

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2020/183/4

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 20.07.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	15.09.2021	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 2.2 Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2021

Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 - West" Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25. März 2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 – West“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 10. März 2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Donnerstag, den 1. Juli 2021 bis zum Montag, den 2. August 2021 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 10. März 2021, die schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr.: ACB-0121-9157/04 vom 26. Januar 2021 der ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg) und das Baugrundgutachten zum Bauvorhaben „Anschluss Amperstraße an die Kreisstraße AÖ 2 neu“ von der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Crailsheimstraße 5b, 83278 Traunstein, vom 24. August 2005 inklusive des Berichts/Gutachtens/Altlastenuntersuchung „Bewertung des Wirkungspfads Boden-Grundwasser“ von der Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, Chiemseestraße 6, 83022 Rosenheim, Projektcode: GEBTR48 b050809 vom 09. August 2005 lagen in der Zeit öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 23. Juni 2021 bis zum Montag, den 2. August 2021 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum 13. Mal geändert.

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen erstellt:

1. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 26.07.2021

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 21.12.2020 zu o.g. Planung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin erhoben wir grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung, wiesen jedoch darauf hin, dass die berührten Belange des Siedlungswesens und der Energieversorgung sowie des Immissionsschutzes in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu berücksichtigen seien. Hinsichtlich der Belange des Siedlungswesens und der Energieversorgung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 21.12.2020.

Die von uns vorgebrachten Hinweise bezogen auf die Belange des Immissionsschutzes wurden behandelt. Laut übermittelten Unterlagen erfolgte eine Abstimmung der Planung mit der unteren Immissionsschutzbehörde. Allerdings bestand hierbei in einigen Punkten noch weiterer Klärungsbedarf. Entsprechend wurden die Planunterlagen überarbeitet und ergänzt. Wir bitten daher um erneute Abstimmung mit der o.g. Fachbehörde.

Darüber hinaus haben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorliegenden Planung bei Berücksichtigung der genannten Belange weiterhin nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 21.12.2020 wurden in der Abwägung zum Vorentwurf bereits behandelt. Die Immissionsschutzbehörde wurde im Zuge der zweiten Auslegung erneut beteiligt.

2. Landratsamt Altötting

Sachgebiet 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, Stellungnahme vom 21.07.2021

Keine Äußerung.

Sachgebiet 52 - Hochbau, Stellungnahme vom 30.06.2021

Keine Äußerung.

Sachgebiet 52 - Tiefbau, Stellungnahme vom 29.06.2021

Keine Äußerung.

Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau), Stellungnahme vom 20.07.2021

Keine Einwendungen:

Hinweise:

Die Bauaufsichtsbehörde wird einen Freiflächengestaltungsplan fordern, um sicherzustellen, dass vor allem grünordnerische Festsetzungen eingehalten werden. Folgender Hinweis sollte daher aufgenommen werden:

- Im Rahmen der Baugenehmigung sind fachlich fundierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Es sind Aussagen zur detaillierten Gestaltung des Geländes, der Beläge und Begrünung sowie der Einfriedung und Oberflächenentwässerung zu treffen und darzustellen. Die Planung ist bevorzugt durch einen Landschaftsarchitekten oder Grünplaner zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zum Vorentwurf wird verwiesen.

Sachgebiet 22- Bodenschutz, Stellungnahme vom 24.06.2021

Keine Äußerung.

Abteilung 7 - Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 09.07.2021

Keine Äußerung.

Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.08.2021

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Sachverhalt:

Die Stadt Töging a. Inn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging am Inn A 94 - West“ sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Beurteilung:

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0620-9157/04 vom 26.01.2021 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich einwirkender Geräuschemissionen der Bundesautobahn 94 und der Pleiskirchener Straße sowie auf Geräuschemissionen aus den umliegenden Gewerbegebieten untersucht. Zudem wurde für den Geltungsbereich eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen, um sicherzustellen, dass durch die spätere Nutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Geltungsbereichs hervorgerufen werden.

Verkehrslärm:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden an den Baugrenzen die Verkehrslärmimmissionen (Anlage 3.1 der oben genannten schalltechnischen Untersuchung) sowie die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße R'_{w} , ges an den jeweiligen Baugrenzen (Anlage 3.2 der oben genannten schalltechnischen Untersuchung) für sechs Stockwerke ermittelt. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 werden zur Tagzeit an fast allen und zur Nachtzeit an allen Berechnungspunkten überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit von 54 dB(A) wird lediglich an der südwestlichen Baugrenze auf Höhe des Erdgeschosses eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Tagzeit von 64 dB(A) wird lediglich auf Höhe des Erdgeschosses und auf der von der Autobahn abgewandten Baugrenze eingehalten. Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dürfen keine offenbaren Fenster verbaut werden. Eine ordnungsgemäße Luftwechselrate ist folglich über eine schallgedämmte passive Raumbelüftung sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum Schallschutz gemäß der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits in den Entwurf eingearbeitet.

Gewerbelärm:

Gemäß der oben genannten schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Plangebiet eingehalten. Die Beurteilungspegel liegen demnach bei maximal 57 dB(A) tags und bei 42 dB(A) nachts.

Hinweis: Bei der 7. Änderung und Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel der Fläche mit der Flurstücknummer 1963/23 um 5 dB(A)/m² zur Tag- und zur Nachtzeit reduziert. Da auf dieser Fläche bereits ein Gewerbebetrieb mit den ursprünglichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags 60 dB(A)/m² und nachts von 45 dB(A)/m² genehmigt ist, wurde mit Herrn Czogalla von der ACCON GmbH Rücksprache gehalten. Demnach erhöhen sich die Beurteilungspegel des Gewerbelärms am Berechnungspunkt Nordwest tags und nachts um 2 dB(A) und am Berechnungspunkt Südwest tags und nachts um 1 dB(A). Die für das Sondergebiet angesetzten Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden nach wie vor unterschritten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanung ergeben sich somit keine Änderungen.

Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.08.2021

Keine Äußerung.

3. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 02.08.2021

Keine Einwendungen

Hinweise:

- 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, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen zum o.g. Vorhaben ergeben sich keine weiteren wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte.
Wir verweisen daher inhaltlich auf unsere bereits ergangene Stellungnahme vom 16.12.2020, Az. 2-4622-AÖ Tög-26831/2020.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging am Inn, Stellungnahme vom 25.06.2021

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Gegen die o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 bestehen von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn keine Einwendungen.

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

5. Kreisbrandinspektion LK Altötting, Stellungnahme vom 23.07.2021

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Aus der Prüfung des Antrags haben sich keine weiteren 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

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Strotög GmbH Strom aus Töging, Stellungnahme vom 29.06.2021

Keine Äußerung.

7. VERBUND Innkraftwerke GmbH, Stellungnahme vom 01.07.2021

Keine Äußerung.

8. InfraServ Gendorf, Stellungnahme vom 09.07.2021

Keine Äußerung.

Gegen die geplante Maßnahme besteht seitens InfraServ kein Einwand. Dies bezieht sich sowohl auf die geplante Nutzung der Hauptfläche, als auch die ausgewiesene Ausgleichsfläche. Bezug kann auf unsere Auskunft mit der Nummer PA 2020-27 vom 27.11.2020 genommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 09.07.2021

Keine Äußerung.

10. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf, Stellungnahme vom 23.06.2021

Keine Einwände seitens der KEN-IS GmbH & Co. KG und der Stadtwerke Mühldorf am Inn GmbH & Co. KG.

11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 21.07.2021

Keine Einwendungen

Hinweise:

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.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

12. IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 16.07.2021

Keine Einwendungen

Hinweise:

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben und gegen die entsprechende 13. FNP-Änderung sprächen. Es besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben.

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

13. HWK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 30.07.2021

Keine Einwendungen

Hinweise:

Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen sind aus unserer Sicht nicht weiter von Belang.

Wir möchten dennoch gerne an dieser Stelle an die vorausgegangene Stellungnahme vom 22. Dezember 2020 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

Wir regen an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Kommune an anderer Stelle ausgeglichen werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 kommt es zu keinem Verlust an bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen. Dagegen werden durch die Ausweisung des Sondergebiets flexiblere Möglichkeiten der Gewerbeansiedlung geschaffen.

14. Handelsverband Bayern, Stellungnahme vom 30.07.2021

Keine Einwendungen

Hinweise:

Es sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um u.a. die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes, Gastronomie etc. zu ermöglichen. Auch wenn die Belange des Einzelhandels mit dieser Ausweisung des Sondergebietes nicht unmittelbar berührt werden, so möchten wir dennoch darauf hinweisen, dass Hotel- und Tagungsgäste etc. zur Belebung einer Stadtmitte beitragen. Die Bedeutung der Synergieeffekte von Gastronomie, Hotellerie und Einzelhandel haben sich vor allem während Corona-Pandemie mit offenem Einzelhandel, aber geschlossener Gastronomie/Hotellerie gezeigt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

15. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stellungnahme vom 27.07.2021

Keine Einwendungen

Hinweise:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

16. Gemeinde Polling, Stellungnahme vom 21.07.2021

Keine Einwendungen

Hinweise:

Bezüglich des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und den Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 - West“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 10. März 2021 als Satzung zu beschließen.