NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 27.06.2023
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:15 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses in Haag i. OB

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Schätz, Elisabeth

Ausschussmitglieder

Barlag, Egon
Breitreiner, Klaus
Haas, Florian, Dr.
Hederer, Josef
Högenauer, Stefan
Sax, Andreas
Sax, Christine
Zeilinger, Herbert

Stellvertreter

Rehbein, Eva in Vertretung für Herrn Maier

Schriftführerin

Grünke, Sabrina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Maier, Siegfried entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 354.** Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 23.05.2023
- 355.** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 23.05.2023
- 356.** Bauordnungsrecht;
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Misch- und Ausgleichsbeckens mit Palettenlager auf der Fl.Nr. 415/3 Gemarkung Haag i. OB (Zeno-Kern-Straße 5)
Vorlage: BV/654/2023
- 357.** Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "westlich der BayWa - 3. Erweiterung";
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB;
Abwägungsbeschluss
Vorlage: BV/656/2023
- 358.** Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "westlich der BayWa - 3. Erweiterung";
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
Abwägungsbeschluss
Vorlage: BV/657/2023
- 359.** Bauleitplanung;
Bebauungsplan 59.1 "südlich der Lerchenberger Straße II";
Entwässerung
Vorlage: BV/662/2023

Erste Bürgermeisterin Elisabeth Schätz eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Die Vorsitzende schlägt vor, den Tagesordnungspunkt 6 vorzuziehen, damit die Planer nicht so lange warten müssen. Hierzu werden keine Einwände vorgebracht.

Hinsichtlich des Eilantrags zur Berücksichtigung einer Fernwärmeleitung in der Westendstraße erläutert die Vorsitzende, dass eine Prüfung ergeben hat, dass der Antrag im Gemeinderat zu behandeln ist. Die Vergabe der Maßnahme erfolgte aufgrund des Auftragsvolumens im Gemeinderat. Außerdem wäre die Verlegung einer Fernwärmeleitung die erste Maßnahme dieser Art und hätte somit eine grundsätzliche Bedeutung, die durch den Gemeinderat zu beschließen ist. Frau Schätz bestätigt, den Tagesordnungspunkt für die nächste reguläre Einladung des Gemeinderates zu berücksichtigen.

Herr Breitreiner äußert sich zum Eilantrag: aus seiner Sicht liegt keine Grundsatzentscheidung vor, es geht nur um die Westendstraße. Weiter führt er aus, dass in der Entwurfsplanung die Fernwärmeleitung berücksichtigt war. Dies wird nochmal durch die Verwaltung geprüft. Die Fernwärmeleitung war kein Bestandteil der Kostenschätzung und wurde nicht ausgeschrieben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

354 Genehmigung der Sitzungsniederschrift „öffentlicher Teil“ vom 23.05.2023

Beschluss:

Da gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung vom 23.05.2023 keine Einwände erhoben wurden, gilt dieser als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

355 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 23.05.2023

Erste Bürgermeisterin Schätz gibt gem. Art. 52 Abs. 3 GO die in nicht öffentlicher Sitzung vom 23.05.2023 gefassten Beschlüsse bekannt, bei denen die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

**Abwasserbeseitigung;
Kanalsanierungsarbeiten im Zuge des Kanalsanierungskonzeptes;
Vergabe Kanalsanierung 2023**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Kanalsanierungsarbeiten 2023 an die mindestbietende Firma Pfaffinger Rohrnetz- und Sanierungstechnik GmbH, Wiener Straße 35, 94032 Passau zu vergeben.

Zur Kenntnis genommen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**356 Bauordnungsrecht;
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Misch- und Ausgleichsbeckens mit Palettenlager auf der Fl.Nr. 415/3 Gemarkung Haag i. OB (Zeno-Kern-Straße 5)**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt die Vorsitzende Herrn Behringer vom IB Behringer sowie Herrn Dr. Athanasiadis und Herrn Noceti vom Büro Dr. Steinle.

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Misch- und Ausgleichsbeckens mit Palettenlager auf der Fl.Nr. 415/3 Gemarkung Haag i. OB (Zeno-Kern-Straße 5) vor.

Das geplante Gebäude wird teilweise unterirdisch errichtet bzw. im Übrigen angeböschet und begrünt. Nördlich des Molkereigässchens ist eine bepflanzte Natursteinmauer geplant.

Die Bauvoranfrage soll klären, ob das Vorhaben im Rahmen einer Genehmigung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) realisierbar ist.

Für das geplante Palettenlager ist eine Rampe (Gebäude) auf dem Betriebsgelände sowie eine Unterführung durch das Molkereigässchen erforderlich, sowie eine gesonderte Leitungstrasse. Das Betriebsgelände befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 Milchwerk Jäger. Für das Gebäude ist eine Befreiung von den Baugrenzen sowie von der Grünfläche erforderlich.

Herr Dr. Athanasiadis erklärt, dass das Ziel der Baumaßnahme ist, keine Stoßbelastung auf der kommunalen Kläranlage zu erzeugen. Herr Behringer erklärt, dass im bisherigen Palettenlager eine weitere Flotationsanlage errichtet werden soll. Das geplante Palettenlager dient als Ersatz und wird in einem geschlossenen System mit eingehauster Rampe (inkl. Gründach) gesteuert. Die Becken werden an den dafür vorgesehenen, von der Gemeinde geforderten, Kanal angeschlossen. Um eine Entwässerung im Freispiegel zu erreichen, ist die Anhebung des Molkereigässchens um ca. 1,50-2,00m erforderlich.

Frau Rehbein stellt fest, dass die Einhaltung der Immissionen gutachterlich bescheinigt wurde und erkundigt sich, ob sonstige negative Auswirkungen durch die Gebäude für die Anwohner entstehen? Herr Behringer erklärt, dass es sich um unterirdische Gebäude handelt bzw. die Gebäude angeböschet werden und erläutert die Geländeschnitte mit Böschungen, Stützmauern etc. Auch die Entlüftung wird unterirdisch auf den Bestand angeschlossen. Auch Herr Högenauer sieht das Vorhaben positiv, v.a. für die kommunale Kläranlage. Weiter hält er es für legitim, im Freispiegel entwässern zu wollen, auch um Pumpkosten zu sparen.

Herr Högenauer erinnert sich an Planungen durch das Milchwerk vor ca. 10 Jahren. Damals war geplant, das Betriebsgelände auf die jetzt maßgeblichen Grundstücke zu erweitern. Er fragt nach, ob eine weitere Erweiterung z.B. in die Höhe geplant sei. Herr Stein erklärt, dass die Gebäude statisch nicht für einen Hochbau ausgelegt sind.

Herr Dr. Haas fasst zusammen, dass die Sinnhaftigkeit der Maßnahmen allen klar ist. Mit dem Hochregallager hat er allerdings Bauchschmerzen. Es ist nah an der Wohnbebauung. Er betrachtet die Maßnahme als Damoklesschwert.

Herr Stein erläutert, dass die Thematik mit dem Misch- und Ausgleichsbecken auch ein Wunsch der Gemeinde ist und intensiv besprochen wurde. Ein Pufferbecken ist derzeit nicht vorhanden. Des Weiteren wird hier kein Hochbau errichtet. Das Palettenlager sei ein Ersatz für das bestehende Palettenlager.

Ein Wunsch von Herrn Jäger wäre ein sozialer Wohnungsbau auf dem restlichen Gelände. Dies ist allerdings ein privates Anliegen von Herrn Jäger.

Herr Barlag bewertet das unterirdische Bauwerk positiv. Er fragt nach der zu erwartenden Verkehrsbelastung durch das geplante Gebäude. Eine zunehmende Verkehrsbelastung ist zu vermeiden. Das Gebäude wird nur zu Wartungszwecken von außen begangen.

Des Weiteren fragt Herr Barlag nach, ob die bestehende Messstelle erhalten bleibt. Eine Messstelle bleibt für den Markt Haag erhalten.

Herr Dr. Haas fragt nach, ob im Gutachten nur der Lärm berücksichtigt worden ist oder auch Vibrationen. Herr Dr. Athanasiadis erläutert, dass vom Fachbüro die geplante Maßnahme bewertet wurde, demnach auch Vibrationen. Für die technischen Einrichtungen z. B. Pumpen/Rührwerke gibt es jeweils Leistungsdaten die berücksichtigt wurden.

Herr Barlag erkundigt sich nach den Öffnungen im Plan. Herr Behringer erklärt, dass die Be- und Entlüftung unterirdisch erfolgt, es sind ggf. Einstiegsöffnungen erforderlich. Auch Schächte können schalldicht ausgeführt werden.

Herr Zeilinger sieht das Vorhaben mit unterirdischen bzw. grünen, angeböschten Flächen Gebäuden als günstig für die Anwohner.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Gestattung zur Unterführung des Molkereigässchens ist vertraglich zu regeln.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**357 Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "westlich der BayWa - 3. Erweiterung";
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB;
Abwägungsbeschluss**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „westlich der BayWa – 3. Erweiterung“ wurde in der Zeit vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 durchgeführt.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**358 Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "westlich der BayWa - 3. Erweiterung";
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
Abwägungsbeschluss**

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „westlich der BayWa – 3. Erweiterung“ wurde in der Zeit vom 09.02.2023 bis 17.03.2023 durchgeführt.

Keine Einwände/keine Äußerung

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Landratsamt Mühldorf a. Inn - Ortsplanung, Immissionsschutz

Gemeinde St. Wolfgang

bayernets GmbH

eingegangene Stellungnahmen:

Bodendenkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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.

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).

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Bodendenkmalpflege zur Kenntnis. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Regierung von Oberbayern

Landesplanerische Bewertung

Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen zum Erhalt und der Verbesserung einer leistungsfähigen Wirtschaft, sowie der Stärkung einer dezentralen, flächendeckenden Versorgungsstruktur im Sinne des Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 3 G und B V 5.1 G.

Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Die Festsetzung unter Punkt 6 über die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen trägt dem verstärkten Ausbau von erneuerbaren Energien sowie den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung (vgl. Landesentwicklungsprogramm 6.2.1 Z und LEP 1.3.1 G).

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in das geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die

Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

1.2 Abwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die kommunale Kläranale des Marktes Haag. Der Markt Haag ist um die Ertüchtigung der Kläranlage bemüht. Aus abwassertechnischer Sicht ist die Erschließung derzeit als gesichert anzusehen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann der Markt Haag i. OB im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

2.1 Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt – soweit geplant - empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen. Wir empfehlen die Begrünung von Flachdächern festzusetzen.

Begrünte Flachdächer sind aufgrund der Statik bei Industriebauten schwierig. Herr Högenauer hält eine Doppelbelegung von Gründach und PV für nicht sinnvoll. Herr Dr. Haas schließt sich an. Die Wasserdurchlässigkeit ist gegeben. Die geplante PV-Anlage soll die Gasheizung ersetzen.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Begrünung von Flachdächern festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 0 Nein 10 Anwesend 10

2.2 Abwasserbehandlung

Die neu errichteten Kanäle und ggf. die Beanspruchung von Entlastungsbauwerken sind in das Kanalkataster des Marktes Haag zu übernehmen.

2.3 Niederschlagswasser

Zum Punkt Regenwasserversickerung: Sickerschächte sind nicht zulässig. Wir empfehlen wie bereits oben genannt, auch die Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser als freizuhaltende Flächen festzusetzen und im Plan darzustellen. Diese Flächen sind ausreichend nach den technischen Regeln zu dimensionieren. Fehlende Platzverhältnisse sind keine ausreichende Begründung für unterirdische Versickerungsanlagen, da ggf. sonst die zu entwässernden Flächen verkleinert werden müssen.

Es wird nachgefragt, ob Sickerschächte nicht zulässig oder nicht gewollt sind. Die Thematik wird durch die Verwaltung mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Punkt Niederschlagswasser zur Kenntnis. Die Entwässerung ist seitens des Vorhabenträgers nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3 Hinweise

3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung.bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

3.2 Wasserschutzgebiet

Etwa 50 m nördlich bzw. rund 100 m östlich des geplanten Gebäudes liegt die Grenze des Wasserschutzgebietes Haag i. OB. Etwaige Baustofflagerungen, Baustelleneinrichtungen bzw. Baustraßen sind außerhalb des o.g. Wasserschutzgebietes zu errichten.

3.3 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Unterausschuss nimmt die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zur Kenntnis. Folgende Hinweise werden in Bebauungsplan aufgenommen:

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung.bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wasserschutzgebiet

Etwa 50 m nördlich bzw. rund 100 m östlich des geplanten Gebäudes liegt die Grenze des Wasserschutzgebietes Haag i. OB. Etwaige Baustofflagerungen, Baustelleneinrichtungen bzw. Baustraßen sind außerhalb des o.g. Wasserschutzgebietes zu errichten.

Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie (Hauszuführung) der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden muss (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Verlegung der TK-Linie zu tragen.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Es wird klargestellt, dass die Koordination der Maßnahme sowie die Kostentragung der Umverlegung durch den Vorhabenträger zu erfolgen hat. Die Stellungnahme der Telekom ist dem Vorhabenträger bekannt.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Telekom zur Kenntnis. Der Hinweis wurde bereits an den Vorhabenträger weitergegeben.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Landratsamt Mühldorf a. Inn - Naturschutz und Landschaftspflege:

Begründung zu Bebauungsplan

- Unter Punkt 6 der Begründung bitte folgende Hinweise ergänzen:

Zielzustände der Ausgleichsflächen auf Flurnummer 169 Gemarkung Kirchdorf: G212 - Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland

K123 – Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte

B11 – Gebüsche und Hecken mit einheimischen standortgerechten Arten

Die weiteren fachlichen Ausführungen sind im "Entwicklungs- und Pflegekonzept Ökokonto Herranger" fixiert und können dort eingesehen werden.

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans- und Grünordnungsplan

- Unter Punkt 5 bitte die Namen der Pflanzen überarbeiten.

- Im Kapitel "Grünordnung, Bindung für Bepflanzung" muss um folgende Passage ergänzt werden: Es dürfen nur gebietsheimische Arten der Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland" verwendet werden. Bitte aktualisieren Sie die Artenliste dementsprechend.

- Das Kapitel "Sicherstellung des Pflanzraumes" folgenden Punkt ergänzen:

Die Regelwerke zum fachgerechten Umgang mit Gehölzen DIN 18920, ZTV Baumpflege und RAS-LP 4 sind zu beachten:

- Im Kapitel "Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen" folgende Änderungen einarbeiten:

Punkt 2: Die Ausgleichsfläche muss ausgeglichen werden. Hier wird von "soll" gesprochen. Bitte ändern sie die Formulierung entsprechend.

Herr Barlag fragt nach, ob die Gemeinde Kirchdorf mit der Ausgleichsfläche einverstanden sein muss. Dies wird verneint. Es handelt sich bei der Ausgleichsfläche um eine private Fläche.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes, Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege zur Kenntnis. Die Anmerkungen sind in den Bebauungsplan bzw. Begründung einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Landratsamt Mühldorf a. Inn - Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft:

Unter dem Punkt Regenwasserversickerung 3 der Satzung sollte nach dem 2. Absatz noch folgender Satz ergänzt werden: Vom Planer ist zu prüfen, ob die Versickerung erlaubnisfrei (nach NWFreiV) ist. Falls nicht, ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine entsprechende Wasserrechtserlaubnis zu beantragen.

Abwägungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes, Fachbereich fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft zur Kenntnis. Der Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut auszuliegen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wird dem Bau- und Umweltausschuss erneut zur Billigung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

359 Bauleitplanung; Bebauungsplan 59.1 "südlich der Lerchenberger Straße II"; Entwässerung

Es wird Bezug auf die Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses Nr. 297 vom 13.12.2022 und Nr. 321 vom 28.03.2023 genommen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet wurde erneut durch Bohrungen geprüft. Die Entwässerung mittels einer großflächigen Versickerung im Vorhabensgebiet ist wegen der geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit der Böden nicht möglich.

Eine Versickerung wäre mit Sammlung im Sickerbecken und Einleitung des Überlaufs in einen Brunnen mit Sandfilter bis zu einer Tiefe von ca. 26 Meter im Baugebiet möglich. Das Wasserwirtschaftsamt lehnt diese Variante fachlich ab, weil eine vorhandene Deckschicht nicht für die Versickerung durchörtert werden darf.

Demnach besteht aus Sicht der Verwaltung die bisherige, geplante und gesicherte, Möglichkeit der Ableitung in den Altdorfer Mühlbach, östlich des OT Altdorf nach vorheriger Sammlung, Pufferung und gedrosselter Ableitung.

Am gestrigen Montag sprach Herr Weiß vor und favorisierte eine weitere Entwässerungsmöglichkeit auf der Fl.Nr. 1504/0 Gemarkung Haag i. OB, südöstlich des geplanten Baugebietes, die seiner Meinung nach sowie nach Aussage des Geologen funktionieren würde. Ein Nachweis hierfür liegt der Verwaltung noch nicht vor. Des Weiteren bestehen rechtliche Unsicherheiten zum Erfordernis der Aufnahme der Fl.Nr. 1504/0 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüber hinaus gibt es den zeitlichen Aspekt. Der Bebauungsplan bedarf nach privatrechtlich eingeräumten Fristen eines Satzungsbeschlusses bis 31.12.2023.

Eingangs der Beratung weist Frau Bürgermeisterin Schätz auf den immer drängenderen Zeitplan des Verfahrens hin.

Frau Rehbein befürwortet die gedrosselte Einleitung in den Altdorfer Mühlbach. Sie versteht die Intention der neuen Variante, es sollte aber nicht immer neu geprüft werden. Frau Rehbein teilt mit,

dass Gespräche mit den Altdorfern geführt wurden und Bedenken zum Teil ausgeräumt werden konnten.

Herr Hederer erachtet die ortsnahe Versickerung als wünschenswert.

Frau Bürgermeisterin Schätz erklärt, dass Altlasten in der Nähe nicht ausgeschlossen werden können.

Herr Breitreiner erinnert, dass die Entwässerung immer das größte Thema im Baugebiet war. Eine ortsnahe Versickerung ist positiv zu bewerten anstatt einer ewig langen Leitung. Seiner Auffassung nach ist Altdorf hochwassergefährdet.

Frau Bürgermeisterin Schätz stellt klar, dass die neue Variante nicht durchgeplant ist. Herr Behringer äußert sich, dass, sofern die Angaben des Geologen vorliegen, die Variante technisch schnell geprüft werden kann.

Herr Högenauer verweist auf § 55 WHG. Die jetzt vorliegende Lösung ist wünschenswert und eine Chance. Die Variante ist fachlich richtig und wirtschaftlich die beste Lösung.

Frau Bürgermeisterin Schätz weist deutlich darauf hinweisen, dass es rechtliche Bedenken an der neuen Variante gibt, da das Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Ein Wechsel in ein Regelverfahren ist zeitlich nicht mehr möglich. Des Weiteren wären in diesem Fall ein Umweltbericht wie auch Ausgleichsflächen nötig. Der Ableitungskanal funktioniert, ob eine andere Variante funktioniert, muss erst geprüft werden.

Der Investor Herr Weiß äußert sich kurz. Die Entwässerung in den Altdorfer Mühlbach ist für ihn, aufgrund von Bürgereinwendungen, problematisch. Er merkt an, dass die Schaffung des „Biotops“ teurer sei, als die Leitung zum Altdorfer Mühlbach.

Herr Dr. Haas schließt sich der Meinung an, dass die Entwässerung von Anfang an der Knackpunkt des Baugebietes war. Er findet die neue Variante auch gut, wenn auch noch ungeprüft. Andererseits gibt es ein fertiges Gutachten.

Herr Högenauer betrachtet die neue Variante als technisch besser sowie wirtschaftlicher.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Entwässerungssituation im Baugebiet „südlich der Lerchenberger Straße II“ zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwässerungsvariante auf der FlNr. 1504/0 Gemarkung Haag i. OB zu prüfen

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 3 Anwesend 10

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Entwässerungssituation im Baugebiet „südlich der Lerchenberger Straße II“ zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwässerungsvariante mit Ableitung des Niederschlagswassers in den Altdorfer Mühlbach weiter zu verfolgen.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 4 Anwesend 10

Elisabeth Schätz
Erste Bürgermeisterin

Sabrina Grünke
Schriftführung