

Gemeinde Kirchweidach



Auszug aus der NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG Nr. 06/2025

Gremium	Gemeinderat Kirchweidach
Sitzungsdatum	17. Juni 2025
Abteilung/Sachgebiet	Bauamt
Status	Öffentlich
TOP-Nr.	5.
Bezeichnung	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Bahnhofstraße West"; Abwägung der Stellungnahmen, ggf. Satzungsbeschluss

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

Entschuldigt abwesend: Anita Bartlechner
Korbinian Haider
Konrad Pauli
Thomas Vorbuchner

Die 15 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Schriftführerin: Ramona Prams

Sachverhalt:

Am 20.12.2022 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan Nr. 16 „Bahnhofstraße West“ zu ändern (2. Änderung).

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB fand in der Zeit vom 06.03.2025 bis einschließlich 07.04.2025 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB fand in der Zeit vom 06.03.2025 bis einschließlich 07.04.2025 statt.

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

- Elektrizitätsgenossenschaft Tacherting-Feichten eG
- Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting

- Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte eine Stellungnahme ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise abgegeben:

- Gemeinde Garching a.d.Alz
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- Landratsamt Altötting, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau)
- Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 (Hochbau)
- Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
- Landratsamt Altötting, Abteilung 7 (Gesundheitsamt)
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte eine Stellungnahme mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen abgegeben. Diese werden wie folgt gewürdigt und der entsprechende Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen gefasst:

1. Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe, Stellungnahme vom 06.03.2025

„Bezüglich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Bahnhofstraße West", Gemeinde Kirchweidach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Zweckverband zur Wasserversorgung keine Einwände. Für die Erschließung muss die Bahnhofstraße geöffnet werden.“

Abwägung der Gemeinde:

Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt Altötting, Kreisheimatpflege, Stellungnahme vom 07.03.2025
--

„Ich verweise auf mein Mail vom 14.04.2023.“

E-Mail vom 14.04.2023:

„Seitens der Kreisheimatpflege bestehen keine Einwände gegen den Erlass des BBPl Nr. 30 „Bahnhofstraße West III“. Baudenkmäler sind nicht vorhanden, es wird um die Auflage gebeten, wonach Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Altötting besteht, sofern bislang unbekannte Bodendenkmäler zutage treten.“

Abwägung der Gemeinde:

Bei der Stellungnahme der Kreisheimatpflegerin vom 14.04.2023 wird auf ein anderes Bauleitplanverfahren eingegangen. In analoger Anwendung wird dieser Hinweis jedoch beim vorliegenden Bauleitplanverfahren mitberücksichtigt (siehe auch nachfolgende Abwägung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.)

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 10.03.2025

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

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 sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (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 (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 der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).“

Abwägung der Gemeinde:

Auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern wird bereits unter 3.4 des Bebauungsplans hingewiesen. Dieser Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege noch konkreter formuliert.

4. Landratsamt Altötting, Bodenschutz, Stellungnahme vom 11.03.2025

„Hinweis Perfluorooctansäure (PFOA):

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Prüfwerts von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen

Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Wir weisen darauf hin, dass das Planungsgebiet außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiets liegt aber aufgrund einer Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen im Planungsgebiet vorliegen können.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird an den Bauherren weitergeleitet.

5. Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 14.03.2025

„Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Bahnhofstraße West“ berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5723, Mühldorf – Freilassing, ca. 77 m nördlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken Nummer 643/1 und 643/7 der Gemarkung Kirchweidach vorbeiführt.

Im Nahbereich der o.g. Bauleitplanung verläuft die „ABS/NBS München-Mühldorf-Freilassing-Grenze D/A -Simbach-Grenze D/A (frühere Bezeichnung „ABS 38“), Planungsabschnitt 3 (Tüßling - Freilassing). Der Planungsabschnitt 3 umfasst die Strecke 5723 (Mühldorf – Freilassing). Die Gemeinde Kirchweidach liegt im Planfeststellungsabschnitt (PFA) 3.2 (Bahn-km 19,443 - 29,036) dieses Planungsabschnitts. Das Bauvorhaben im PFA 3.2 beinhaltet im Wesentlichen den Neubau des zweiten Gleises mit Verlegung der Ellertinger Kurve, die Elektrifizierung des Streckenabschnittes sowie diverse notwendige Folgemaßnahmen (insbesondere die Änderung sowie den Neubau von Ingenieurbauwerken (Eisenbahn- und Straßenüberführungen), Neubau des Haltepunktes Kirchweidach mit P+R-Anlage, Neubau des Überholbahnhofs Tyrlaching, Entwässerungsanlage, Neubau von Rettungszufahrten, Anpassung von bahnparallelen Straßen- und Wirtschaftswegen, Lärmschutz, Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen sowie Grunderwerb und vorübergehende Inanspruchnahmen von Grundstücken).

Für den PFA 3.2 ist derzeit ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig. Die Auslegung des Plans (Zeichnungen und Erläuterungen) mit den entscheidungserheblichen Unterlagen, die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 16.09.2024 bis einschließlich 15.10.2024 mittels Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Eisenbahn-Bundesamtes. Ab diesem Zeitpunkt werden die im Planfeststellungsumgriff enthaltenen Flurstücke von der eisenbahnrechtlichen Veränderungssperre nach § 19 AEG umfasst. Diese Veränderungssperre ist eine Schutznorm zugunsten des eisenbahnrechtlichen Vorhabenträgers.

Die von der Bebauungsplanänderung umfassten Flurstücke liegen außerhalb des Planfeststellungsumgriffes. Diese Flurstücke sind jedoch durch Lärmimmissionen der bestehenden als auch der (künftig) ausgebauten Bahnstrecke möglicherweise betroffen. Etwaige Schutzvorkehrungen gegen Lärm (insbesondere aufgrund einer Gebietsänderung) zugunsten einer zukünftigen Bebauung bzw. Nachverdichtung sind im Bebauungsplan, ggf. im Baugenehmigungsverfahren, zu regeln.

Abschließend weise ich darauf hin, dass sich in der Regelung über die Veränderungssperre nach § 19 AEG der bei konkurrierenden Planungen geltende Prioritätsgrundsatz widerspiegelt. Mit der Auslegung der Planfeststellungsunterlagen hat die o.g. eisenbahnrechtliche Fachplanung einen hohen Konkretisierungs- und Reifegrad erreicht. Das eisenbahnrechtliche Vorhaben hat daher Anspruch auf Rücksichtnahme bei Veränderungen seiner Umwelt, wie z.B. einer Änderung eines Bebauungsplans. Das anhängige eisenbahnrechtliche Planfeststellungsverfahren für den Abschnitt 3.2 ist bei der Änderung des o.g. Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der eisenbahnrechtlichen Fachplanung darf dadurch weder unmöglich gemacht, unnötigerweise verbaut oder verhindert werden.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Hinweise des Eisenbahn-Bundesamts zu möglichen Lärmimmissionen durch die bestehende sowie künftig ausgebauten Bahnstrecke wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen.

Die Gemeinde stellt klar, dass sich die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Bahnhofstraße West“ auf einen Bereich bezieht, der bereits im Ursprungsbebauungsplan im östlichen Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Änderung dient in erster Linie der planungsrechtlichen Anpassung an die bereits faktisch bestehende Wohnnutzung und stellt nur eine Nachverdichtung dar. Die Gemeinde sieht daher keine Notwendigkeit, bereits im Bebauungsplan weitergehende Festsetzungen zur Lärmvorsorge zu treffen.

Das laufende eisenbahnrechtliche Planfeststellungsverfahren für den Streckenabschnitt 3.2 wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Weder wird die Umsetzung der eisenbahnrechtlichen Fachplanung durch die vorgesehene städtebauliche Anpassung unmöglich gemacht, noch werden zukünftige Maßnahmen der Deutschen Bahn unnötig erschwert oder verhindert. Vielmehr bleibt das bestehende Planungsrecht für die Bahnstrecke unberührt.

Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass der vorliegende Bebauungsplan in Einklang mit den Belangen des Eisenbahnbetriebs steht und dessen Entwicklung nicht entgegensteht.

Der Betreiber der Anlage, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien. Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, wurde am Verfahren ebenfalls beteiligt.

6. Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 18.03.2025

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

7. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 19.03.2025

„Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Kirchweidach.

Mit Änderung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde im Sinne der Nachverdichtung und zur flexibleren Nutzung der Baugrundstücke dem Flächenverbrauch und einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken. Um den Änderungsbereich an die vorhandene Nutzungsstruktur anzugleichen, soll der westliche Geltungsbereich, welches bisher als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt war, ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO ausgewiesen werden.

Prinzipiell sind auch aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern Nachverdichtungsprozesse zu befürworten, sofern durch die neuen Festsetzungen keine Beeinträchtigungen für bestehende Handwerksbetriebe im Umfeld zu erwarten sind. Für das konkrete Vorhaben im Plangebiet bestehen von unserer Seite keine Einwände.“

Abwägung der Gemeinde:

Beeinträchtigungen für bestehende Handwerksbetriebe im Umfeld, sind durch die Änderung der Gebietsart nicht zu erwarten, da in diesem Bereich bereits ein faktisches allgemeines Wohngebiet vorhanden ist.

8. DB AG - DB Immobilien, Stellungnahme vom 20.03.2025

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH und der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Gegen die o.g. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Bahnhofstraße West" der Gemeinde Kirchweidach bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

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.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, vertreten durch DB Immobilien, wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

Die Hinweise zu möglichen Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb – wie Luft- und Körperschall, Abgase, Bremsstäube sowie elektromagnetische Einwirkungen – werden grundsätzlich anerkannt. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass sich durch die vorliegende Planänderung keine wesentliche Änderung der baulichen Nutzung oder eine signifikante Annäherung an die Bahntrasse ergibt. Bereits im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan ist im östlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die vorliegende Änderung dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Anpassung an die bestehende Nutzungssituation und stellt im Grunde keine Ausweitung der Wohnnutzung dar. Die von der Deutschen Bahn AG geforderte uneingeschränkte Gewährleistung von Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen wird zur Kenntnis genommen. Selbstverständlich bleiben bestehende Rechte und gesetzliche Regelungen zum Schutz des Eisenbahnbetriebs unberührt. Einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es aus Sicht der Gemeinde jedoch nicht, da diese Belange bereits durch übergeordnetes Fachrecht hinreichend gesichert sind.

Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde Kirchweidach keine Notwendigkeit, im Rahmen des Bebauungsplans weitergehende Festsetzungen oder Einschränkungen aufzunehmen.

9. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 24.03.2025

„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange zur im Betreff genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen

1.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

1.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine eigenen detaillierten Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.
Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

1.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

1.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

1.2.1 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.
Dabei sind die Ergebnisse des aktuell von der Gemeinde erstellten kommunalen Sturzflutenrisikomanagementkonzepts zu berücksichtigen.

1.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

1.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

1.3.1 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen Nr. 2.6 und den Textlichen Hinweisen Nr. 3.3 zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht Einverständnis.

1.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Altötting eingeholt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

1.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Diese enthält überwiegend sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen welche, soweit erforderlich, bereits berücksichtigt wurden. Die Thematik „Sturzfluten“ wird unter Hinweise aufgenommen. Die betroffenen Grundstückseigentümer werden zusätzlich auf die mögliche Gefährdung bei Sturzfluten hingewiesen.

10. Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.03.2025
--

„Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die Vorgaben der DIN 18005. Diese gibt für Verkehrslärm Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts vor. Für Mischgebiete gelten 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts für WA und 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts für MI) kennzeichnen die Grenzen zur erheblichen Lärmbelästigung im Sinnen des BImSchG. Für die Wohnbebauungen auf den Flurstücknummern 643/1 und 643/7 wurden die aktuellsten Verkehrszählraten von 2021 für eine überschlägige Prognose herangezogen.

Der Beurteilungspegel Lr für die AÖ 25 wurde gemäß der RLS-19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019) mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 1381 (BAYSIS Straßenverkehrszählung 2021) in einem Abstand von 25 m von der Straßenmitte zum Immissionsort berechnet. Dabei ergeben sich bei einer Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h und nicht geriffeltem Gussasphalt Werte von tagsüber 59 dB(A) und nachts 51,8 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für ein Mischgebiet eingehalten. Für ein allgemeines Wohngebiet wird der Immissionsgrenzwert zur Nachtzeit überschritten.

Für ein allgemeines Wohngebiet gilt:

- Bis zu 37 m werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.
- Bis 44 m liegen Immissionsorte im Lärmpegelbereich I.
- Ab einem Abstand von 68 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Die Abstände gelten senkrecht zur Straßenmitte.

Die zusätzliche Bauparzelle liegt weiter von der Straße entfernt als das bestehende Wohnhaus auf Flurstücknummer 643/1. Damit ist das bestehende Wohnhaus bei der Betrachtung der Gebietsänderung relevant.

Insgesamt wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Änderung der Gebietsart von Mischgebiet auf allgemeines Wohngebiet auf Grund der Überschreitungen der geltenden Orientierungs- und Grenzwerte kritisch gesehen.

Sollte die Gemeinde diese Bedenken dennoch abwägen, ist folgende Festsetzung aufzunehmen:

Im Einzelbauvorhaben sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zur Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite zu orientiert und dafür andere Räume (Bad, Küche, etc.) auf der zur Straße zugewandten Seite anzuordnen. Alternativ sollen schutzbedürftige Räume mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden, damit eine zur Fensterlüftung unabhängige Frischluftversorgung gewährleistet werden kann. Die Schalldämmmaße R'W der Bauteile

(Fenster, Wände, etc.) sind entsprechend dem Lärmpegelbereich I bis zu einem Abstand von 44 m senkrecht zur Straßenmitte gem. der DIN 4109 (Tabellen 8 - 10) anzupassen.“

Abwägung der Gemeinde:

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Änderung der Gebietsart von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet aufgrund der Überschreitung geltender Orientierungs- und Grenzwerte gemäß den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

Die Gemeinde ist sich der immissionsschutzfachlichen Herausforderungen bewusst, insbesondere im Hinblick auf die Nähe zur Kreisstraße und die damit verbundenen Lärmeinwirkungen. Gleichwohl wird die städtebauliche Notwendigkeit der Planänderung gesehen, da sich im Änderungsbereich bereits eine weitgehend wohnbauliche Nutzung vollzogen hat. Ziel der Planänderung ist es, die bestehende Nutzung planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig den erforderlichen Immissionsschutz zu gewährleisten.

Zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen wird die von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagene textliche Festsetzung übernommen. Demnach sind bei künftigen Einzelbauvorhaben schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 bevorzugt zur von der Kreisstraße abgewandten Seite anzuordnen. Alternativ ist eine technische Lösung in Form einer Lüftungsanlage vorzusehen, um eine lärmunabhängige Frischluftzufuhr zu gewährleisten. Darüber hinaus sind die Schalldämmmaße der Bauteile gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Tabellen 8–10) für den relevanten Lärmpegelbereich I bis zu einem Abstand von 44 m zur Straßenmitte einzuhalten.

Die Gemeinde erachtet mit diesen baulichen und planerischen Vorkehrungen den Gesundheitsschutz der zukünftigen Bewohner als hinreichend berücksichtigt und sieht die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Umsetzung gegeben.

11. Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 - Tiefbau, Stellungnahme vom 06.03.2025

„Die Erschließung darf nur über die Bahnhofstraße erfolgen.

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden.

Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien VLärmSchR).“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke sind bereits über die Bahnhofstraße erschlossen.

Im Bebauungsplan werden unter Hinweis die Einwirkungen aus dem Straßenverkehr ergänzt. Hinsichtlich der evtl. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde hingewiesen.

12. Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, Stellungnahme vom 21.03.2025

„1) Vorrang der gesetzlichen Abstandsflächen:

Unter § 2 Nr. 2.4 wird der Vorrang der Geltung des Art. 6 BayBO erklärt.

Es ist klarzustellen, ob hier eine „starre“ oder „dynamische“ Verweisung auf die BayBO gelten soll.

2) Ausfertigung auf einem Blatt:

Es müssen alle Bauleitplanverfahren mit vollständig ausgefertigten Plänen (d. h. ein kompletter Plansatz (beinhaltet: Planzeichnung, Festsetzungen, Verfahrensvermerke) auf einem zusammenhängenden Blatt – nicht mehrere DIN A3 oder DIN A4-Blätter - mit Verfahrensvermerken, (farbig) abgeschlossen werden. Wir bitten um Beachtung der einschlägigen Rechtsprechung (vgl. VGH München, Urteil vom 28.4.2017 – Az. 15 N 15.96).

3) Textliche Festsetzungen:

Es sollte an geeigneter Stelle klargestellt werden, dass sich die hier getroffenen textlichen Festsetzungen nur auf den Änderungsbereich der zwei Flurstücke Nr. 643/1 und 643/7 beziehen.

4) Begründung:

Auf Seite 3 unter Nr. 5 sollte das Wort „Nutzungssituation“ korrigiert werden.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

Zu 1): Die Anregung wird berücksichtigt. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass es sich um eine dynamische Verweisung auf die jeweils geltende Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt: „Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.“

Zu 2): Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde stellt sicher, dass der Bebauungsplan einschließlich aller erforderlichen Bestandteile (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke) auf einem einheitlichen zusammenhängenden Planblatt ausgefertigt wird, um der geltenden Rechtsprechung des VGH München zu entsprechen.

Zu 3): Die Anregung wird berücksichtigt. Eine entsprechende Klarstellung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um Missverständnisse zu vermeiden und sicherzustellen, dass sich die Änderungen ausschließlich auf den klar definierten Änderungsbereich beziehen.

Zu 4): Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Der redaktionelle Fehler wird korrigiert; das Wort „Nutzungssituation“ wird durch „Nutzungssituation“ ersetzt.

13. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 03.04.2025

„Planung

Der Bebauungsplan für den Bereich südlich des Bahnhofs und nördlich des Hauptortes soll im westlichen Teilbereich (Fl. Nrn. 643/1 und 643/7, Gemarkung Kirchweidach; ca. 0,25 ha) geändert werden, um hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Vorgesehen ist die Änderung der Nutzungsart in allgemeines Wohngebiet – entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der östlich angrenzenden Bebauung – sowie die Erweiterung der Baugrenzen und

Änderungen zum Nutzungsmaß. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt; er soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Die Nutzung des Nachverdichtungspotenzials trägt diesen Erfordernissen Rechnung.

Darüber hinaus lässt die Planung landesplanerische Belange weitgehend unberührt; sie steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

14. IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 07.04.2025

„Hinsichtlich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bahnhofstraße West" weisen wir darauf hin, dass wir die Umwidmung des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft kritisch sehen. Mit einer solchen Änderung ändern sich nicht nur die zulässigen baulichen Nutzungen nach § 1 Abs. 2 BauGB, sondern auch die zulässigen Immissionsrichtwerte. Damit stehen im Plangebiet keine Potenziale für gewerbliche Nutzungen mehr zur Verfügung. Wir regen daher an, zumindest an anderer Stelle ausreichend gewerbliche Bauflächen bereitzustellen.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass der bestehende Betrieb durch die Umsetzung des Planvorhabens in der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit sowie in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt wird.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Änderung ist nicht zu erwarten, dass die bestehenden umliegenden Betriebe eingeschränkt werden.

Beschluss:

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt vom Verfahren nach § 4a, § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Beschluss:

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Bahnhofstraße West“ mit Begründung in der Fassung vom 17.06.2025, als Satzung unter der Maßgabe, dass die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges.

Gemeinde Kirchweidach, den 4. Juli 2025

Ramona Prams
Ramona Prams
Schriftführerin

