufgestellt und nachträglich eine Baugenehmigung hierzu beantragt. Im Rahmen des Bauantragsverfahren hat das Landratsamt festgestellt, dass das im Flächennutzungsplan als Fläche für die Bahn deklarierte Baugrundstück im Außenbereich ist und deshalb eine Baugenehmigung nur erteilt werden kann, wenn in diesem Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Dies hat der neue Eigentümer beantragt. Gleichzeitig hat dieser sich bereits im Vorfeld der Planungen vertraglich dazu verpflichtet, die Kosten der Bauleitplanungen zu übernehmen.

Die Bauleitplanung ist notwendig, weil innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen und noch nicht bebauten innerörtlichen Bereiche, Gewerbegrundstücke nicht vorhanden sind bzw. nicht zur Verfügung stehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert auch die Änderung des Flächennutzungsplanes. Dies kann im Parallelverfahren erfolgen.

Bevor die Bauleitplanungen angestoßen werden konnten, musste das bahnrechtlich als Grundstück für Bahnbetriebszwecke deklarierte Grundstück für bahnfremde Nutzungsmöglichkeiten freigestellt werden. Dies hat das Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 28.05.2020 mitgeteilt.

Die jetzige Aufstellung von Lagercontainern entspricht der bisherigen Nutzung als Lagerplatz. Diese Nutzung soll neben anderer gewerblichen Nutzungen auch im künftigen Gewerbegebiet möglich sein.

Zum Antrag auf die für die Nutzung als Gewerbeflächen notwendige Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren hat der Eigentümer Vorentwürfe für die beantragten Bauleitplanungen vorgelegt. Diese wurden dem Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 16.06.2020 und dem Gemeinderat in der Sitzung am 23.06.2020 vorgestellt.

Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung die Aufstellungsbeschlüsse für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 61 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Mit E-Mail vom 30.07.2020 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich bis einschließlich 31.08.2020 über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern.



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022



TOP 4

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zusammen mit den Abwägungsvorschlägen in der Anlage beigefügt. Die Verwaltung empfiehlt, die eingegangenen Stellungnahmen in der vorgeschlagenen Form abzuwägen und den hiernach gefertigten Entwurf mit Begründung zu billigen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses, den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 61, „Gewerbegebiet am Bahnhof“ mit Begründung in der Fassung vom 03.05.2022 zu billigen, und die Verwaltung mit zu beauftragen, die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

BESCHLUSS

Der Gemeinderat beschließt auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses, den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 61, „Gewerbegebiet am Bahnhof“ mit Begründung in der Fassung vom 03.05.2022 zu billigen, und die Verwaltung mit zu beauftragen, die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

Mit 17 : 6 Stimmen so beschlossen.

Abwesend: Dr. Michael Gerstorfer, Maria Huber



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme / <i>Abwägungsvorschläge</i>
Alt-Neuöttinger-Anzeiger am:	
Alzwerke GmbH Burghausen am:	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Töging am: 04.08.2020	<p>zum Entwurf des Bebauungsplans wird aus forstfachlicher Sicht Stellung genommen: Auf dem Hang im südwestlichen Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs stockt ein etwa 20 Meter hoher Laubbaumbestand, vorwiegend aus Eschen, die z. T. deutliche Schädigungen durch die Pilzkrankheit des Eschentriebsterbens aufweisen. Die Baumbestockung soll erhalten bleiben.</p> <p>Die vorgesehene gewerbliche Bebauung liegt im Gefahrenbereich der in Hauptsturmrichtung (SW bis NW) unmittelbar vorgelagerten Baumbestockung. Insbesondere von den durch das Eschentriebsterben geschädigten Eschen geht eine erhöhte Gefährdung der Bebauung aus.</p> <p><i>Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des Grundstücks. Dementsprechend sind die auf dem Grundstück stehenden Bäume auf Standsicherheit prüfen und ggf. Bäume zu entfernen. In der Bauleitplanung ist nichts zu veranlassen; der Plan ist nicht zu ändern.</i></p>
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern am: 04.08.2020	<p>Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen</p> <p><i>Keine Abwägung erforderlich</i></p>
Bayerischer Bauernverband am:	
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referate B Q am: 26.08.2020	<p>Wir weisen darauf hin, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p><i>Auf die gesetzliche Meldepflicht wird per Hinweis (D. Textliche Hinweise) verwiesen. In der Begründung wird unter der ergänzenden Erläuterung, dass von der Planung keine Bodendenkmäler betroffen sind und das nächstgelegene Bodendenkmal 150 m südöstlich im Bereich der katholischen St.-Johannes-Kirche liegt, festgehalten, dass ein Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht zu Tage tretenden Bodendenkmäler in die Satzung aufgenommen wird.</i></p>
bayernets GmbH am: 04.08.2020	<p>Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen</p> <p><i>Keine Abwägung erforderlich</i></p>
Bayernwerk Netz GmbH am: 31.07.2020	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Hinweisen möchten wir auf unsere bereits im Geltungsbereich vorhandenen Anlagen (siehe beiliegende Planunterlagen).</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer 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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

	<p>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.</p> <p><i>Die Leitungen werden entsprechend dem übermittelten Plan in Gestalt eines zeichnerischen Hinweises nachrichtlich übernommen und bei B. Zeichenerklärung 2. Für die Hinweise sowie in der Begründung erläutert.</i></p>
Blickpunkt Wochenblatt am:	
Bund Naturschutz - Kreisgruppe AÖ am:	
Deutsche Bahn AG am: 17.09.2020	<p>Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 AEG).</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p><i>Keine Abwägung erforderlich</i></p> <p>Die o.g. Planung betrifft eine ehemalige Bahnfläche. Auf den Kaufvertrag inklusive Nachtrags und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzicht, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.</p> <p><i>Der dargelegte Sachverhalt betrifft privatrechtliche Belange, die im Kaufvertrag gesichert wurden. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist nichts zu veranlassen.</i></p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass sich ein Teil des Flurstücks 330/22 innerhalb des Planungsumgriffes zwar nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, jedoch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Aus diesem Grund ist auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen. Hat die Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Anlage (Stand- und Brandsicherheit), so ist in jedem Fall die Genehmigung des EBA (§ 4 AEG) einzuholen (siehe auch EBA- Verfügung vom 17.09.2008, VMS-Nr. 256035).</p> <p><i>Das Eisenbahn-Bundesamt wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme ist erfolgt; diese wird in der Rubrik Eisenbahn-Bundesamt behandelt.</i></p> <p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Im Zuge dessen ist der vorhandene Stabmattenzaun vom Bauherrn instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p>



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Das Bahngelände wurde bereits von der Bahn eingefriedet. Ein Zugang oder eine Zufahrt vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht möglich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Auf die Immissionen der Bahn mit folgendem Hinweis im Bebauungsplanes sowie in der Begründung aufmerksam gemacht:

„Eisenbahnbetrieb:

Auf die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder) wird hingewiesen. Erforderlichenfalls sind von Seiten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.“

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Im Nachbarbereich der Bahnanlage wird an der Grundstücksgrenze eine auf 2 m Höhe festgesetzte Buchenhecke gepflanzt. Eine Beeinträchtigung der Bahnanlage ist damit nicht zu befürchten.

Im Planbereich findet sich im Abstand von 15 Metern und mehr ein zu erhaltender Baumbestand. Desweiteren ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes die Pflanzung eines Bergahorns (Hochstamm) festgesetzt. Die Verkehrssicherungspflicht für die



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022



TOP 4

Bäume obliegt kraft Gesetzes dem Eigentümer. Ein Verweis auf die Bahnanlage erübrigt sich deshalb.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Der Hinweis der Bahn wird vollinhaltlich in die Ziffer 6.1 der Festsetzungen des Bauplanes aufgenommen und in der Begründung folgendermaßen erläutert.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die genannten Maßnahmen der Bahn werden von der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Immobilienrelevante Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Einhaltung der Abstandsflächen wird durch die Ausweisung eines Baufeldes gewährleistet.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG,



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022



TOP 4

Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop, Tel.: 089 / 1308 72 708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Die Bahn wird als Grundstücksnachbar im Rahmen des Bauverfahrens beteiligt. Dementsprechend erübrigt sich ein Hinweis für Bauten nahe der Bahn im Bebauungsplan.

Telekommunikationskabel:

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass sich im betroffenen Bereich keine Fernmelde oder TK-Anlagen der DB Netz AG befinden. Sowohl das Streckenfernmeldekabel wie auch das Lwl-Kabel verlaufen links der Bahn.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

Niederschlagswasser darf nicht in Gleisnähe versickert werden.

In der Begründung wird erläutert, dass Niederschlagswasser zur Sicherung der Bahnanlagen nicht in Gleisnähe versickert werden darf.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Der Sachverhalt ist in ausreichender Weise gesetzlich geregelt. Einer weiteren Behandlung in der Bauleitplanung bedarf es deshalb nicht.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:

DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Die genannten Richtlinien und technischen Regelungen werden erst im Bauverfahren relevant. Einer Behandlung in der Bauleitplanung bedarf es deshalb nicht.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Das Eisenbahn-Bundesamt wurde am Verfahren beteiligt.



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

	<p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p><i>Die Deutsche Bahn AG wird als Grundstücksnachbar im Rahmen der Nachbarbeteiligung im Bauverfahren beteiligt.</i></p>
<p>DB Netz AG am: 07.08.2020</p>	<p>Die DB-Netz AG hat zum Bebauungsplanverfahren keine Stellungnahme abgegeben, aber zum Flächennutzungsplan mit Schreiben vom 07.08.2020 folgendes vorgebracht:</p> <p>Die DB Netz AG, Großprojekt ABS 38, I.NG-S-C weist auf die nachfolgenden Hinweise und Bedingungen hin:</p> <p>Im Zuge der Bewertung der Schienenwegeausbauvorhaben des potenziellen Bedarfs seitens des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (Bundesverkehrswegeplan 2030) und im Gesetz zur Vorbereitung der Schaffung von Baurecht durch Maßnahmengesetz im Verkehrsbereich (Maßnahmengesetzvorbereitungsgesetz) wurde das Projekt ABS 38 im Abschnitt Markt Schwaben – Mühlendorf- Freilassing in den vordringlichen Bedarf aufgenommen.</p> <p>Im Projekt ABS 38, Projektabschnitt 04 (PA 04), wird die eingleisige Strecke 5725/5726 im Abschnitt zwischen Tüßling und Burghausen-Wackerwerk elektrifiziert.</p> <p>In diesem Bereich sind Oberleitungsmasten mit einer Umgehungsleitung (15kV) vorgesehen. Siehe dazu die Querschnitte (- sind in der Zeichnung dargestellt -).</p> <p><i>Die obigen Erläuterungen zum Großprojekt ABS 38 werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Die angrenzenden Grundstücke werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens mit einer Grunddienstbarkeit belegt. Dazu die folgende Erklärung: Zur Sicherung einer ungefährdeten Durchführung des Eisenbahnbetriebs ist sicherzustellen, dass aus anliegenden Nachbarflächen dem Eisenbahnbetrieb keine Gefahren, z.B. durch umfallende Bäume bzw. durch Erreichen von Höhen und Ausdehnungen von Pflanzen, erwachsen kann. Hierzu erfolgt eine Unterteilung der betroffenen Flächen in Bezug zum Abstand zur Bahnstrecke. Der Korridor zwischen Gleisachse und 8 m wird als gehölzfreie Zone deklariert, der Bereich zwischen 8 m und 11 m wird als strauchartige Zone deklariert:</p> <p>Das bedeutet, dass in Zone 1 keine und in Zone 2 nur bis 4 m Wuchshöhe bezogen auf Schienenoberkante erlaubt werden. Im Bereich von 11 m von Gleisachse aus gesehen sollten sich auch keine Betriebsgebäude befinden. Die zu errichtenden Anlagen sollen ca. 11 Meter von der Gleisachse entfernt aufgestellt werden.</p> <p><i>Die Einlassung wird in den zeichnerischen Festsetzungen folgendermaßen berücksichtigt:</i> Pflanzabstand der Buchenhecke zur Gleisachse 8 m. (Die Wuchshöhe der Hecke ist auf 2 m festgesetzt.) Baugrenze zur Gleisachse 11 m.</p> <p><i>Die Festsetzung der Baugrenze wird in der Begründung folgendermaßen ergänzt:</i> <u>Unter Ziffer 15. Planung</u> Geplant ist die baurechtliche Legitimierung der überplanten Fläche für die Aufstellung von Containern auf Lagerhölzern oder ähnlichen Lagern innerhalb festgelegter Baugrenzen unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen und</p>



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

	<p><i>den für den störungsfreien Bahnbetrieb notwendigen Abstand der zugelassenen Bebauung.</i></p> <p><u>Unter Ziffer 16. Grünordnung:</u> <i>... Aus diesem Grund wird hier im Bebauungsplan in einem für die Gewährleistung des reibungslosen Eisenbahnbetriebes erforderlichen Pflanzabstand von 8 Metern eine geschnittene Buchenhecke festgesetzt, ...</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 unzulässig sind.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes ist durch den bereits von der Bahn errichteten Zaun nicht möglich.</i></p> <p>Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung der Überdachung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.</p> <p><i>Als „Bebauung“ wird im Plangebiet nur die Aufstellung von Containern auf Lagerhölzern oder ähnlichen Lagern zugelassen. Eine entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzung wird eingefügt. Regelungen zu einer Bedachung sind bei einer ausschließlich möglichen Bebauung mit Containern nicht notwendig</i></p> <p>Alle betrieblichen, technischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen sind mit dem Infrastrukturbetreiber DB RegioNetz Südostbayernbahn abzustimmen.</p> <p><i>Die DB RegioNetz Südostbayernbahn wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.</i></p>
DB RegioNetz Verkehrs GmbH / Südostbayernbahn am:	
DB Services Immobilien GmbH (Bundesbahndirektion München) am:	
Deutsche Telekom am: 28.08.2020	<p>vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 30.07.2020 per E-Mail bei uns eingegangen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige mit Gestattungsvertrag gesicherte Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass</p>



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022



TOP 4

	<p>durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p><i>Die Leitungen werden entsprechend dem übermittelten Plan in Gestalt eines zeichnerischen Hinweises nachrichtlich übernommen und bei B. Zeichenerklärung 2. Für die Hinweise und in der Begründung erläutert.</i></p>
E.ON Energie Deutschland GmbH am:	
Eisenbahn Bundesamt - München am: 24.08.2020	<p>Sie beabsichtigen, in Teilbereichen eine Flächen zu überplanen, die Bahnzwecken gewidmet ist. Am südöstlichen Ende geht der vorgesehenen Geltungsbereich über die mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 26.05.2020 freigestellte Fläche hinaus (Az. 651pf/006-2020#004, Ihnen am 03.06.2020 mit Lageplan zugestellt). Hierzu teilte die DB AG, DB Immobilien, mit Schreiben vom 03.03.2020 mit, dass sich auf der Teilfläche aus Flur-Nr. 330/22 in Höhe Bahn-km 22,028 – 22,056 Infrastrukturanlagen der DB AG (Flächen unter Zufahrt für Lager-, Baustelleneinrichtungsflächen nahe des Brückenbauwerks Alzdüker) befinden und für diese Flächen weiterhin ein Verkehrsbedürfnis besteht (vgl. Sachverhalt des Freistellungsbescheids vom 26.05.2020). Die vorgesehene Überplanung ist daher unzulässig.</p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke 5725 Tüßling – Mühlendorf – Burghausen gebe ich im Übrigen folgende Hinweise für die mit der Bauleitplanung erforderliche Lösung etwaiger Konflikte zwischen Bahnbetrieb und eingeräumten Baurecht:</p> <ol style="list-style-type: none">1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Hier verweise ich insbesondere auf mögliche dingliche Auflagen bestehender Betriebsanlagen z. B. Kabel (Beschränkungen/Rechte zugunsten der DB AG) im Grundbuch.2.) Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.3.) Bei baulichen Eingriffen im Bereich des Bahndamms ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.4.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen.5.) Im Übrigen gehen wir aufgrund des Verteilers Ihrer E-Mail vom 30.07.2020 davon aus, dass die Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen bereits beteiligt sind. <p><i>Der Geltungsbereich wird anlässlich des zutreffenden Hinweises auf die freigestellte Fläche reduziert. Im Übrigen werden der Schienenverkehr sowie die Standsicherheit und die Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen nicht beeinträchtigt. Bauliche Eingriffe in den Bahndamm sind nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Ein Hinweis zu den vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen wurde bereits bei den Abwägungen zur Stellungnahme der Deutschen Bahn aufgenommen.</i></p>
Energienetze Bayern GmbH & Co. KG am: 25.08.2020	Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i>
Evangelisches Pfarramt am:	
Fernwärme Burgkirchen GmbH & Co. KG am:	
Freiwillige Feuerwehr Burgkirchen am: 05.08.2020	seitens der Feuerwehr Burgkirchen sind folgende Forderungen zu erfüllen bzw. zur Kenntnis zu nehmen und mit der Bitte um weitere Veranlassung wenn nötig:



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

	<ul style="list-style-type: none">• je nach Bauausführung sind mindestens 800l/min bzw. 1600 l/min Löschwasser bereitzustellen - die genaue Bauausführung der Gebäude/Container ist der Feuerwehr mitzuteilen und die geforderte Löschwassermenge ist zur Verfügung zu stellen (Arbeitsblatt DVGW W405)• je nach Brandgut kann eine Bodenkontamination durch verunreinigtes Löschwasser stattfinden• die Zufahrt ist als "Feuerwehrezufahrt" zu kennzeichnen und auszuführen• auf den schlechten Zustand der Bäume am Hang zur Bahnhofstrasse wird hingewiesen - Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht• <i>Laut Stellungnahme des Wasserwerkes ist der Grundbedarf von 800 l/min bzw. 48 m³/h durch den vorhandenen Unterflurhydranten gesichert. Wird für ein Bauvorhaben ein höherer Löschwasserbedarf notwendig, ist der Grundeigentümer vertraglich verpflichtet, die geforderte Löschwassermenge sicherzustellen. In der Bauleitplanung ist nichts zu veranlassen.</i>• <i>Der Hinweis zu verunreinigtem Löschwasser wird zur Kenntnis genommen. Die Gefahr einer Bodenkontamination ist im Rahmen des Bauverfahrens zu berücksichtigen. In der Bauleitplanung ist nichts zu veranlassen.</i>• <i>Die Zufahrt wird im Rahmen der Erschließung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend gekennzeichnet und ausgebaut. In der Bauleitplanung ist nichts zu veranlassen.</i>• <i>Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des Grundstücks. Dementsprechend sind die auf dem Grundstück stehenden Bäume auf Standsicherheit prüfen und ggf. Bäume zu entfernen. In der Bauleitplanung ist nichts zu veranlassen.</i>
Finanzamt Burghausen am:	
Gemeinde Emmerting am: 18.08.2020	Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i>
Gemeinde Garching a.d.Alz am:	
Gemeinde Halsbach am:	
Gemeinde Kastl am: 04.08.2020	Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i>
Gemeinde Kirchweidach am:	
Gemeinde Mehring am: 05.08.2020	Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i>
Gemeinde Unterneukirchen am:	
Gewerbeverein Burgkirchen am:	
Handwerkskammer Oberbayern am:	
Höhere Landesplanungsbehörde am: 01.09.2020	die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung: <u>Planung</u> Die Gemeinde Burgkirchen plant den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 61 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ aufzustellen. Mit der vorliegenden Planung soll laut Unterlagen die planungsrechtliche Ordnung des Bestandes sowie die Verbesserung der Grünordnung erreicht werden. Das Plangebiet liegt auf einem



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

Teilstück des Grundstücks mit der Flur-Nr. 330/22 Gemarkung Burgkirchen und gehörte ehemals der Deutschen Bahn, die es für Betriebszwecke genutzt hat. Der neue Eigentümer hat für die bereits versiegelte und überwiegend befestigte Fläche, die rund 0,25 ha umfasst, eine gewerbliche Nutzung beantragt. Das Plangebiet liegt südwestlich der Bahnstrecke Mühldorf am Inn – Burghausen und dem dahinterliegenden Bahnhof. Im Südwesten grenzt die Fläche an die Bahnhofstraße sowie einen bewaldeten Steilhang und im Südosten an den Alz-Kanal.

Bewertung:

Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich eines im Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (vgl. RP 18 B I 3.1 Z). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten bestehen besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung geplanter Neubauten sowie deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (vgl. auch Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Auf die genannten Sachverhalte des Regionalplanes wird in der Begründung unter der Ziffer 6. hingewiesen. Wie der Begründung zu entnehmen ist werden das Gebiet Sensmühl und der Ortsbereich Burgkirchen aber vom Vorbehaltsgebiet ausgespart, so dass Belangen des Naturschutzes und Landschaftsschutzes kein in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonderes Gewicht zukommt. Unabhängig wird aber bei der Planung darauf Wert gelegt, dass durch die Bauleitplanung ermöglichte Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Die untere Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen dieser Stellen werden in der Folge in den Abwägungsprozess einbezogen.

Im Zuge der Planungen ist darauf zu achten, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten bzw. die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen zu verbessern (RP 18 B I 2 Z). Es sollte geprüft werden, entsprechende Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln.

Die Bebauung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 geregelt. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass, die Bebauung auf Container auf Lagerhölzern oder ähnlichen Lagern beschränkt wird; ortsfeste Bauten werden nicht zugelassen. Zudem wird festgesetzt, dass eine Versiegelung des Bodens unter den Containern nicht erfolgen darf. Ebenso wird in den zeichnerischen Festsetzungen unter „Verkehrsflächen“ aufgenommen, dass private Verkehrsflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässige Belägen herzustellen sind.

Mit diesen Maßnahmen wird auch der Grad der Versiegelung begrenzt. Außerdem schreibt die Entwässerungssatzung der Gemeinde die Versickerung von Niederschlagswasser vor. Auf diese wird in der Satzung hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet liegt laut Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 5.3 (Z) im Randgebiet eines Überschwemmungsgebietes. Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. In dem Maße wie Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen werden, ist auf gleicher Planungsebene bei entsprechendem Hochwasserschutz für Ersatz zu sorgen. Da die Überschwemmungsgebiete in der Darstellung der Karte 2 des RP 18 lediglich hinweisenden Charakter haben und der genaue Grenzverlauf in jedem Einzelfall zu prüfen ist, ist die Planung bzgl. der Fragen zum Hochwasserschutz und zum Überschwemmungsgebiet mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

	<p><i>Das Plangebiet wird aufgrund seiner Höhenlage nicht vom Überschwemmungsgebiet berührt. In dieses wird mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt.</i></p> <p><u>Immissionsschutz/Lärmschutz</u> Aufgrund der nordöstlich verlaufenden Bahnstrecke und der umliegenden Nutzungen, ist den Belangen des Lärmschutzes in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).</p> <p><i>Zur Abklärung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde die untere Immissionsschutzbehörde am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme dieser wird in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens einbezogen.</i></p> <p><u>Energieversorgung</u> Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.</p> <p><i>Da es sich bei der Nutzung ausschließlich um Lagercontainer handelt, ist keine Energieversorgung notwendig.</i></p> <p><u>Ergebnis:</u> Die vorliegende Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p><i>Die Planung wird weitergeführt.</i></p>
IHK für München und Oberbayern am: 31.07.2020	Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i>
Immobilien Freistaat Bayern am:	
InfraServ Gendorf am:	
Inn-Salzach-Welle am:	
Katholisches Pfarramt am:	
Kreishandwerkerschaft AÖ / MÜ am:	
Kreisheimatpflegerin Renate Heinrich am:	
Kreisjagdverband Altötting am:	
Kreisjugendring - Landratsamt Altötting am:	
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Engelsberg am:	
Landratsamt Altötting / Untere Bauaufsichtsbehörde am:	



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

<p>Landratsamt Altötting / Sachgebiet 52/Hochbau am: 05.08.2020</p>	<p>1.) In der Zeichenerklärung wird unter Pkt. 2.2 die zulässige Wandhöhe erläutert. Zur Verdeutlichung sollte dabei eingefügt werden: „...Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufe.“ Zusätzlich wäre die Festsetzung zu treffen, dass bei Flachdächer mit Attika-Ausbildungen die OK Attika als oberer Bezugspunkt herangezogen wird.</p> <p>2.) In der Zeichenerklärung wird unter Pkt. 2.4 Firsthöhe bei Pultdächer und Flachdächer reguliert. Hier wäre analog klarzustellen, dass bei Flachdächer mit Attika-Ausbildungen ebenso die OK Attika als oberer Bezugspunkt herangezogen wird.</p> <p><i>Die Planung wird auf insofern geändert, dass die Bebauung (ausschließlich Container auf Lagerhölzern oder ähnlichen Lagern) mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m ab OK Gelände festgesetzt wird. Die Festsetzung der Wandhöhe wird mit der Sicherstellung des Sichtschutzes begründet. Durch die Begrenzung der Bebauung auf die Aufstellung von Containern auf Lagerhölzern erübrigt sich die Festsetzung von Dächern.</i></p>
<p>Landratsamt Altötting / Sachgebiet 52/Tiefbau am: 03.08.2020</p>	<p>Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i></p>
<p>Landratsamt Altötting / Sachgebiet 53/Landschaftspflege am: 11.08.2020</p>	<p>Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i></p>
<p>Landratsamt Altötting / Untere Bodenschutzbehörde am: 06.08.2020</p>	<p>Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung. Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubes im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.</p> <p>Bei Bodenaushub über 500 m³ ist 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-/Verwertungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.</p> <p><i>Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ist durch die vom Landratsamt Altötting erlassene „Allgemeinverfügung mit PFOA-belastetem Bodenaushub im festgesetzten Gebiet mit erhöhtem Schadstoffgehalten“ vom 20.08.2021 obsolet. In Abstimmung mit dem Landratsamtes/Bodenschutz wird der nachfolgende textliche Hinweis eingefügt:</i></p> <p>D. TEXTLICHE HINWEISE <i>1.0 Altlasten Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Allgemeinverfügung zum Umgang mit PFOA-belastetem Bodenaushub im festgesetzten Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten“. In diesem Gebiet ist Bodenaushub bei Bauvorhaben, soweit technisch möglich,</i></p>



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022



TOP 4

	<p>zu vermeiden. Bei unvermeidbarem Bodenaushub sind die Regelungen zum Umgang mit PFOA-belastetem Bodenaushub der vorgenannten Allgemeinverfügung zu beachten.</p>
<p>Landratsamt Altötting / Untere Denkmalschutzbehörde (Kreisheimatpflege) am: 26.08.2020</p>	<p>seitens der Kreisheimatpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den Erlass des Bebauungsplanes. Die Fläche wird seit längerer Zeit als Containerlagerplatz genutzt. Für den Fall einer Bebauung ersuche ich um Aufnahme der Festsetzung, wonach grellbunte Anstriche zugunsten von Weiß-, Grau- oder Beigetönen zu vermeiden sind.</p> <p>Die Vorschläge der Unteren Denkmalschutzbehörde werden bei der Entwurfsplanung berücksichtigt (- es werden Beige- und Grautöne festgesetzt -) und in der Begründung erläutert.</p>
<p>Landratsamt Altötting / Gesundheitsamt am:</p>	
<p>Landratsamt Altötting / Untere Immissionsschutzbehörde am: 27.08.2020</p>	<p>Nordwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Planbereichs befinden sich mehrere Wohngebäude. Diese befinden sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Gemäß Aussage des Bauamtes des Landratsamtes Altötting entspricht der Bereich einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Westlich befindet sich der Ortskern von Burgkirchen a. d. Alz in welchem Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Daher sind für die nordwestlich gelegene Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes und für den Bereich westlich die Immissionsrichtwerte eines Misch-, Dorf- oder Kerngebietes anzusetzen, es sei denn hier befinden sich Nutzungen, die einen höheren Schutzanspruch genießen (z.B. Altenheim, Pflegeanstalten, etc.). Für diesen Fall sind dort die entsprechenden Immissionsrichtwerte einzuhalten.</p> <p>Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm:</p> <p>in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten tags 60 db(A) nachts 45 db(A)</p> <p>nachts 45 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten tags 55 db(A) nachts 40 db(A)</p> <p>in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten tags 45 db(A) nachts 35 db(A)</p> <p>tags 45 dB(A)</p> <p>Da es sich hier um ein relativ kleines Plangebiet handelt, ist eine Geräuschkontingenzierung nach DIN 45691 unter Umständen nicht ohne Weiteres durchführbar. Daher könnte die immissionsschutzfachliche Prüfung alternativ im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Diesbezüglich wäre folgende Festsetzung in den Bebauungsplan mitaufzunehmen:</p>



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

	<p>1. <i>Bei Bauvorhaben innerhalb des Gewerbegebiets ist ein Baugenehmigungsverfahren immer unter Beteiligung der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde durchzuführen. Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erbringen. Hierbei ist die Vorbelastung aus umliegenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Der Gutachter soll sich vorab zur Abstimmung mit der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde in Verbindung setzen.</i></p> <p>Zudem sollen die entsprechenden einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für die umliegenden Gebiete/Bereiche oder etwaige Gebäude mit einem erhöhten Schutzanspruch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Ob eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 oder die oben erläuterte Alternative angewandt wird, obliegt der Gemeinde.</p> <p><i>Der vorstehenden Empfehlung/Ansicht wird durch nachfolgende Festsetzung entsprechen:</i></p> <p><i>„Bei Bauvorhaben innerhalb des Gewerbegebiets ist ein Baugenehmigungsverfahren immer unter Beteiligung der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde durchzuführen. Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erbringen. Hierbei ist die Vorbelastung aus umliegenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Der Gutachter soll sich vorab zur Abstimmung mit der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde in Verbindung setzen.“</i></p> <p><i>Die Festsetzung wird in der Begründung erläutert.</i></p>
<p>Landratsamt Altötting / Untere Naturschutzbehörde am: 26.08.2021</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Eingriffsregelung</p> <p>In der Begründung findet sich der folgende Hinweis, Zitat kursiv:</p> <p><i>12. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Da die Planungsfläche bereits überwiegend versiegelt und mit Containern bestanden ist, ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Vor der privaten Nutzung der Fläche war diese seit Jahrzehnten eine befestigte Lagerfläche der Bahn, für die die Planungshöhe bei der Bahn lag.</i></p> <p>Bei Durchsicht der Luftbilder findet sich für die überplante Fläche allerdings ein völlig anderer naturschutzfachlicher Ausgangszustand. Von einer „bereits überwiegend versiegelten“ und „seit Jahrzehnten befestigten Lagerfläche“ kann hier nicht die Rede sein. Im Gegenteil, es handelt sich um eine bisher nur sporadisch genutzte, teilweise kiesige, größtenteils aber mit einer sicher extensiven Vegetation nur lückig bewachsene und vollkommen unversiegelte Fläche, vgl. Luftbilder von 2012 und 2015. Dieser unversiegelte Zustand ist auch in den Luftbildern von 1970, 1982, 1991, 2003 und 2006 dokumentiert. Ob die auf dem Luftbild 2018 erkennbare in jüngster Zeit erfolgte Versiegelung baurechtlich genehmigt wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Aus naturschutzfachlicher Sicht muss folglich von einem Ausgangszustand wie im Luftbild von 2012 zu sehen ausgegangen werden.</p>



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022



TOP 4



Unseres Erachtens besteht somit auch bauplanungsrechtlich ein unversiegelter Ausgangszustand, der bei der Ermittlung eines Kompensationsbedarfs, verursacht durch die bauplanungsrechtlich zukünftig zulässige Flächenversiegelung und –bebauung, zu berücksichtigen ist. Darauf aufbauend sind geeignete Kompensationsmaßnahmen in Text und Plan darzustellen und zu erläutern.

Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung der Planung.

Der Bauherr stellt über ein Ökokonto eine geeignete Ausgleichsfläche zur Verfügung. Darüber hinaus wird der im Plangebiet befindliche Baumbestand als zu erhaltend deklariert und eine weitere Baumpflanzung festgesetzt und in der Begründung erläutert. Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen auf den unbedingt notwendigen Containerstellplatz beschränkt; außerdem wird festgesetzt, dass hier nur das Aufstellen von Containern zulässig ist, die zudem auf Bohlen gelagert werden, damit der offene Boden unter den Containern erhalten bleibt. Eine zusätzliche Zufahrtsverbesserung (-



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022



TOP 4

festgesetzt werden wasserdurchlässige Verkehrsflächen und Stellplätze -) ist nicht notwendig, somit ist als Eingriff nur der Containerstandort zu bilanzieren. Aufgrund dieser Nutzungsbeschränkung wird der Versiegelungsgrad als gering bis mittel angenommen und die Fläche mit einer geringen ökologischen Wertigkeit eingestuft. Dies ergibt einen Ausgleichsfaktor von 0,5.

Bei der **Ausgleichsflächenbilanzierung** ist nur die reine Containerstellfläche von 600 qm anzusetzen. Da keine Bodenversiegelung stattfindet, wird die Fläche eingestuft in Kategorie I - Gebiete geringer ökologischer Bedeutung (bereits befestigte Fläche) Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
Damit ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,5, was einen Ausgleichsflächenbedarf von 300 qm ergibt.

Der externe Ausgleich wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und ist Bestandteil dessen. Da die Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet Garching a.d. Alz liegt, ist eine Festsetzung als räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich.

Die Ausgleichsfläche wird dem Ökokauftrag gemeldet und vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes dinglich gesichert.

Art und Weise der Bodenversiegelung werden als Festsetzungen aufgenommen, und zwar durch folgende Festsetzungen:

Zeichnerische Festsetzung

Darstellung der grau hinterlegten Fläche als „Fläche für Zufahrten und Stellplätze“ mit folgender Zeichenerklärung:

Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind wasserdurchlässig (ohne Bodenversiegelung) herzustellen.

Ebenso wird aufgenommen, dass die Aufstellung der Container auf Lagerhölzern oder ähnlichen Auflagen für Container auf unversiegeltem Boden zu erfolgen hat.

Die Festsetzungen werden in der Begründung erläutert.

Artenschutzrecht

Auf Grund der nachgewiesenen bislang nur extensiven Nutzung der z.T. kiesigen Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnlinie kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird der Verzicht auf nähere Begutachtung mit der bereits vorhandenen überwiegenden Befestigung und dem Verzicht auf weitere Befestigung begründet. Tatsächlich ermöglicht der Bebauungsplan jedoch eine wesentlich umfangreichere Befestigung der Fläche. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist somit zumindest eine artenschutzrechtliche Betrachtung notwendig, die auf die spezifischen Habitatseigenschaften der bisherigen Fläche und die damit zu erwartenden Arten (z.B. Zauneidechse) eingeht.

Wir bitten auch hier um eine entsprechende Ergänzung der Planung.

Durch die engen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung nicht notwendig; eine zusätzliche Versiegelung ist ausgeschlossen.

Unabhängig davon werden Bereiche zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Vorbereitung zur Ansiedelung von Echsen, Reptilien usw. entsprechend der Informationsbrochure „Die Zauneidechse“ sowie dem Praxismerkblatt Kleinstrukturen, Steinhäufen und Steinwälle festgesetzt und in der Begründung (s. Ziffer 14) erläutert.



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Bei den Festsetzungen fehlen unseres Erachtens Maßnahmen zur Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß durch z. B. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge etc.</p> <p><i>siehe oben</i></p>
Polizeiinspektion Altötting am:	
Polizeiinspektion Burghausen am:	
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern am: 07.09.2020	<p>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.</p> <p><i>Die Stellungnahme wird ohne Abwägung zur Kenntnis genommen.</i></p>
Sachgebiet Ver-/Entsorgung am:	
Salzachkurier am:	
Staatliches Bauamt Traunstein Straßenbauamt am: 06.08.2020	<p>Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i></p>
Stadt Burghausen am: 04.08.2020	<p>Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i></p>
Stadt Tittmoning am: 10.08.2020	<p>Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i></p>
TenneT TSO GmbH am: 30.07.2020	<p>Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen <i>Keine Abwägung erforderlich</i></p>
Vermessungsamt Mühldorf am:	
Vodafone Kabel Deutschland am: 17.08.2020	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p>



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022



TOP 4

	<p><i>Die Leitungen werden entsprechend dem übermittelten Plan in Gestalt eines zeichnerischen Hinweises nachrichtlich übernommen, bei B. Zeichenerklärung 2. für die Hinweise berücksichtigt und in der Begründung erläutert.</i></p>
<p>Wasserwerk Burgkirchen a.d. Alz am: 30.07.2020</p>	<p><u>Trinkwasser:</u> Der Anschluss kann über die Bahnhofstraße erfolgen. Es sollte aber geprüft werden ob die Mehrkosten für Mehraufwand wegen der Bahnlinie und Platzverhältnisse bei dem Bau des WHAS, auf die Person mit Bauabsicht umgelegt werden kann.</p> <p><i>Mit dem Eigentümer des Grundstücks wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Kostenübernahme der Herstellungskosten für den Wasseranschluss und der Entwässerung für das Plangebiet vorsieht.</i></p> <p><u>Löschwasser über Trinkwasserversorgung:</u> Ein Uhy vor der Bahnhofstraße 2a ist die nächstgelegene Wasserentnahmestelle. Dieser Uhy bringt 48 m³/h.</p> <p><i>Der Grundbedarf für die Löschwasserversorgung der im Baugebiet nach Bebauungsplanentwurf möglichen Bauvorhaben ist gesichert. Wird darüber hinaus für andere Bauvorhaben ein erhöhter Löschwasserbedarf notwendig, kann dem Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung auferlegt werden.</i></p> <p><i>Eine Berücksichtigung der Stellungnahme bei der Entwurfsplanung ist nicht erforderlich.</i></p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Traunstein am: 24.08.2020</p>	<ol style="list-style-type: none">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 <p>4.1. Grundwasser / Wasserversorgung</p> <p>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.</p> <p><i>Eingriffe in den Grundwasserbestand sind nicht vorgesehen und anlässlich des hohen Flurabstands auch nicht zu befürchten.</i></p> <p>4.1.2. Wasserversorgung Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Die ausreichende Eignung sowie Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p> <p><i>Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist sichergestellt. Wasserschutzgebiete finden sich ebenfalls nicht.</i></p>



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.

Schäden durch Starkniederschläge sind aufgrund der Lage des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

4.2.2. Oberflächengewässer

Für den Halsbach liegt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor. Für die Alz sind die Hochwassergefahrenflächen für HQ100 und HQextrem ermittelt. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsflächen (siehe Screenshot Bayern Atlas vom 14.08.20).



Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann.

Es erfolgt eine Hinweisaufnahme mit folgendem Inhalt:

„Bauvorhaben, die weniger als 60 m von der Uferlinie des Halsbachs entfernt sind, bedürfen gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG“..

Die Hinweisaufnahme wird in der Begründung erläutert.



4.3. Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

4.3.1. Einwendung

In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 9 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.

4.3.2. Rechtsgrundlagen

BauGB
§ 73 WHG
§ 76 WHG

In Ansehung der Ausführungen in Ziff. 4.2.2., namentlich „Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsflächen.“, erübrigt sich eine nachrichtliche Übernahme in der vorliegenden Änderungsplanung.

4.4. Abwasserentsorgung

4.4.1. Schmutzwasser

Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist gegeben.

4.4.2. Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).



Wir bitten die Gemeinde, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein frühzeitig abzustimmen.

Dem Aspekt der Entwässerung von Niederschlagswasser wird durch die Festsetzung, dass private Verkehrsflächen und Stellplätze wasserdurchlässig zu erstellen sind, sowie durch nachfolgende Hinweise abgeholfen:

D. Textliche Hinweise

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. 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 bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

4.4.3. Hinweise zur 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Anbetracht dessen, dass als bauliche Anlagen vorwiegend Lagercontainer aufgestellt werden, ist ein Hinweis auf eine mögliche Regenwassernutzung entbehrlich.

4.5. Altlastenverdachtsfälle

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. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen. 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, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu



Fortsetzungsblatt zur Niederschrift



Über die Sitzung Nr. 22
des Gemeinderates am 10. Mai 2022

TOP 4

	<p>verständigen.</p> <p>Gemäß den uns vorliegenden Untersuchungen liegt das Vorhaben im Bereich einer Belastung mit per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC), insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Wir können nicht ausschließen, dass im Eluat des Aushubmaterials die Zuordnungswerte Z 1 und Z 2 für PFOA überschritten werden.</p> <p>Insofern und vor dem Hintergrund einer zunehmend kritischen Stoffbewertung für PFOA im Zusammenhang mit immer niedrigeren Beurteilungswerten ist die Verlagerung von hoch belastetem Bodenmaterial (> Z2) in niedriger belastete oder unbelastete Bereiche aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürworten. Sie ist mit der Gefahr verbunden neue schädliche Bodenverunreinigungen und zusätzliche Grundwasserverunreinigungen zu schaffen.</p> <p>Wir empfehlen daher die tatsächliche Belastung der überplanten Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.</p> <p>Falls die festgestellten Belastungen eine Verwertung des Materials im uneingeschränkten Einbau nicht zulassen, empfehlen wir vorab ein Entsorgungsbzw. Verwertungskonzept durch einen anerkannten Sachverständigen erstellen zu lassen.</p> <p>Eine Bagatellregelung für die Verwertung von hoch belastetem Bodenmaterial ist aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll. Auch Volumina bis 500 m³ können bei einer zentralen Verwertung, z.B. in einer Grube, in der Summe grundsätzlich zu schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen führen.</p> <p>Weitergehende Informationen zu PFOA liefert der veröffentlichte Abschlussbericht für die Detailuntersuchung der PFOA-Belastung im Raum Gendorf. Dieser kann unter nachfolgendem Link eingesehen werden: https://www.gendorf.de/Nachbarn/PFOA/Bodenuntersuchung</p> <p><i>Der Thematik wurde bereits im Rahmen Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Altötting/Bodenschutz vom 06.08.2020 und der nachfolgenden Abstimmung mit dem Landratsamt mittels Hinweisaufnahme hinreichend Rechnung getragen.</i></p>
Eigene Feststellungen:	<p>Für das Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Aufstellung der Container soll aber auf die Gesamtlänge des Baufensters (93 Meter) ermöglicht werden.</p> <p><i>Dementsprechend wird die Festsetzung der Bauweise folgendermaßen geändert: Die Bebauung kann in offener oder geschlossener Bauweise erfolgen. Die Festsetzung der Bauweise wird in der Begründung folgendermaßen erläutert: Die Aufstellung der Container soll innerhalb des festgesetzten Baufensters flexibel in offener oder geschlossener Bauweise möglich sein.</i></p>
Öffentlichkeit / Bürger Vorname + Name am:	Stellungnahme / Abwägung Keine Stellungnahmen