
des Gemeinderates Kirchweidach am **19. Dezember 2023 im Sitzungssaal des Rathauses.**

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Robert Moser

Gemeinderatsmitglieder: Anita Bartlechner
Thomas Becher
Thomas Dunst
Korbinian Haider
Mario Huber
Michael Kloner
Konrad Pauli
Alfons Schreiber
Florian Schwarz
Gabi Spielhofer
Thomas Vorbuchner^{anwesend zu TOP 2}
Josef Wagner
Manfred Gruber
Johann Michlbauer

Entschuldigt abwesend: Josef Wagner

Die 15 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Schriftführerin: Ramona Prams

Die Sitzung war öffentlich.

6. Aufstellung Außenbereichssatzung "Neuroidham"; Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Neuroidham“ in der Fassung Juni 2023 wurde in der Zeit vom 13.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB nach dem vereinfachten Verfahren öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt (öffentliche Auslegung).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

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

- Regionaler Planungsverband, Altötting
- Bayerischer Bauernverband, Töging
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
- Kreishandwerkerschaft Altötting – Mühldorf, Töging
- Wasserzweckverband Otting-Pallinger-Gruppe, Teisendorf

- Elektrizitätsgenossenschaft Tacherting-Feichten eG, Tacherting

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

1. Gemeinde Garching, Stellungnahme vom 06.06.2023

„Keine Einwände“

2. Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting, Stellungnahme vom 06.06.2023

„Zu Ihrer o.g. Anfrage nehme ich wie folgt Stellung:

Grundlage ist die Veröffentlichung auf der Homepage

Aus der Prüfung des Antrags haben sich folgende Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ergeben.

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.

Überprüft wurden:

- Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr
- Zugänglichkeiten zum Gebäude (Angriffswege für die Feuerwehr)
- Löschwasserversorgung
- Löschwasserrückhaltung“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

3. Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.06.2023

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

Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete:

Tags: 50 dB; nachts: 40 dB bzw. 35 dB

Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Ferienhausgebiete:

Tags: 55 dB; nachts: 45 dB bzw. 40 dB

Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen:

Tags und nachts: 55 dB

Besondere Wohngebiete (WB):

Tags: 60 dB; nachts: 45 dB bzw. 40

Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI):

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

Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE):

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

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

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

Bei zwei angegebenen Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

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

Durch den Geltungsbereich der Satzung verläuft die Kreisstraße AÖ 25. Gemäß der Auskunft der VG Kirchweidach ist dort die Geschwindigkeit auf 70 km/h beschränkt. Einer überschlägigen Berechnung nach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann demnach zur Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) knapp eingehalten werden. Zur Nachtzeit wird der überschlägigen Berechnung nach der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) um 2 bis 3 dB(A) überschritten.

Daher ist bei Bauvorhaben, insbesondere auf der straßenzugewandten Gebäudefassade, ein ausreichend dimensionierter Schallschutz zu gewährleisten. Daher ist dahingehend eine Festsetzung in die Außenbereichssatzung einzuarbeiten.

Hinweis:

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

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

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen:

BImSchG, DIN 18005; TA Lärm, 16. BImSchV, TA Luft“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

In der Satzung wird eine Festsetzung eingearbeitet, dass Bauvorhaben, insbesondere auf der straßenzugewandten Gebäudefassade, ein ausreichend dimensionierter Schallschutz vorgenommen werden muss. Die genaue Formulierung wird mit dem Landratsamt abgestimmt.

Ein Hinweis über die Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung wird in der Außenbereichssatzung aufgenommen.

4. Bayernwerk, Stellungnahme vom 13.06.2023

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

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

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

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

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

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

Kabelplanung(en)

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

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

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

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

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

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

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Bereits 1898 wurde westlich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung gemäß einer Eintragung in der Ohlenschlager-Kartei beim Eingraben eines Tierkadavers ein frühbronzezeitlicher Dolch, vermutlich aus einem Grabkontext, aufgefunden. Die Fundstelle kann nur grob auf das im bayerischen Urkataster abgebildete Waldstück eingegrenzt werden. Der Wald erstreckt sich jedoch im Westen bis an die Tyrlachinger Straße in die in der Satzung zur Bebauung ausgewiesenen Flurstücknummern 81, 296, 2667 und 2664. Da frühbronzezeitliche Grabgruppen oftmals in lockerer Streuung auftreten sind im Geltungsbereich der Außensatzung bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Zudem besteht aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie und hohen Bodengüte (Lößlehm) die generelle Vermutung vor- und frühgeschichtlicher Bodendenkmäler. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen

Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunalebauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

[Abwägung der Gemeinde:](#)

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis wird in den Hinweisen der Außenbereichssatzung mitaufgenommen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass weitere Festsetzungen nicht erforderlich sind, da sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach § 35 BauGB i. V. mit der Außenbereichssatzung „Neuroidham“ richtet.

6. Gemeinde Burgkirchen, Stellungnahme vom 15.06.2023

„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.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 16.06.2023

„Keine Einwände“

8. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 27.06.2023

„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, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

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.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.3 Abwasserentsorgung

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

4.3.1 Schmutzwasser

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

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

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
- Flachdächer sind zu begrünen, sofern diese nicht zur Gewinnung regenerativer Energien verwendet werden.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.).

4.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.3.4 Berücksichtigung des Klimawandels

Anlagen zum Umgang mit Abwasser können Starkregen nur bis zu der in der Bemessung berücksichtigten Jährlichkeit abführen. Die Überprüfung der Kanalisation und Ermittlung etwaiger Schwachstellen durch die Kommune wird angeraten.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

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

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

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

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Diese enthält sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen, die soweit zutreffend in der Planung berücksichtigt sind.

9. Landratsamt Altötting – Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 29.06.2023

„Keine Äußerung“

10. Vodafone, Stellungnahme vom 05.07.2023

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

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

11. Landratsamt Altötting – SG 51 Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, Stellungnahme vom 13.06.2023

„Materiell-rechtliche Zulässigkeit:

Die geplante Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neuroidham“ in der vorgelegten Entwurfsfassung ist bauplanungsrechtlich **unzulässig**.

Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB liegen **nicht** vor:

Der geplante Geltungsbereich der Außenbereichssatzung würde eine **unzulässige Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung** verursachen.

Insbesondere der Geltungsbereich auf der Flurstücks-Nr. 296 ist rechtswidrig.

aber auch auf den Flurstücks-Nrn. 2662/3 und 2664 liegt der geplante Geltungsbereich nicht im „bebauten Bereich im Außenbereich“. Auch hier liegen keine Baulücken vor.

Um eine unzulässige Erweiterung zu verhindern, ist es erforderlich, den geplanten Geltungsbereich eng an der bestehenden Bebauung entlang zu führen.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

Um den Zielen der Raumordnung besser gerecht zu werden, wird der Geltungsbereich erheblich angepasst. Damit wird einer unerwünschten Zersiedelung der Landschaft und einer Beeinträchtigung des

Landschaftsbildes entgegengewirkt und eine bessere geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

12. Landratsamt Altötting – Kreisheimatpflege, Stellungnahme vom 09.06.2023

„Seitens der Kreisheimatpflege bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neuroidham“ der Gemeinde Kirchweidach.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

13. Landratsamt Altötting – SG 52 Hochbau, Stellungnahme vom 29.06.2023

„Die geplante Einfassung ufert sowohl im Westen (geplante, d. h. noch nicht vorhandene Gebäude westlich der KR AÖ 25) als auch im Osten in unzulässiger Weise aus. Zur Vermeidung einer unrechtmäßigen Erweiterung der Splittersiedlung ist der Geltungsbereich der Satzung enger zu fassen. Die Abgrenzung muss sich an den Konturen der bestehenden Wohngebäude, nicht an untergeordneten Nebengebäuden, auch nicht an den Grundstücksgrenzen orientieren. Um eine zulässige Abgrenzung zu erzielen, wäre der Geltungsbereich im westlichen Bereich und im östlichen Bereich in diesem Sinne zu korrigieren.“

Abwägung der Gemeinde:

Der Geltungsbereich wird, wie gefordert, kompakter gefasst.

14. Landratsamt Altötting – SG 52 Tiefbau, Stellungnahme vom 05.06.2023

„Die Anbauverbotszone (15m vom Fahrbahnrand) ist einzuhalten. Gilt auch für Zäune, Holzstapel usw.

Weitere Zufahrten dürfen nicht errichtet werden. Die Erschließung muss über die bestehenden Zufahrten erfolgen.

Es dürfen keine Abwässer (Oberflächenwasser usw.) in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen (Sickerschächte, Einlaufschächte, Leitungen, usw.) müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen durch den Straßenbetriebsdienst muss jederzeit möglich sein. Die Kreisstraße AÖ 25 entwässert in diesem Bereich über das Bankett. Auch dies muss sichergestellt sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.

Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Baustellenzu - oder - ausfahrten dürfen nicht an die Kreisstraße AÖ 25 angebunden werden.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen und wird in den Hinweisen festgehalten.

15. Landratsamt Altötting – SG 53 Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau, Stellungnahme vom 05.06.2023

„Um den typischen ländlichen Ortscharakter beibehalten zu können, sollten auch Festsetzungen zu Einfriedungen ergänzt werden. Material, Zaunhöhe und Bodenfreiheit sollte in der Außenbereichssatzung hinzugefügt werden. Folgende Vermerk wird empfohlen: „Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern. Einfriedungen aus Holz sind zu bevorzugen“.

Sollten Zäune als Grundstücksabgrenzung jedoch unerwünscht sein, bietet sich eine Ausnahme für Teilbereiche an. Die Festsetzung könnte wie folgt lauten: „Zäune sind ausschließlich für die Einfriedung von Gemüsegärten und Blumenbeeten, d.h. für sog. „Bauerngärten“ und auch hier nur für begrenzte Flächen von maximal 30 m² zugelassen. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten, muss sockellos erstellt sein und einen Bodenabstand von ca. 10 cm aufweisen. Es sind lediglich Staketen bzw. Hanichelzäune erlaubt. Eine Einfriedung von Grundstücken oder größeren Teilflächen eines Grundstücks würde das Landschaftsbild stören und ist somit unzulässig.“ Zudem sollten Formhecken und fremdländische Pflanzen als unzulässig erklärt werden. Dies stärkt nicht nur die heimische Tier- und Pflanzenwelt, sondern fördert auch das Landschaftsbild erheblich.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Zaunanlagen, wie oben beschrieben, zulässig sind. Formhecken und fremdländische Pflanzen sind nicht gewünscht und werden in der Satzung per Festsetzung ausgeschlossen.

16. IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 07.07.2023

„Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante Außenbereichssatzung "Neuroidham" sprechen, sind nicht zu erkennen. Anregungen oder Bedenken sind daher nicht vorzubringen.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

17. Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.07.2023

„Landesentwicklungsprogramm Bayern

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

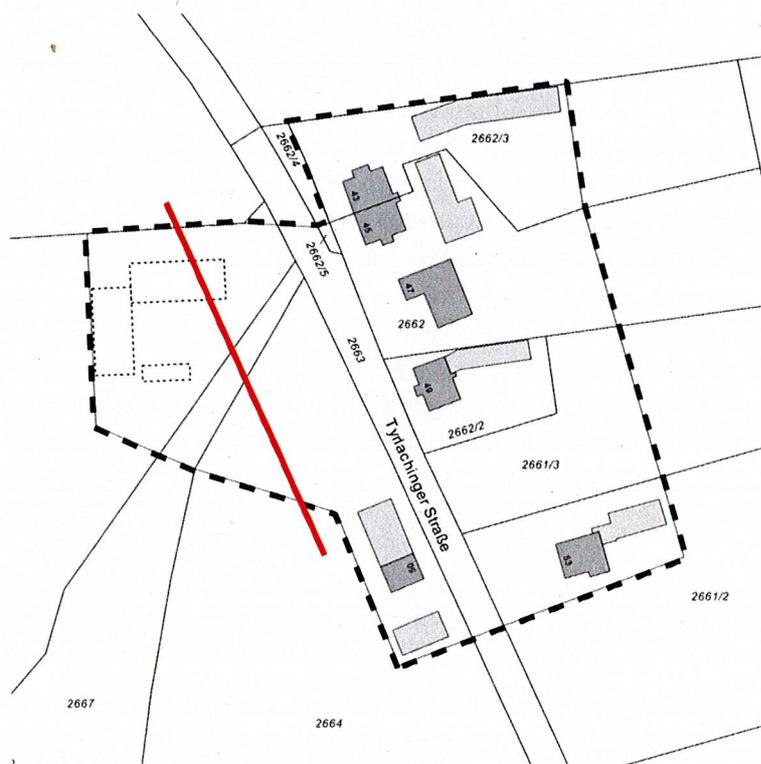
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Beim Stichwort „Anbindung“ ist nach unserer Auffassung eine deutliche Optimierung möglich durch eine näher am Bestand orientierte Abgrenzung im nordwestlichen Bereich und eine Ausrichtung der dort geplanten Baukörper am Bestand westlich der Kreisstraße.

Die jetzige Planung nimmt auf diese konkrete Anbindung zu wenig Rücksicht und schafft einen neuen Sporn in der Landschaft, der die bisherige Bebauung in Neuroidham insbesondere westlich der Kreisstraße nicht mehr abrundet, sondern deutlich in die offene, unverbaute Landschaft erweitert. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes besteht eine konkrete Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB, der durch eine Rücknahme der Geltungsbereichsgrenze entsprochen werden kann. Wir bitten um eine diesbezügliche Anpassung der Planung.

Anpassungsvorschlag, der die Vorgaben der Raumordnung unseres Erachtens angemessen berücksichtigt. Der Vorschlag orientiert sich an der Positionierung der Bestandswohngebäude in Neuroidham:



Abwägung der Gemeinde:

Um den Zielen der Raumordnung besser gerecht zu werden, wird der Geltungsbereich erheblich angepasst.

18. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 12.07.2023

„Die Gemeinde Kirchweidach beabsichtigt die o.g. Außenbereichssatzung aufzustellen, um den Siedlungssplitter zu erweitern und zusätzliche Gebäude im westlichen Teil des Geltungsbereichs zu errichten. Das ca. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich südöstlich von Kirchweidach. Durch den Geltungsbereich verläuft die Kreisstraße AÖ 25 Burgkirchen a.d. Alz – Landkreisgrenze.

Gem. dem Grundsatz 3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 16.05.2023 sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. auch RP 18 B II 3.1 Z). Gem. RP 18 B II 3.4 Z soll die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Angesichts des in Richtung Westen ausgedehnten Umgriffs des Satzungsgebietes und der hier vorgesehenen zusätzlichen Bebauung würde die Satzung einer unerwünschten Zersiedelung der Landschaft und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Vorschub leisten.

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Satzung mit diesem Umgriff verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.“

Abwägung der Gemeinde:

Um den Zielen der Raumordnung besser gerecht zu werden, wird der Geltungsbereich erheblich angepasst. Damit wird einer unerwünschten Zersiedelung der Landschaft und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

19. Landratsamt Altötting – Bodenschutz, Stellungnahme vom 12.07.2023

„Hinweis Perfluorooctansäure (PFOA):

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

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

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

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

20. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 12.07.2023

„Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben zum geplanten Erlass einer Außenbereichssatzung der Gemeinde Kirchweidach im Ortsteil Neuroidham. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für angemessene Nachverdichtungsmöglichkeiten wie Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten geschaffen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die Änderung es nachträglich zu keinerlei Einschränkungen der bereits vorhandenen Gewerbe- und Handwerksunternehmen kommen darf. Es muss sichergestellt werden, dass bestandskräftig genehmigte, gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht durch die Überplanung eingeschränkt werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehr. Darüber hinaus bestehen keine Einwände.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Bestandskräftig genehmigte, gewerbliche Nutzungen werden in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung eingeschränkt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Außenbereichssatzung „Neuroidham“ unter Berücksichtigung der obig aufgeführten Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges.

Gemeinde Kirchweidach, den 5. Januar 2024

Ramona Prams

Ramona Prams
Schriftführerin

