

BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

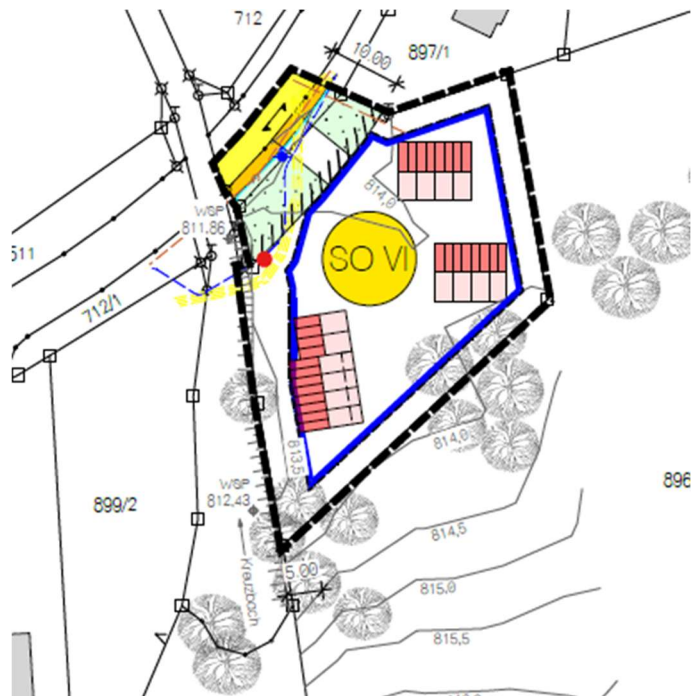
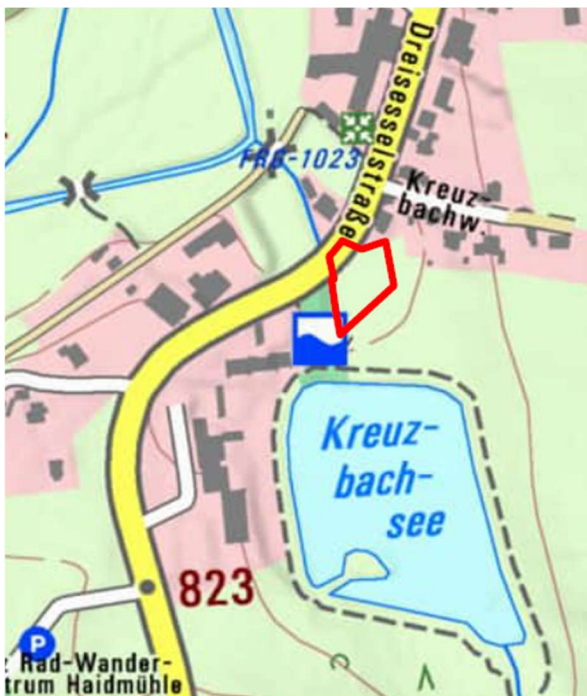
der Gemeinde Haidmühle

für die

13. Änderung des Bebauungsplans „Feriengebiet am Berg“ (Deckblatt 13.)

Der Gemeinderat der Gemeinde Haidmühle hat in den Sitzungen vom 01.04.2025 und 24.06.2025 den Entwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplans „Feriengebiet am Berg“ gebilligt.

Der Entwurf des Deckblatt 13 zum Bebauungsplan „Feriengebiet am Berg“ am südlichen Rande der Ortschaft Haidmühle, in unmittelbarer Nähe zum „Kreuzbachsee“ umfasst die Grundstücke Flurnummer 898, 712 (Teilfläche) und 911/2 (Teilfläche).



Planausschnitte ohne Maßstab!

Grund der Änderung des bestehenden Bebauungsplans, ist die Absicht eine Gastwirtschaft/ Kiosk mit Öffentlichen Sanitäranlagen und ggf. Ferienhäuser zu errichten.



Der Entwurf zum Deckblatt 13. „Feriengebiet am Berg“ liegt zusammen mit der Begründung und den umweltbezogenen Informationen im Rathaus der Gemeinde Haidmühle, Dreisesselstraße 12, 94145 Haidmühle Zimmer Nr. 3

vom 21.01.2026 bis einschließlich 18.02.2026

während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich aus.

Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans „Feriengebiet am Berg“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche schließt direkt an die bestehende Bebauung an und wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Gemäß der Biotopwertliste ist die Fläche den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11, genutztes Intensivgrünland zuzuordnen. Der Bayernatlas gibt auf einer Teilfläche des Plangebiets den Hinweis auf ein Biotop (Hauptbiotoptyp artenreiches Extensivgrünland 70 %, sowie weitere Biotoptypen Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen 30 %), wobei es sich bei der kartierten Fläche um einen relativ großen Bereich handelt, welcher sich über mehrere Flurstücke erstreckt und nur noch partiell in das Plangebiet reicht. Eine teilflächengenaue Zuordnung zu Biotoptypen ist gemäß der Biotopkartierung nicht möglich. Die im Bayernatlas dargestellte Biotopkartierung wird derzeit im Rahmen der Neukartierung durch die Regierung von Niederbayern überprüft und entsprechend der Realität angepasst. Es ist daher plausibel davon auszugehen, dass hier aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Bebauungen teilweise keine Merkmale des Biotops mehr vorliegen. FFH-Flächen werden nicht beeinträchtigt/berührt. Es ist insgesamt von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte, landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, ohne kulturhistorische Bedeutung. Im Untersuchungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Plangebiet sind laut Übersichtsbodenkarte vorherrschend Gley und Anmoorgley, gering verbreitet Moorgley aus (Kryo-)Sandschutt (Granit oder Gneis), selten Niedermoor aus Torf vorhanden, die Geologische Karte zeigt für das Plangebiet Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän. Die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf dem Grundstück wird durch die plan- und textlichen Festsetzung begrenzt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder Quellen ein. Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist im Plangebiet ein potentieller Fließweg bei Starkregen (mäßiger Abfluss) vorhanden, zudem sind Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche vorhanden. Entgegen zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen jedoch nicht angegeben werden wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Das Plangebiet liegt gemäß der Übersichtskarte im

wassersensiblen Bereich. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. **Es ist insgesamt von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.**

Schutzgut Klima und Luft

*Das Klima in Haidmühle ist gemäßigt und warm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,2° C. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, jährlich fallen etwa 1.024 mm Niederschlag. Selbst der trockenste Monat weist noch deutliche Niederschlagsmengen auf. Das Plangebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktionen für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. **Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.***

Schutzgut Landschaftsbild

*Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen bzw. werden nicht negativ beeinträchtigt. **Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.***

Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

*Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. **Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. nicht zu erwarten.***

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für das Plangebiet keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach §3 Abs.2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind ab dem 14.01.2026 auch im Internet unter www.haidmuehle.de veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art.6 Abs.1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit §3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderanlagen abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Haidmühle, 14.01.2026
Gemeinde Haidmühle

Schauberger

Veröffentlicht an der Amtstafel und auf der Internetseite der Gemeinde Haidmühle.

Angeheftet am: 14.01.2026

Abgenommen am: _____