



Gemeinde Unterreit

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates
am 4. November 2025

Sämtliche 13 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren 12 Mitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

5. 5. Änderung u. Erweiterung Bebauungsplan SO-Wildpark-Oberreith - Abwägung, Billigung u. Auslegung

Herr Thomas Mittermair beantragte die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „SO-Wildpark Oberreith“. Mit dem Vorhaben sollen die Verkehrs- und Parksituation verbessert, neue Attraktionen geschaffen und die Zukunftsfähigkeit des Parks gesichert werden.

In der Anlage finden sich die entsprechenden Unterlagen, insbesondere auch zur Abwägung.

Beschluss:

Vgl. Anlage.

12 dafür : 0 dagegen

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Gars a.Inn, den 12.11.2025
Verwaltungsgemeinschaft Gars a.Inn


Rottluff



Gemeinde Unterreit

GR-Sitzung am 04.11.2025 – TOP 5 öffentlich – Anlage zur Niederschrift

5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „SO-Oberreith-Wildpark“

1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange (kurz: TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.
2. Abwägungs- und Billigungsbeschluss bzgl. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 03.09.2024 beschloss der Gemeinderat die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „SO-Wildpark-Oberreith“. Die Gemeinde Unterreit sieht sich zu dieser Änderung veranlasst, da durch das Vorhaben die Verkehrs- und Parksituation verbessert, neue Attraktionen geschaffen und die Zukunftsfähigkeit des Parks gesichert werden sollen.

Der genannte Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum 23.07.2025 bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 01.07.2025 billigte der Gemeinderat den Entwurf i.d.F.v. 01.07.2025 und beschloss die erste Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB, welche zum 23.07.2025 bekanntgemacht und vom 25.07.2025 bis 24.08.2025 durchgeführt wurde.

1.1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung von Behörden u. sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken u. Anregungen:

a) Behörden u. TöB ohne Rückmeldung:

Landratsamt Mühldorf a.Inn – Kreisfeuerwehrein-spektion
Regierung v. Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt
Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung
Amt f. ländl. Entwicklung
Zweckverband zur Wasserversorgung der Taufkirchener-Gruppe
Gemeinnütziger Wasserverein Oberreith-Traunhofen e.V.
PYÜR, Dt. Telekom u. Dt. Post AG
OMV Deutschland GmbH
Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf
Kreisheimatpfleger
Gemeinden Babensham u. Markt Gars a.Inn
Bund Naturschutz

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass seitens dieser Behörden u. TöB keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht wurden. Er geht daher von ihrem Einverständnis zur Planung aus.

AE: 12:0

b) Rückmeldungen der Behörden u. TöB ohne Äußerungen zur Planung:

Landratsamt Mühldorf a.Inn – Immissionsschutz, Ortsplanung, Gesundheitsamt u. Verkehrswesen – Schreiben v. 19.08.2025
Staatliches Bauamt Rosenheim – Schreiben v. 06.08.2025
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern – Schreiben v. 20.08.2025
bayernets GmbH – Schreiben v. 23.07.2025
Energienetze Bayern GmbH & Co. KG – **nach Fristablauf** – Schreiben v. 27.08.2025
Open Grid Europe GmbH – Schreiben v. 25.07.2025
Uniper Kraftwerke GmbH – Schreiben v. 19.08.2025
IHK für München und Oberbayern – Schreiben v. 12.08.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahmen zur Kenntnis.

AE: 12:0

c) Rückmeldungen der Behörden u. TöB mit fachl. Informationen u. Empfehlungen zur Planung:

Alle Stellungnahmen sind dem Gemeinderat inhaltlich bekannt, sie wurden mit der Ladung zur Gemeinderatssitzung zugesandt.

Landratsamt Mühldorf a. Inn - Naturschutz mit Schreiben vom 19.08.2025

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Einige Punkte im Bebauungsplan sind jedoch noch zu konkretisieren oder anzupassen, sodass abschließend Zustimmung von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden kann:

- *Die Schutzgüter Klima und Flora & Fauna werden im Umweltbericht mit "keine Auswirkungen" belegt. Gebäudekörper, Parkplatzflächen etc. heizen sich aber zunehmend auf und durch die Flächenversiegelung gehen Lebensräume verloren, weshalb hier aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde eine "geringe Auswirkung" gesehen wird.*
- *Die Festsetzung 15.2 "Die festgesetzten Bäume sind für die Anzahl der Bäume gem. Pt. 4.3 anrechenbar" könnte ggf. missverständlich verstanden und sollte daher konkretisiert werden. Die Baumpflanzungen im Wildpark selbst können nicht angerechnet werden.*
- *Es wird angeregt, die Festsetzung 15.5 dahingehend zu ergänzen, dass das Rückhaltebecken mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatmischung aus der Herkunftsregion 16 "Unterbayer. Hügel- und Plattenregion" angesät und ab 01.06. 2-3-schurig gemäht wird.*
- *Die Pflanzliste ist so abzuändern, dass lediglich gebietsheimische Arten oder Arten aus angrenzenden Regionen, bei denen eine klimabedingte natürliche Einwanderung zu erwarten ist, erfasst sind. Entsprechend ist die Roteiche (Amerika) z.B. durch Zerr- oder Flaumeiche zu ersetzen. Rosa multiflora ist ebenfalls durch eine gebietsheimische Art zu ersetzen oder ersatzlos zu streichen.*
- *Die Stiel-Eiche sollte aus dem Waldmantel (Ausgleichsfläche) gestrichen bzw. ersetzt werden (Großbaum).*
- *Die Gebäudeerweiterung östlich des Eingangsgebäudes bzw. westlich des Pavillons ist im Plan nicht flächenmäßig erfasst und dürfte somit in der Bilanzierung fehlen und ist entsprechend zu ergänzen.*
- *Die Eingrünungsflächen sind zu bemaßen (zumindest eine Breitenvorgabe) oder genaue Flächengrößen anzugeben.*
- *Fläche Nr. 9.2 kann nur mit einem Faktor von 0,5 belegt werden, wenn ausreichend Vermeidungsmaßnahmen (Bepflanzung) festgelegt werden. Ansonsten ist hier der Faktor 1,0 zu wählen.*
- *Die Eingrünung im Bereich des neuen Parkplatzes auf der Wiese mit dem Ausgangszustand G211 kann nicht als Aufwertung angerechnet und gleichzeitig die Parkplatzfläche mit dem Faktor 0,5 belegt werden, da ansonsten die Minimierungsmaßnahmen zu gering sind. Daher wird vorgeschlagen die Aufwertung (S. 15 Umweltbericht) zu streichen und die Hecke als zusätzliche Minimierungsmaßnahme als Begründung für den Faktor 0,5 heranzuziehen.*
- *Wenn die anderen Aufwertungen als Hecken mit dem Entwicklungsziel B112 und einer Mindestbreite von 5 m (3-reihig) festgelegt werden, kann hier ein höherer Wert angesetzt werden (B 112 = 10 WP -1 WP aufgrund Störungen/ Lage = 9 WP).*
- *Die Ausgleichsfläche ist mit dem Entwicklungsziel "alte Ausprägung" anzusetzen (L 63 = 12 WP – 3 WP (timelag) = 9 WP).*
- *Im Plan ist das Entwicklungsziel Waldmantel teilweise fälschlicherweise mit W 14 angegeben. Dies ist zu korrigieren.*
- *Die Bilanzierung, der Kompensationsbedarf und die Größe der Ausgleichsfläche sind gemäß den o.g. Angaben entsprechend anzupassen.*

Es wird darauf verwiesen, dass die Ausgleichsflächenmeldung beim Ökoflächenkataster für die 4. Ä. des B-Planes (690 m²) noch ausständig ist und darum gebeten, diese zeitnah nachzuholen.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Bzgl. der Schutzgüter Klima, Flora u. Fauna und bzgl. der Gebäudeerweiterung östlich des Eingangsbereiches fand vorab eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.

Folgende Punkte werden im Bebauungsplan ergänzt:

- Unter Pt. 15.2 heißt es nun: die im Bereich der Parkplätze festgesetzten Bäume sind für die Anzahl der Bäume gem. Pt. 4.3 anrechenbar.
- Unter Pt. 15.5 wird ergänzt: Es ist eine gebietsheimische, artenreiche Saatgutmischung aus der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden. Die Wiese ist 2-3 x pro Jahr zu mähen, die erste Mahd darf nicht vor dem 1.6. erfolgen. Das Mähgut ist 3 Tage liegen zu lassen und im Anschluss zu entfernen (kein Mulchen).
- Unter Pt. 15.6 Artenliste 1 werden die Roteiche (*Quercus rubra*) sowie die Büschelrose (*Rosa multiflora*) gestrichen und folgende Baumarten ergänzt: *Quercus cerris* (Zerreiche) und *Quercus frainetto* (Flaumeiche).
- Im Planteil wird die Eingrünungsfläche mit Maßen ergänzt.
- die Stieleiche bleibt im Waldmantel gelistet, ihr Anteil reduziert sich von 5% auf 3%.
- Die Kompensation wird für den Wald neu ermittelt. Insgesamt ist dann eine Fläche mit 3.089 m² als Kompensation für den B-Plan nachzuweisen.

Die in der 4. B-Planänderung festgesetzten Bäume, östl. der Indoorhalle stehen im Bereich von Gleisen einer Schmalspurbahn für die Besucher. Liegen Laub, Äste oder Steine auf den Schienen können die Züge entgleisen. Daher hat der Betreiber dort keine Baumpflanzungen vorgenommen. Linden und Pappeln wurden stattdessen außerhalb des Planumgriffs der 5. B-Planänderung gepflanzt. Grundsätzlich sind Baum- und Heckenpflanzungen weiter östl. der Indoor Halle in der 5. B-Planänderungen festgesetzt, sodass langfristig das Gebäude gut eingebunden sein wird.

> Östlich der Indoorhalle wird in der Nähe der Schmalspurbahn aus Sicherheitsgründen auf zusätzliche Baumpflanzungen verzichtet. Die bestehenden Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzgebote aus der 4. Änderung werden daher nicht ergänzt.

Unter 9.2 ist der Eingriff um den Schaubauernhof herum bilanziert, der durch neue Erschließungsflächen entstehen kann. Um den Faktor 0,5 als geringe Eingriffsschwere zu belassen, werden im BPlan im Abschnitt 15, Grünordnung, entsprechende Ergänzungen vorgenommen. Es wird außerdem im Umweltbericht auf die im Wildpark festgesetzten Bäume entlang der Erschließungswege hingewiesen, die zu einer guten Durchgrünung führen werden.

> Die wegebegleitenden und neu festgesetzten Bäume im Wildpark durchgrünen das Gelände und binden den Schaubauernhof gut ein. Dies ist eine Minimierungsmaßnahme und reduziert die Eingriffsschwere. Zusätzlich wird ergänzt:

- Pt. 15.7: Im Bereich des Schaubauernhofes gem. Pt. 2.4.6 sind Wege und Plätze wasser-durchlässig herzustellen und auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Es sind 3 Bäume I. Wuchsordnung oder 6 Bäume II. Wuchsordnung gem. Artenliste 2 oder 6 Obstbäume zu pflanzen.

Die Eingrünung des Parkplatzes wird nur als notwendige Minimierungsmaßnahme in Bezug zum Sichtschutz und nicht als ökologische Aufwertung anerkannt, da die bestehende Extensivwiese bereits wertvoll und als erhaltenswert einzustufen ist.

Anders bei der Eingrünung am nördlichen Parkplatz. Dort findet eine Aufwertung statt. Es liegt dort nur artenarmes Grünland vor. Mit der ergänzenden Festsetzung einer mehrreihigen Hecke kann die Aufwertung mit 6 Wertpunkten angesetzt werden.

- Die Ausgleichsermittlung wird im Bereich des östlichen Parkplatzes und der Hecken entsprechend angepasst.
- Unter Pt. 15.4 wird ergänzt: die Eingrünung um den nördlichen Parkplatz herum ist mind. 3-reihig auszuführen.
- Unter Pt. 26 Ausgleichsmaßnahmen heißt es dann: der naturschutzrechtliche Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in einem Umfang von 21.621 Wertpunkten

AE: 11:1

unerhebliche Flächen hinzukommen, ist zu klären, ob ausreichend sickerfähiger Boden in erreichbarer Nähe vorliegt und wie die Versickerung möglich ist (flächig, Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung). Für eine andere als eine flächige Versickerung ist auch eine schlüssige Begründung anzugeben. Falls mehr als 1.000 qm Fläche an eine Sickeranlage angeschlossen werden sollen, ist hierfür auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Folgender Satz wird als Hinweis aufgenommen: Die Niederschlagswasserversickerung ist als Schachtversickerung ausgeführt und erfolgt bzgl. der betroffenen Fläche erlaubnisfrei. Wegen des bindigen Oberbodens ist eine Flächenversickerung (Muldenversickerung) nicht möglich.

AE: 12:0

Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 19.08.2025.

Planung

Die Gemeinde Unterreit plant den bestehenden Wildfreizeitpark Oberreith nach Norden zu erweitern, um die Parksituation durch zusätzliche Besucherparkplätze für Pkw und Busse zu verbessern und innerhalb des bestehenden Wildparks bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist ca. 1 ha groß und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 768, 775/2, 775 und 779, Gmk. Wang. Die beanspruchten Flächen liegen südlich des Ortsteils Oberreith und schließen unmittelbar nördlich an das bestehende Wildparkgelände an. Im Westen grenzt die Staatsstraße St 2092, im Osten liegen landwirtschaftliche Flächen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen die genannten Erweiterungsflächen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wild- und Freizeitpark“ dargestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem genannten Erweiterungsbereich eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 778/0, Gmk. Wang. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen im Umgriff des bestehenden Wildparks der Kassen-, Küchen- und Gaststättenbereich erweitert, eine Indoorhalle sowie ein Lager- und Wirtschaftsgebäude errichtet, zwei Betriebswohnungen ermöglicht und ein Schaubauernhof mit Museum und integriertem Café realisiert werden.

Berührte Belange

Tourismus und Erholung

Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.1 G). Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VI 1 (G) soll zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. [...] Dabei sollen die Möglichkeiten des sanften Tourismus und die „regionaler Erlebniswelten“ genutzt werden. In den nördlichen Teilräumen der Region soll die Erholungs- und Tourismusfunktion ausgebaut [...] werden (RP 18 B VI 2.2 G, 4.7 G). Der Wildfreizeitpark Oberreith stellt ein überregional bekanntes Tourismus- und Freizeitangebot dar. Die Stärkung des touristischen Angebots in der Gemeinde Unterreit steht damit im Einklang mit den aufgeführten Festlegungen.

Gemäß RP 18 B VI 2.4.2 (Z) sollen große Freizeiteinrichtungen an ein leistungsfähiges Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und Individualverkehrs angebunden werden. Mit Blick auf den geplanten Ausbau des Angebots und der Anlagen für den ruhenden Verkehr ist künftig von höheren Besucherzahlen auszugehen. Damit gewinnen Fragen der Erreichbarkeit des Wildparks sowohl im Individualverkehr (hauptsächlich Pkw- und Radverkehr) als auch im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) weiter an Bedeutung. Nach unserem Kenntnisstand ist der Wildfreizeitpark derzeit nur unzureichend durch den ÖPNV erschlossen. Um den Besuchern dennoch eine attraktive Alternative zur Anreise mit dem Pkw zu bieten, bitten wir Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs – bspw. durch die Schaffung von zusätzlichen und gesicherten Radabstellanlagen – zu prüfen.

Siedlungsstruktur: Flächensparen, Reduzierung der Versiegelung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. LEP 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 (G)). Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. Gemäß der vorliegenden Planung soll eine etwa 1 ha große Fläche ausschließlich für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen und Stellplätze sind aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen. Darüber hinaus regen wir an, Maßnahmen zur Mehrfachnutzung der Parkplatzflächen (bspw. durch den Einsatz von Photovoltaik-Überdachungen) zu prüfen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Durch die Anlage von Wirtschaftswegen außerhalb des Geltungsbereichs in der jüngsten Vergangenheit wurde die Erreichbarkeit des Wildparks für den Radverkehr bereits verbessert. Grundsätzlich sind innerhalb des Bebauungsplanes bereits mobile Fahrradständer und PV-Anlagen vorhanden. AE: 12:0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim mit Schreiben vom 06.08.2025.

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

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 geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster 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.

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe 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.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Unterreit 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 geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

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 empfehlen der Gemeinde, über der geplanten Retentionsfläche im Osten des Plangebietes, 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.

2.2 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Niederschlagswasserbehandlung bitten wir die Stellungnahme der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Mühldorf a. Inn vom 30.07.2025 zu beachten.

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 \(Link\)](#)
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 DWA-A102 zu achten.

3.2 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.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis.

Bzgl. 2.1 Starkniederschläge wird folgender Text als Hinweis übernommen:

Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im EG wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der hangseitig höchsten Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen. Soweit dies an der vorhandenen Topografie nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu ergreifen (z.B. Lichtschächte wasserdicht ausführen und höher setzen, Maßnahmen durch Freiflächengestaltung, usw.).

Bzgl. 2.2 Niederschlagswasserbehandlung wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn – Wasserrecht verwiesen.

Zu Pkt. 3.1. Informationen zu Hochwasser und Versicherungsschutz. Die Empfehlung einer Elementarversicherung wird in den Hinweisen ergänzt.

Pkt. 3.2 Vorsorgender Bodenschutz wird in die Hinweise übernommen.

AE: 12:0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 24.07.2025 und vom 03.09.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7839-0028 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“

2017 konnten zudem unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einige Strukturen im DGM [erg. Fischer: Digitales Geländemodell] beobachtet werden, bei denen es sich möglicherweise um Reste vorgeschichtlicher Grabhügel handelt.

Aufgrund der Siedlungsgünstigen Lage und der Denkmäler im Umfeld sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für

Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>. Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,

angemessenen Rücksicht. Art. 83 Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

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_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, 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.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

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).

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Sehr geehrte Frau Fischer, vielen Dank für Ihre Nachricht und Ihre Rückfragen. Wie von Ihnen korrekt beschrieben, liegt das Bodendenkmal **D-1-7839-0028**, Siedlung der römischen Kaiserzeit, auf FlstNr. 633 der Gmkg. Elsbeth. Die als Grabhügel interpretierten Strukturen liegen unmittelbar nördlich des Planungsbereichs auf FlstNr. 934 und 935 der Gmkg. Wang. Da deren Auswertung noch nicht abgeschlossen ist, sind sie zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht als Bodendenkmal ausgewiesen und öffentlich einsehbar. Bei der Fläche des eingereichten Bebauungsplans handelt es sich aus bodendenkmalfachlicher Sicht um eine Vermutungsfläche. Sowohl die Siedlung der römischen Kaiserzeit als auch die Grabhügel müssen im Kontext ihrer Kulturlandschaft betrachtet werden. Die tatsächlichen Ausmaße der römischen Siedlung sind bis dato unbekannt. Zudem sind in ihrem Nahbereich typischerweise ein Straßensystem sowie ein Bestattungsort angelegt worden. Bei den Hügeln aus vorgeschichtlicher Zeit handelt es sich um bisher sechs erkannte Strukturen. Diese können Teil eines sogenannten Grabhügelfeldes sein, welches sich über eine große Fläche mit unzähligen Einzelhügeln sowie Gruppen erstreckt. Eventuell sind sie die Reste eines solchen zudem auch die drei Hügel des Bodendenkmals **D-1-7839-0027** in nordöstlicher Richtung gehören. Aus dieser Zeit muss dementsprechend auch mindestens eine Siedlung im näheren Umfeld angelegt worden sein.

Der Bereich der o.g. Planung liegt dem archäologischen Befund nach in einem siedlungsgünstigen Gebiet, welches seit der Vorgeschichte aufgesucht wurde. Die Siedlung aus römischer Zeit muss in ein Straßensystem eingebunden gewesen sein und ihre Ausmaße sind wie die des Grabhügelfeldes nicht abschließend geklärt. Aus diesen Gründen sind im Gebiet des Bebauungsplans weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden,

vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83 Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). [Anm. Fischer Hinweise auf Link gekürzt; s.o.]

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, 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.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf \(bayern.de\)](#)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dok_uvorgaben_april_2020.pdf.

[Anm. Fischer: Hinweis auf Rückfragen gekürzt]

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Als Aufnahme zu den Hinweisen im Bebauungsplan wird vorgeschlagen:

Für Bodeneingriffe im mittelbaren Umfeld der Bauvorhaben

- Gebäude Fa2, Falknerei, Lagergebäude
- Gebäude Id, Indoorhalle,
- Gebäude Wg, Wirtschaftsgebäude, Hausmeister

ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen.

Im Übrigen gilt für Baumaßnahmen in Bezug auf die restlich verbleibende Fläche die Meldepflicht nach 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.

Begründung:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Stellungnahmen zuletzt vom 03.09.2025 auf bereits vorhandene Denkmalfunde im näheren Umfeld als Bodendenkmal hingewiesen. Das Landesdenkmalamt regte daher an, eine generelle Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen.

Nach Auffassung des Gemeinderats ist der Umgang mit etwaigen Bodendenkmälern differenzierter zu betrachten:

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen zwei Komplexe: Zum einen die Erweiterung in Bezug auf die bereits heute arrondierten und versiegelten Flächen. Zum anderen sollen im Südosten zwei weitere Baukörper, etwas abgesetzt vom Bestand entstehen.

In Anbetracht des Umstandes, dass in Bezug auf die lediglich vorzunehmende Nachverdichtung bzw. Anbauten an bereits vorhandene bauliche Anlagen nicht mit Bodendenkmälern

gerechnet werden kann (nachdem sich auch in der Vergangenheit hier keinerlei Bodendenkmäler im Rahmen der Bauarbeiten auffinden konnten) erscheint es angemessen, auch unter Beachtung der Eigentumsgrundrechte des Grundstückseigentümers auf Art. 8 BayDSchG zu verweisen. Danach ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, im Rahmen der Bauausführungen darauf zu achten, dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung Bodendenkmäler, sofern sie aufgefunden werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesdenkmalamt angezeigt werden. Die weiteren Pflichten ergeben sich aus Art. 8 BayDSchG.

In Bezug auf Maßnahmen, die im Wesentlichen eine Erweiterung des bereits vorhandenen Bestands darstellen, erscheint diese Erlaubnispflicht nicht sachgerecht zu sein. In diesem Teilbereich wurde bereits der Oberboden umfassend abgetragen im Rahmen der bereits durchgeführten Baumaßnahmen.

Für den südöstlichen Teilbereich

- Gebäude Fa2, Falknerei, Lagergebäude
- Gebäude Id, Indoorhalle,
- Gebäude Wg, Wirtschaftsgebäude, Hausmeister

soll hingegen die Erlaubnispflicht aus Art. 7 BayDSchG gelten.

Unter Einbeziehung der privaten und öffentlichen Belange kommt das Gremium zu dem Ergebnis einen Teilbereich unter die Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG zu stellen und andererseits die Allgemeinpflicht nach Art. 8 BayDSchG für den übrigen Teilbereich festzulegen.

AE: 12:0

Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 17.07.2025.

Gegen die 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 0,5m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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 2,5m 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 bestehen 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- 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, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- *Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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. 30kW 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.

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.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die bestehende Transformatorenstation wird ergänzt. Die bestehende Trasse wird bei der Bauausführung berücksichtigt werden.

AE: 12:0

Leonet mit Schreiben vom 24.07.2025.

In der Nähe des von Ihnen angefragten Gebietes befindet sich eine Trasse der LEONET GmbH. Plan siehe Anhang. Wir möchten darauf hinweisen, dass ein möglicher Toleranzbereich von bis zu 1m bestehen kann.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die bestehende Trasse wird bei der Bauausführung berücksichtigt werden.

AE: 12:0

NGN Fiber Network GmbH u. Co. KG mit Schreiben vom 23.07.2025.

Durch die oben genannte Maßnahme kommen Sie in den Schutzstreifen unserer Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation). Sie erhalten unsere entsprechenden Planunterlagen zur Information und zur Beachtung. Der Beginn der Arbeiten im Bereich unseres Schutzstreifens ist zwei Wochen vorher bei uns anzumelden. Wir stehen Ihnen zur Klärung technischer Fragen und für eine evtl. notwendige Trasseneinweisung bzw. Absprache vor Ort (ggf. gegen Kostenerstattung) zur Verfügung. Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen sind bei Ihren Arbeiten unbedingt zu berücksichtigen. Unterschiedliche Leitungstiefen und/oder Änderungen im Verlauf der Leitungen / Leerrohre begründen kein Mitverschulden der NGN Fiber Network GmbH & Co. KG bei Beschädigungen der Anlagen.

Deshalb sind im Bereich von Kreuzungen und/oder Parallelverlauf mit NGN-Anlagen Lagebestimmungen unserer Trasse vorzunehmen. Dabei ist beim Parallelverlauf ein Mindestabstand von 1 m zur NGN-Telekommunikations-trasse einzuhalten. Nachdem Ihre Maßnahmen beendet sind, bitten wir Sie uns die Bestandspläne im Maßstab 1:1000 für Kreuzungs- bzw. Querungsstellen NGN in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

Als Anlage zum Schreiben ist das Merkblatt „Hinweise zum Schutz unterirdischer Glasfaseranlagen“ beige-fügt, welches zu beachten ist. Die Einhaltung der genannten Bedingungen ist von Ihnen zu überwachen.

Wir bitten Sie, uns den Erhalt der Planunterlagen schriftlich per E-Mail zu bestätigen.

Der AN [Auftragnehmer?] muss sich alle Kenntnisse verschaffen, welche die sichere Bewältigung der auszuführenden Arbeiten voraussetzt. Insbesondere ist er verpflichtet, sich Gewissheit über den Verlauf aller möglichen Leitungen zu verschaffen, bevor mit dem Bau genommen wird. Hilft eine nur in der allgemeinen Form eines Lageplans erfolgte Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens dem AN [Auftragnehmer?] nicht vollständig weiter, hat sich der Tiefbauunternehmer die erforderliche Gewissheit selbst durch entsprechend geeignete Maßnahmen die unter Verzicht auf den Einsatz schwerer Geräte - wie z.B. Bagger - vorgenommen werden müssen, zu verschaffen, etwa durch Probebohrungen oder Ausschachtungen von Hand in dem Bereich, den seine Tiefbau-firma ausheben will (BGH, Urteil vom 20.12.2005, Az.: VI ZR 33/05).

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Glasfaseranlagen wird im weiteren Verfahren beachtet werden. Die Verpflichtung, die NGN Fiber Network GmbH u. Co. KG fristgerecht über den Baubeginn zu informieren, und die Übergabe digitaler Bestandspläne wird im entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.

AE: 12:0

Bayerischer Bauernverband mit Schreiben v. 21.08.2025

Aus unserer Sicht bestehen ggü. dieser Planungen keine Bedenken, sofern auf dem gesamten Planungsgebiet landwirtschaftliche Emissionen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen, Erschütterungen sowie Insektenzuflug, die infolge der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betrieben entstehen, uneingeschränkt geduldet werden.

Diese Duldungsverpflichtung sollte in den textlichen Hinweisen festgehalten werden.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Folgender Text wird als Hinweis aufgenommen: Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die übliche Bewirtschaftung (Pflege, Düngung und Ernte) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das emissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Eine entsprechende Verpflichtung wird zudem im städtebaulichen Vertrag ergänzt werden.

AE: 11:0

(GR Huber Willibald abwesend)

1.2. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken u. Anregungen:

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass von Seiten der Bevölkerung keine weiteren Stellungnahmen vorgebracht wurden. Er geht daher von ihrem Einverständnis mit der Planung aus.

AE: 12:0

2. Abwägungs- und Billigungsbeschluss:

Die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist somit abgeschlossen. Unter Einbeziehung der heute gefassten Beschlüsse billigt der Gemeinderat den vom Architekturbüro Schwarzmoser, Buchbach, vorgelegten Entwurf der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „SO-Wildpark-Oberreith“ mit Begründung und Umweltbericht i.d.F.v. 04.11.2025.

Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt, in Abstimmung mit dem Architekturbüro Schwarzmoser:

- a) die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und durchzuführen sowie
- b) die Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Äußerung aufzufordern.

AE: 12:0

*** Ende ***