

des Gemeinderates Halsbach am **09. Februar 2021** im Saal des Mitterwirtes der Gemeinde Halsbach.

Die 8 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Martin Poschner

Gemeinderatsmitglieder: Huber Karin, Glonegger Peter, Schneiderbauer Gottfried, Obermaier Johannes, Winklbauer Martin jun., Pfaffinger Wolfgang, Freudlsperger Christian, Blüml Andreas

Davon nicht anwesend:

Außerdem anwesend: Marcus Hansen, Geschäftsleiter

Schriftführer: Andrea Pichler, Schriftführerin

Die Sitzung war öffentlich und nichtöffentlich.

5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Moosen West BA III“; Abwägung der Stellungnahmen; ggf. Satzungsbeschluss

Dem Gemeinderat werden die Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vorgetragen.

Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsbeschluss
LRA Altötting SG 52 Tiefbau; Stellungnahme 03.11.2020	
Keine Äußerung	Es sind keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen.
LRA Altötting SG 52 – Hochbau; Stellungnahme 19.11.2020	
1. Die Regelung der Wandhöhe sollte auf das natürliche Gelände bezogen werden. Wählt man als Bezugspunkt die Sohlen von Abgrabungen, sowie in 1.6 beschrieben, besteht die Gefahr unerwünscht große wirksame Wandhöhen zu generieren.	Das natürliche Gelände als einziger Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird nicht als sinnvoll erachtet, da diese vor Ort nachträglich nicht eindeutig nachprüfbar ist. Die Regelung zur Festsetzung der zulässigen Wandhöhe entspricht dem bestehenden Bebauungsgebiet „Moosen West“. Es bleibt bei den textlichen Festsetzungen.
2. Die Festlegung der Wandhöhe in 1.4 widerspricht den Aussagen von 1.6, denn 1.4 lässt als unteren Bezugspunkt das natürliche Gelände zu, 1.6 legt dagegen hierzu Aufschüttungen oder Abgrabungen fest. Die Wandhöhendefinition sollte in jedem Fall als eigenständiger Textblock formuliert und nicht wie in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.4 „Mindestwandhöhe“ angehängt sein.	In 1.4 wird die Wandhöhe wie folgt festgelegt: „Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche...“. Es besteht kein Widerspruch zwischen 1.4 und 1.6. Es wird ein Absatz zwischen Mindestwandhöhe und der Definition der Wandhöhe eingefügt.
3. In § 3 „Aufhebung überplanter Bebauungspläne“ könnte der Vollständigkeit halber klargestellt werden, dass es sich um einen Teilbereich öffentlicher Grünfläche und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist der Teilbereich der Überplanung klargestellt: „Im räumlichen Geltungsbereich wird ein Bereich öffentlicher

<p>um den Fuß- und Radweg des Bebauungsplans „Moosen West“ handelt.</p>	<p>Grünfläche und Fuß- und Radweg des Bebauungsplans „Moosen West“ überplant.“</p> <p>Beschluss: 9 : 0 Stimmen</p>
<p>LRA Altötting Sachgebiet 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau; Stellungnahme 03.11.2020</p>	
<p>Folgende Anpassungen werden empfohlen :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.1. und 4.2. Dachform und Neigung: Flachdachflächen im Planungsgebiet sollten grundsätzlich begrünt werden. „Leere“ Dach- oder Kiesflächen bieten keinen sinnvollen Nutzen für die Umwelt. Nicht nur Menschen, Tiere und Insekten profitieren von grünen Dächern, sondern auch das Klima, da eine verminderte Aufheizung an warmen Sommertagen stattfindet, Feinstaub gebunden und Sauerstoff produziert wird. - 5.1. Einfriedung: Zaunanlagen sind sockellos und mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen. Zudem muss eine freiwachsende standortheimische Hinterpflanzung auf mindestens 70 % der Grundstücksgrenzen erfolgen. - 8.1. Baumpflanzung: Eine Baumpflanzung je 500 m² Grundstücksfläche ist für einen ländlichen Siedlungsraum unzureichend. Um eine entsprechende Durchgrünung des Planungsgebietes zu garantieren, sollten je angefangene 250 m² oder maximal 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder Obstbaum mit starkwüchsiger Unterlage eingesetzt werden. Baumpflanzungen in der Ortsrandeingrünung werden angerechnet. - 8.4. Ortsrandeingrünung: Um eine ausreichende Eingrünungsstruktur zu erreichen, ist eine zwei- bis dreireihige Heckenstruktur zu erstellen. Sträucher sind im Diagonalverband und mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,50 m einzusetzen. Die Mindesttiefe der Randeingrünung beträgt 5,00 m. <p>Folgende Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird geraten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenversiegelung: Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sogenannte Kiesgärten) sind unzulässig. - Pflanzzeitpunkt: Die Bepflanzung muss spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Bezug des Wohngebäudes erfolgen. Sträucher sind in der Mindestpflanzqualität „Strauch, 2mal verpflanzt, Höhe 80-100“ und Bäume als „Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16“ einzusetzen. - Pflegemaßnahmen: Gehölzstrukturen sind zu schützen und zu erhalten. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden erlaubt. Eine Dachbegrünung ist möglich und wünschenswert, wird aber nicht zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Um die Einfriedungen durchgängig für Kleintiere zu gestalten wird die textliche Festsetzung 5.1 wie folgt ergänzt: <i>„Zaunanlagen sind sockellos und mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.“</i></p> <p>Die Hinterpflanzung ist nicht notwendig, da im Süd-Westen eine 5 m breite private Grünfläche ausgewiesen ist und im Nord-Osten eine Heckenstruktur besteht.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zur Aufwertung der Durchgrünung wird die textliche Festsetzung 8.1 wie folgt geändert: <i>„Je angefangener 300 m² Grundfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Baumpflanzungen in der Ortsrandeingrünung werden angerechnet.“</i> Die Pflanzenliste ist auf standortheimische Arten begrenzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Mindesttiefe von 5,00 m ist im privaten Grün vorgeschrieben, die Festsetzung für die Eingrünung wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die gärtnerische Gestaltung und das Verbot von Kiesgärten sind in 8.7 enthalten. Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt: <i>„Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.“</i></p> <p>Die Festsetzungen unter Punkt 8 Grünordnung werden als ausreichend betrachtet. Weitere Festsetzungen zu Pflanzzeitpunkt und Pflanzqualität werden nicht aufgenommen. Es bleibt bei den textlichen Festsetzungen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung 8.5 ist die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen festgeschrieben. Es bleibt bei den Festsetzungen.</p>

<p>Da es sich beim Ortsteil Moosen um ein sehr großes Planungsgebiet handelt, sollte auch die Anlage eines Kinderspielplatzes und Treffpunkt für Anwohner in Betracht gezogen werden. Eine solche Fläche ist sehr empfehlenswert, da sich im direkten Umfeld keine Spielmöglichkeiten befinden. Giftpflanzen jeglicher Art sollten in diesem Bereich als unzulässig erklärt werden.</p>	<p>Ein Kinderspielplatz wird für den Bebauungsplan „Moosen West BA III“ nicht geplant. Den Anwohnern des Baugebietes Moosen BA I und BA II wurde jedoch bereits angeboten, zusammen mit der Gemeinde einen Spielplatz für den gesamten Ortsteil „Moosen“ zu planen.</p> <p>Beschluss: 9 : 0 Stimmen</p>
<p>LRA Altötting Bodenschutz; Stellungnahme 02.11.2020</p>	
<p>Keine Äußerung</p>	<p>Es sind keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen.</p>
<p>LRA Altötting Untere Immissionsschutzbehörde; Stellungnahme 01.12.2020</p>	
<p>Immissionsschutzfachliche Beurteilung</p> <p>Die Gemeinde Halsbach hat am 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes-Nr. 27 „Moosen West BA III“ beschlossen.</p> <p>Das Beiblatt I der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) gibt folgende Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete vor:</p> <p>Allgemeine Wohngebiete (WA): Tag (06.00 - 22.00 Uhr): 55 dB Nacht (22.00 - 06.00 Uhr): 45 dB bzw. 40 dB</p> <p>Bei zwei angegebenen Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe-, und Freizeidlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. Für den Verkehrslärm ist der höhere der beiden Werte ausschlaggebend.</p> <p>Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.</p> <p>Auf Immissionen der nördlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße wird hingewiesen. Verkehrszählungen liegen der Gemeinde nicht vor, jedoch handelt es sich den Angaben nach um eine wenig frequentierte Straße. Laut Auskunft der Gemeinde wird im Bereich der Wohnbebauung die Geschwindigkeit beschränkt, wodurch sich die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet verringern. Überschlägig betrachtet wären bei einem Abstand von 5,50 m von der Außenwand eines Gebäudes zur Straßenmitte und einer Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 120 Kfz/24h gerade noch eingehalten.</p> <p>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 soll nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden:</p> <p>Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in textlichen Festsetzungen unter Hinweis 7 aufgenommen: <i>„Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:</i></p>

Bebauung erforderlich:					Schalleistungspegel					
Schalleistungspegel Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schallbedürftiger Bebauung in Meter in einem				Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schallbedürftiger Bebauung in Meter in einem					
	Reines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Misch-D o. Recht Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet		Reines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Misch-D o. Recht Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet	
45	7	4	2		45	7	4	2		
50	13	7	4	2	50	13	7	4	2	
55	23	13	7	4	55	23	13	7	4	
60	32	23	13	7	60	32	23	13	7	
65	49	32	23	13	65	49	32	23	13	
70	80	49	32	23	70	80	49	32	23	
75	133	80	49	32	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.

Auf etwaige Immissionen aus den umliegenden Landwirtschaftlichen Flächen wird im Bebauungsplan ausreichend hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

BImSchG; Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei einer ländlich geprägten Umgebung selbstverständlich.

Beschluss: 9 : 0 Stimmen

**LRA Altötting; Untere Naturschutzbehörde;
Stellungnahme 24.11.2020**

Einwendungen

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13bBauGB aufgestellt wird, entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB einzustellen. Das bedeutet, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt hier zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen sind.

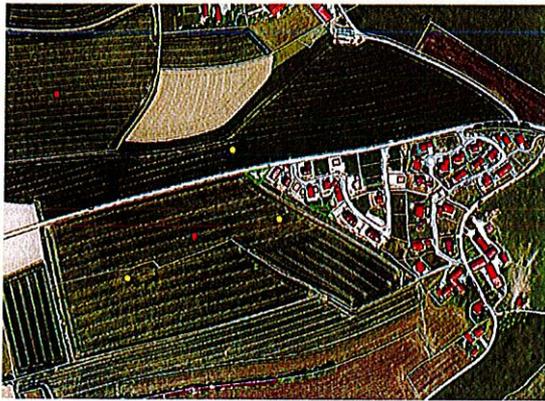
Durch die vorliegende Planung sind nach §44 BNatSchG besonders geschützte Arten betroffen, welche in der Planung noch nicht berücksichtigt wurden. Sowohl unmittelbar auf der Eingriffsfläche als auch im Umgriff der Planung sind Feldlerchen - bzw. Kiebitzreviere nachgewiesen. Damit ist eine direkte Betroffenheit der geschützten Art gegeben, Verbotstatbestände (§44 Abs.1 Satz 3 BNatSchG) werden ausgelöst.

Der Planung kann in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden. Der Eingriff in das Schutzgut Tiere /Pflanzen / biologische Vielfalt ist erheblich. Die Kreise in der unten eingefügten Darstellung zeigen die vorhandenen Lerchen bzw. Kiebitzreviere.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Der Belang der Wohnraumbeschaffung wird bei der Abwägung besonderes Gewicht beigemessen.

Durch die vorgesehene Bauleitplanung können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Um dies zu vermeiden, werden naturschutzfachlich geeignete und mit der UNB abgestimmten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Flächen werden benannt und in der Begründung als Anlage beigefügt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden wie folgt ergänzt:
*„9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für mögliche Beeinträchtigungen von bodenbrütenden Vogelarten, insbesondere Feldlerche und Kiebitz, erfolgt vor Baubeginn die Anlage einer Ausgleichsfläche mit ca. 1.800 m² Blühflächen und ca. 6700 m² Schwarzbrache auf einer Teilfläche der Flurstück Nr. 342 der Gemeinde Halsbach. Die extern des*

Eine Bebauung wie geplant betrifft ein Revier direkt. Insgesamt wirkt sie lebensraumshämmernd für beide Arten. Somit sind Schutzgüter des §1 Abs 6 Nr. 7a BauGB betroffen welche insbesondere zu berücksichtigen sind:



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

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 1. Erfordernis der Planaufstellung angeführt, dass aktuell neuer Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Diese Argumentation kann nicht nachvollzogen werden, da sowohl im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Moosen“ aus dem Jahr 2000 zahlreiche Grundstücke frei, bzw. unbebaut sind.

Zu Bebauungsplan 8.1 Grünordnung:
Die Pflanzung von 1 Baum pro 500m² angefangener Grundfläche ist ungewöhnlich niedrig, üblich sind 1 Baum pro 200-300 m² angefangener Grundfläche.

Kreisheimatpflegerin Renate; Heinrich Stellungnahme 18.11.2020

Grundsätzlich bestehen seitens der Kreisheimatpflege keine Einwände gegen die Aufstellung des BBPl Nr. 10 „Moosen West“ der Gemeinde Halsbach. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, Bodendenkmäler bislang nicht bekannt geworden. Es sollen jedoch folgende Punkte beratend angesprochen werden:

Der Ortsteil Moosen der Gemeinde Halsbach ist in einem ländlichen Gebiet eingebettet. Zur Energiegewinnung geeignet sind auch Photovoltaikanlagen, die in die Dachfläche integriert sind, was aus Gründen der Erhaltung eines ländlichen Erscheinungsbildes dringend angeraten ist. Auf die Verwendung aufgeständerter Anlagen bitte ich ganz zu verzichten, sie schaffen ein unharmonisches und aufgelöstes Dächerbild.

Ebenso empfehle ich den Standort der Mehrparteienhäuser zu überprüfen. Eine Siedlung sollte sich zum Rand hin absenken und in die Landschaft weiterführen und nicht in der Randlage höher werden.

Regierung von Oberbayern; Stellungnahme 08.12.2020

eigentlichen Bebauungsplans gelegene Ausgleichsfläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dem Bebauungsplan „Moosen West BA III“ planungsrechtlich zugeordnet und dauerhaft zu unterhalten.

Die Blühfläche ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft einzusäen. Sie ist in 2-jährigem Abstand im Februar umzubrechen und neu mit einer Blühmischung regionaler Herkunft einzusäen. Zum Funktionserhalt der Fläche ist die Schwarzbrache jährlich im Februar umzubrechen. Auf der Ausgleichsfläche darf kein Dünge- und Pflanzenschutzmittlereinsatz und keine Bearbeitung der Fläche zwischen dem 15.03. und 1.7 erfolgen.“

Es besteht ein nachweisbarer, konkreter Bedarf an Bauflächen durch örtliche Bauwerber. Die im Bebauungsplan „Moosen West“ nochfreien Bauparzellen sind in Privatbesitz und stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zur Aufwertung der Durchgrünung wird die textliche Festsetzung 8.1 wie folgt geändert: „Je angefangener 300 m² Grundfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Baumpflanzungen in der Ortsrandeingrünung werden angerechnet.“ Die Pflanzenliste ist auf standortheimische Arten begrenzt.

Beschluss: 9 : 0 Stimmen

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Festsetzung 4.5 ist die Höhe der Anlagen auf 0,5 m begrenzt und der Dachfirst darf nicht überragt werden. Die textlichen Festsetzungen sind ausreichend.

Mehrparteienhäuser werden von der Gemeinde gewünscht. Die Lage ist an den bereits bestehenden Ortsteil Moosen angepasst. Die Mehrparteienhäuser wurden im Bereich der bestehenden höheren und dichteren Bebauung geplant. Die Bebauung zum höher gelegenen Ortsrand an der Verbindungsstraße ist niedriger. Der Standort der Mehrparteienhäuser bleibt an der vorgesehenen Lage bestehen.

Beschluss: 9 : 0 Stimmen

Planung

Die Gemeinde Halsbach beabsichtigt ein neues Wohngebiet im Ortsteil Moosen auszuweisen. Der Ortsteil befindet sich gut einen Kilometer vom Hauptort Halsbach entfernt. Zuletzt wurden im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Moosen West“ die Voraussetzungen für den Bau von ca. 25 Wohnhäusern geschaffen.

Die vorliegende Planung sieht einen Umgriff von ca. 3,1 ha vor und soll 33 Bau- grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser schaffen. Die Fläche ist bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt.

Berührte Belange

Siedlungsentwicklung - Siedlungsstruktur

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) soll die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentriert werden (vgl. RP 18 B II 3.2 Z). Weitere Ortsteile können abgerundet werden, sofern Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind (vgl. RP 18 B II 3.3 Z). Laut Planbegründung ist der Hauptort Halsbach durch einen landwirtschaftlichen Betrieb im Norden und einen Hochwasserbereich des Halsbaches im Süden für eine Entwicklung eingegrenzt. Die Entwicklung erfolgte daher in anderen Ortsteilen.

Der Ortsteil Moosen kann zwar bei der vorliegenden Siedlungsstruktur der Gemeinde Halsbach insgesamt noch als Hauptsiedlungsbereich betrachtet werden, dennoch ist die vorliegende Planung aus siedlungsstruktureller Sicht kritisch zu bewerten. Eine Erweiterung der Wohnbebauung in diesem Umfang würde das siedlungsstrukturelle Gewicht der Gemeinde vom Hauptort Halsbach mit seiner sozialen Infrastruktur auf den Ortsteil Moosen lenken, welcher über keine solche Infrastruktur verfügt. Wir empfehlen daher, trotz der angeführten Einschränkungen, die langfristige Auswirkung dieser Planung auf die künftig gewünschte Ortsentwicklung nochmals zu hinterfragen.

Siedlungsentwicklung - Flächenbedarf

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und auf den nachvollziehbaren Bedarf zu begrenzen (vgl. auch RP 18 B II 1 G). Dabei ist der demographische Wandel zu beachten, d.h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G).

Zur landesplanerischen Beurteilung des Flächenbedarfs sind gemäß der Auslegungshilfe des StMWi vom 07. Januar 2020 die Angaben zum Flächenbedarf in den Planunterlagen konkret und nachvollziehbar darzulegen. In diesem Zusammenhang ist somit zu klären, ob bzw. in

Die Gemeinde Halsbach liegt laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Gemäß LEP 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren, im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen.

Durch die Lage des Hauptorts Halsbach zwischen dem Hochwasserbereich Halsbach im Süden und landwirtschaftlichen Betrieben im Norden des Ortes ist eine weitere Entwicklung an dieser Stelle kaum möglich. Der in zumutbarer Erreichbarkeit gelegene Ortsteil Moosen bietet dafür Möglichkeiten, die durch diese Planung genutzt werden.

Es wird dem Leitbild der Siedlungsentwicklung gemäß der Regionalplanung entsprochen, welches eine *ressourcenschonende Siedlungsentwicklung in der Region unter Berücksichtigung der Raumstruktur* fordert (PR Nr. 18 II 1 G). Dabei soll *die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.*

Diesen im Regionalplan angeführten Grundsätzen entspricht die vorliegende Planung, da sich die Siedlungsentwicklung an bereits vorhandene Siedlungsbereiche anlehnt und vorhandene Infrastrukturen mitbenutzt.

Die Gemeinde Halsbach liegt mitten im sogenannten „südostbayerischem Chemiedreieck“. Durch die schwingvolle Entwicklung der Industrie- und Gewerbebetriebe und durch zahlreiche Neansiedlungen im „Chemiedreieck“ sind in den letzten Jahren im Gemeindebereich und im Umfeld von Halsbach zahlreiche zusätzliche Arbeitsplätze entstanden. Viele Bewohner der Gemeinde Halsbach sind daher auf Dauer an die Region gebunden. Gleichzeitig suchen viele Beschäftigte, die in die Gegend ziehen, Grundstücke zur Errichtung ihrer Eigenheime.

Das gesamte Verwaltungsgebiet der VG Kirchweidach einschließlich Halsbach entwickelt sich aufgrund der örtlichen Besonderheiten seit mehreren Jahren als Zuzugsgebiet. Ausgehend von der hohen Zahl an Bauanfragen und von einem hohen Anteil an auswärtigen Bauinteressenten ist auch in den kommenden Jahren mit Zuzug zu rechnen. Daher ist auch von einem über den statistischen Vorausberechnungen liegendem Bevölkerungszuwachs und Baulandbedarf auszugehen.

Die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs mit den statistischen Ausgangsdaten ergibt für das Prognosejahr 2033 einen Wohnlandbedarf von 4,7 ha.

Die Vorausberechnung der Bevölkerung und damit die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs sind allerdings als zu niedrig einzustufen, da das Landesamt für Statistik besondere ortsspezifische Entwicklungen, insbesondere den lokal sehr

welchem Umfang für die Neuausweisung von Wohnbauflächen ein hinreichender Bedarf besteht. Nur unter dieser Voraussetzung kann eine an den Bedarf angepasste Ausweisung mit den raumordnerischen Erfordernissen zum Flächenverbrauch in Einklang gebracht werden.

Die o.g. Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07. Januar 2020 ist online abrufbar unter: www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/

Die Planunterlagen enthalten keine ausreichenden Angaben, anhand derer sich landesplanerisch abschließend beurteilen lässt, ob ein begründeter Bedarf vorliegt.

Allgemein empfehlen wir, sich zur Darstellung des Flächenbedarfs an der Struktur der o.g. Auslegungshilfe zu orientieren:

- Wesentlich ist dabei die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung für den Planungszeitraum.
- Anhand der Bevölkerungsentwicklung ist die Ermittlung des benötigten Bedarfs vorzunehmen. Hier wären auch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu berücksichtigen.
- Der Bedarfsermittlung sind schließlich die vorhandenen Flächenpotentiale in der Gemeinde gegenüberzustellen, die gemäß LEP 3.2 (Z) grundsätzlich vorrangig vor Neuausweisungen zu entwickeln wären (vgl. o.g. Auslegungshilfe Seite 3).

Nach den uns vorliegenden Informationen, sind in den im Gemeindegebiet bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen bzw. Wohngebieten noch – im Verhältnis zur Gemeindegröße – erhebliche unbebaute Flächenpotentiale vorhanden. Hierbei ist anzumerken, dass die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgesehene Anzahl zusätzlicher neuer Bauparzellen vor diesem Hintergrund aus unserer Sicht sehr hoch erscheint.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G). Mit Blick auf die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde regen wir an, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Ortsbild, Siedlungsstruktur, etc.) vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen auch jenseits einer Einfamilienhausbebauung zu berücksichtigen, um der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen. Aus den Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ist nicht ersichtlich, wie die Umsetzung der laut Begründung vorgesehenen zwei Mehrfamilienhäuser sichergestellt werden kann.

In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf den zu erwartenden deutlichen Anstieg der Altersgruppen über 65 Jahre (vgl. Landesamt für Statistik, Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Halsbach, Berechnungen bis 2031, S. 6) hinweisen, mit dem aus unserer Sicht eine Nachfrage nach verdichtetem und insbesondere barrierefreiem Wohnraum verbunden ist.

hohen Zuzug von auswärtigen Bauwerbern aufgrund der Arbeitsplatzentwicklung im Umfeld in der Berechnung nicht berücksichtigt und daher von einem stärkeren Bevölkerungswachstum auszugehen ist.

Die Ausweisung von ca. 3,1 ha Wohnbaufläche mit dem Bebauungsplan „Moosen West BA III“ decken den errechneten Wohnbaulandbedarf von 4,7 ha bis zum Ende des Berechnungszeitraums 2033 nicht ab.

Flächenmanagement Gemeinde Feichten

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs
Für die Kommune Halsbach

Grundlegenden des Statistischen Landesamtes:	
Bevölkerung:	
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2019:	1.015
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	4,9
für einen Zeitraum von:	14 Jahren
Wohnungen:	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	361
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,770
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	7

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + Fläche der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,3
Prognosezeitraum (Jahre):	14

Prognoseergebnis für das Jahr 2033:	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	80
Bedarf an Wohnungen:	18 aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	16 aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	34
Wohnbaulandbedarf:	4,7 ha
steht einem Innenentwicklungspotenzial von:	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von:	ha Anzahl: 0

Die Grundstücke von den Bebauungsplänen „Moosen“ und „Moosen West“ die als Baulücken im Luftbild erscheinen sind alle verkauft und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Bauanträge werden kontinuierlich gestellt. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Gemeinde Halsbach ungebrochen hoch und wird voraussichtlich weiter steigen, da die Gemeinde Halsbach insbesondere für auswärtige Bauwerber als Wohnstandort sehr attraktiv ist.

Dies ist auch ersichtlich aus einer Auflistung von Bauanfragen (Stand 25. August 2020) der umliegenden Gemeinden:

	Bauwerber			
	insgesamt	aus der eigenen Gemeinde	Aus VG Kirchweidach	Aus wärtige
Halsbach	58	9	9	53
Kirchweidach	84	21	8	55
Feichten	101	21	7	73
Tyrlaching	76	12	7	57

Auch unter Berücksichtigung von Mehrfachbewerbungen in nächstliegenden Ortschaften ist von mindestens 49 Bewerbern für Baugrundstücke allein im Gemeindegebiet von Halsbach auszugehen.

Die Nachfrage kann auch nicht durch Möglichkeiten in umliegenden Gemeinden abgedeckt werden, da dort ein vergleichbar großer Bedarf bei gleichzeitigem Mangel an Bauland herrscht. Die Ende 2020 in Kraft getretenen Bebauungspläne Markham BA II (Feichten) und Rosenstraße (Kirchweidach) haben derzeit weit mehr Bewerber als zur Verfügung stehende Bauplätze

<p>Im Übrigen empfehlen wir der Gemeinde, für neu ausgewiesene Bauflächen ein Baugebot vorzusehen, um sicherzustellen, dass die entsprechenden Flächen in einem angemessenen Zeitraum auch für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen.</p> <p><u>Orts- und Landschaftsbild</u> Aufgrund der Ortsrandlage der Planung wäre auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft wäre diesbezüglich in enger Abstimmung mit den zuständigen Bauaufsichts- und Naturschutzbehörden Rechnung zu tragen.</p> <p>Ergebnis Auf Basis der vorgelegten Unterlagen kann die landesplanerische Bewertung nicht abschließend durchgeführt werden. Daher bitten wir insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung und des benötigten Bedarfs einschließlich der Berücksichtigung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen sowie • die Gegenüberstellung des Bedarfs mit etwaigen vorhandenen Flächenpotentialen in der Gemeinde zu ergänzen und • ggf. den Planentwurf an den ermittelten Bedarf anzupassen. <p><u>Hinweis</u> Wir bitten mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um Übersendung der 7. rechtskräftigen Flächennutzungsplanänderung (vgl. Art. 30, 31 BayLplG) und, soweit noch nicht erfolgt, auch weiterer in Kraft getretener Flächennutzungsplanänderungen. Dies kann gerne auch in digital Form erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind Doppelhäuser zulässig und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Bauparzellen für Mehrfamilienhäuser sind in privater Hand, die Nutzung als Mehrfamilienhäuser liegt im Interesse der Grundstückseigentümer.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Baugebot, die Gemeinde Halsbach bietet aber einen Bauanreiz an. Es werden 80 € / m² zurückerstattet, wenn innerhalb von 5 Jahren gebaut wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde auf eine harmonische Einbindung des Baugebiets in die Landschaft geachtet und umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung und Gestaltung der Ortsränder vorgesehen. Die Einbindung erfolgt durch einen 5 m breiten privaten Grünstreifen im Süd-Westen des Baugebiets. Die Belange von Natur und Landschaft werden in angemessener Weise berücksichtigt. Die Bauweise im Plangebiet (3. Bauabschnitt) orientiert sich an den bereits bestehenden Bauabschnitten des Wohngebiets.</p> <p>Die Planung des Baugebiets „Moosen West BA III“ entspricht dem absehbaren, konkreten Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde. Ergänzende Ausführungen hierzu erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: 9 : 0 Stimmen</p>
<p>WWA Traunstein Stellungnahme 17.11.2020</p>	
<p>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> <p>4.1 <u>Grundwasser/ Wasserversorgung</u></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>4.1.2 Wasserversorgung Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Trink- und Brauchwasserversorgung durch das gemeindliche Wasserversorgungsnetz ist gewährleistet.</p>

sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung sowie Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die 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. Südlich des Planungsbereichs verläuft der Halsbach. Aufgrund der Höhenlage geht von diesem jedoch keine Überflutungsgefahr aus.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 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.

4.3.2 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung durch Versickerung entspricht der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung. Es sollte jedoch geprüft werden, ob eine Versickerung nach den Regeln der Technik realisiert werden kann. Die hierfür erforderliche Eignung des Untergrundes ist im Rahmen der Bauleitplanung durch die Gemeinde zu prüfen.

Im näheren Umgriff liegen keine Untergroundaufschlüsse vor. Aus einer Bohrung ca. 1,5 km nordwestlich des Vorhabens ist bekannt, dass bis zu einer Tiefe von ca. 18 m unter Gelände bindige Schichten aus Schluffen und Tonen vorliegen.

Unter Umständen ist die Festsetzung Nr. 6.5 im Bebauungsplan, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grund zu versickern, daher nicht umsetzbar.

Soweit die dezentrale Versickerung nicht sichergestellt werden kann, ist das Niederschlagswasser von der Gemeinde zu übernehmen. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dabei ist das Merkblatt DWA - M 153 und das Arbeitsblatt DWA-A 138

Der Hinweis wird in textlichen Festsetzungen unter Hinweis 9 aufgenommen:

Hinweis zu Starkniederschlägen

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. Es wird darauf hingewiesen 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. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines angrenzenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 WHG).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kann das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden, wird es über den Regenwasserkanal aufgenommen. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird berücksichtigt.

<p>zu beachten.</p> <p>Dies wurde auch bereits in unserer Stellungnahme vom 07.01.2015 zum BBPL Nr. 9 „Moosen West“ angeführt:</p> <p>4.3.3 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.</p> <p>4.4 <u>Altlastenverdachtsflächen</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Landratsamt Altötting wurde am Verfahren beteiligt, es wurden keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. gegeben.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: 9 : 0 Stimmen</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Stellungnahme 04.11.2020</p>	
<p>Zu o. g. Vorhaben nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>In Anlehnung an den im Landesentwicklungsprogramm formulierten Grundsatz, dass die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden und vor dem Hintergrund einer täglichen Abnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen in Bayern von über 10 ha pro Tag, wird aus landwirtschaftlicher Sicht angeregt, die Notwendigkeit des neuen Baugebiets zu überdenken.</p> <p>Nach unserer Ansicht sollten erst die noch in erheblichem Umfang vorhandenen Baulücken in Moosen genutzt werden.</p>	<p>Es besteht ein nachweisbarer, konkreter Bedarf an Bauflächen durch örtliche Bauwerber. Die im Bebauungsplan „Moosen West“ noch freien Bauparzellen sind in Privatbesitz und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Ergänzende Ausführungen hierzu erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Beschluss: 9 : 0 Stimmen</p>
<p>Bayerischer Landesamt für Denkmalpflege; Stellungnahme 10.11.2020</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben</p>	

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 danken für die Beteiligung an der o. g. Planung. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache neben dem Betreff unser Referat und unser Aktenzeichen anzugeben.

Der von Ihnen angeführte Hinweis auf den Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7.1 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Wir bitten Sie, diesen zu streichen und durch einen Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG zu ersetzen.

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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.

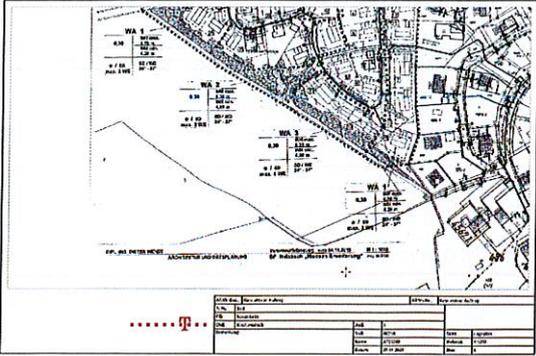
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Hinweis Punkt 1 wie folgt geändert:

„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG“

Beschluss: 9 : 0 Stimmen

<p>Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
<p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH; Stellungnahme 30.11.2020</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>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilnahme treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich nur zur Straßeneinmündung Am Hochfeld Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">• dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,• dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.• Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.• In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Anlage</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans unter Hinweis 8 berücksichtigt.</p> <p>Beschluss: 9 : 0 Stimmen</p>

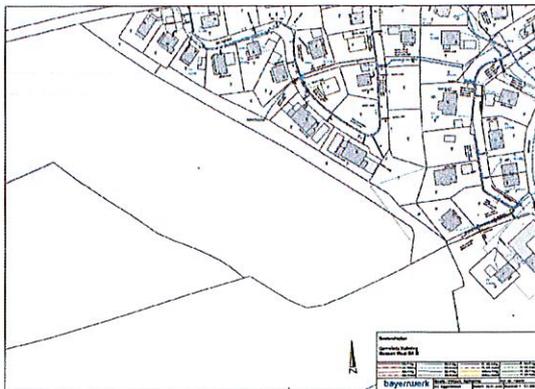
<p>I Lageplan</p>  <table border="1" data-bbox="454 488 780 548"><tr><td>Blatt Nr.</td><td>Blattgröße</td><td>Blattformat</td><td>Blatttitel</td></tr><tr><td>1</td><td>A4</td><td>210x297</td><td>...</td></tr><tr><td>2</td><td>A4</td><td>210x297</td><td>...</td></tr><tr><td>3</td><td>A4</td><td>210x297</td><td>...</td></tr><tr><td>4</td><td>A4</td><td>210x297</td><td>...</td></tr><tr><td>5</td><td>A4</td><td>210x297</td><td>...</td></tr><tr><td>6</td><td>A4</td><td>210x297</td><td>...</td></tr><tr><td>7</td><td>A4</td><td>210x297</td><td>...</td></tr><tr><td>8</td><td>A4</td><td>210x297</td><td>...</td></tr><tr><td>9</td><td>A4</td><td>210x297</td><td>...</td></tr><tr><td>10</td><td>A4</td><td>210x297</td><td>...</td></tr></table>	Blatt Nr.	Blattgröße	Blattformat	Blatttitel	1	A4	210x297	...	2	A4	210x297	...	3	A4	210x297	...	4	A4	210x297	...	5	A4	210x297	...	6	A4	210x297	...	7	A4	210x297	...	8	A4	210x297	...	9	A4	210x297	...	10	A4	210x297	...	
Blatt Nr.	Blattgröße	Blattformat	Blatttitel																																										
1	A4	210x297	...																																										
2	A4	210x297	...																																										
3	A4	210x297	...																																										
4	A4	210x297	...																																										
5	A4	210x297	...																																										
6	A4	210x297	...																																										
7	A4	210x297	...																																										
8	A4	210x297	...																																										
9	A4	210x297	...																																										
10	A4	210x297	...																																										
<p>Kreisbrandrat; Stellungnahme 04.11.2020</p>																																													
<p>Aus der Prüfung des Antrags haben sich folgende Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ergeben.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden!2. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. <p>Überprüft wurden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr• Zugänglichkeiten zum Gebäude (Angriffswege für die Feuerwehr)• Löschwasserversorgung• Löschwasserrückhaltung	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: 9 : 0 Stimmen</p>																																												
<p>Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme 23.11.2020</p>																																													
<p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich keine Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG (siehe beiliegende Planunterlagen).</p> <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.</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> <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>Die elektrische Erschließung der kommenden Bebauung lässt sich voraussichtlich aus unserer bestehenden Trafostation Moosen durchführen.</p> <p>Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35</p>	<p>Der Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans unter Hinweis 8 berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>																																												

qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Der Standort sollte im Bereich der Grünfläche des Baugebietes eingeplant werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Datum Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 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.



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 9 : 0 Stimmen

**Vodafone Kabel Deutschland; Stellungnahme
24.11.2020**

Stellungnahme Nr. S00923692

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

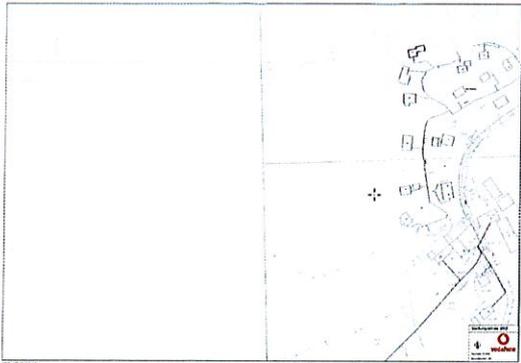
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

<p>Stellungnahme Nr. S00923679</p> <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>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR- S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Beschluss: 9 : 0 Stimmen</p>
<p>Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe; Stellungnahme 09.11.2020</p>	
<p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Moosen West BA III; gibt es von Seiten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Otting Pallinger Gruppe keine Einwände.</p>	<p>Es sind keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen.</p>
<p>Staatliches Bauamt Traunstein; Stellungnahme 09.11.2020</p>	
<p>Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.</p>	<p>Es sind keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen.</p>
<p>Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz; Stellungnahme 02.11.2020</p>	
<p>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.</p>	<p>Es sind keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen.</p>

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Halsbach beschließt den Bebauungsplan Nr. 10 „Moosen West BA III“ mit den o.g. Änderungen als Satzung.

Beschluss: 9 : 0 Stimmen

Des Weiteren merkt Bürgermeister Poschner an, dass auf Grund des Aufkommens von 2 Vögeln (Feldlerche und Kibitz) im Umgriff des geplanten Baugebiets eine 15.000 m² große Ausgleichsfläche ausgewiesen werden müsste. Dies wird vom gesamten Gemeinderat als unangemessen angesehen. Es soll bei einem Vororttermin mit Frau Finster von der unteren Naturschutzbehörde versucht werden, sie von der Ausgleichsfläche in Itsching zu überzeugen, da eine 15.000 m² große Ausgleichsfläche nicht realisierbar erscheint. Mit einem weiteren Teilstück wären dies ca. 8.000 m² Ausgleichsfläche. Für die Realisierung des Baugebiets ist die Ausweisung der Ausgleichsfläche von großer Bedeutung.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

GEMEINDE HALSBACH
Halsbach, den 19.02.2021



Andrea Pichler
Schriftführerin

