

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/166/2

Federführung: Bauamt	Datum: 28.03.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	06.04.2022	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 4 Sitzung des Bauausschusses am 06.04.2022

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28. Oktober 2021 den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße mit Begründung jeweils in der Fassung vom 1. Oktober 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 Dienstag, den 18. Januar 2022 bis zum Montag, den 21. Februar 2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 1. Oktober 2021, lagen im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 28. Dezember 2021 bis zum Montag, den 21. Februar 2022 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen erstellt:

Landratsamt Altötting

Bodenschutz

Keine Äußerung

Untere Immissionsschutzbehörde

Es sind verschiedene Änderungen bezüglich Festsetzungen Punkt 9. Immissionsschutz beschrieben. Diese werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Weiter wird angeregt einen Hinweis bezüglich des Abstands von Luft-Wärmepumpen zur benachbarten Bebauung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Dies wird umgesetzt.

Untere Naturschutzbehörde

Keine Äußerung

Sachgebiet 51 - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau

Planzeichen TG (Tiefgarage); dieses Planzeichen wurde bereits in den früheren Bebauungsplänen erklärt.

Zur Verdeutlichung wird dieses Planzeichen trotzdem noch einmal aufgeführt.

Ebenso wird mit dem Planzeichen IV (max. 4 Stockwerke erlaubt) verfahren.

Nutzungsschablone: Da hier nur eine einfache Änderung eines Bebauungsplans vorliegt und auch bisher keine Nutzungsschablone verwendet wurde, wurde bisher auf diese verzichtet.

Da dies vom Landratsamt gewünscht wird, wird für die beiden Bauparzellen diese Nutzungsschablone mit Erklärung in den Planzeichen neu eingeführt.

Höhenbezugspunkt; im Bebauungsplan wurde der Höhenbezugspunkt an der Oberkante des Gehwegs in Gebäudemitte festgelegt.

Auf Anregung des Landratsamtes wird dieser Höhenbezugspunkt nun durch ein zusätzliches Symbol exakt festgelegt.

Zusätzlich wurde unter Punkt 6 Abstandsflächen eine exakte Definition zur Bemessung der Abstandsflächen angegeben.

Regelungen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Das beide Baugrundstücke nahezu eben sind, sind Regelungen für Aufschüttungen und Abgrabungen nicht sinnvoll.

Regelung zu Art. 6. BayBO unter Ziffer 3 Nebenanlagen

Der Satz „Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten“ kann entfallen.

Dem wird entsprochen.

Regelung zu Wohneinheiten

Es wird empfohlen die jeweils max. zulässige Anzahl von Wohneinheiten gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Gebäude festzusetzen.

Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten wird zugunsten einer größeren Flexibilität verzichtet. Die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten wird einerseits durch die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn – die zwei Stellplätze pro Wohneinheit festsetzt – und andererseits durch die Grundstücksgröße beschränkt. Pro Wohnblock sind etwa 13 – 14 Wohneinheiten geplant.

Sachgebiet 52 - Hochbau

Keine Äußerung

Sachgebiet 53 - Tiefbau

Keine Äußerung

Sachgebiet 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau

Zu 6. Einfriedungen

Es wird die Festsetzung der Einfriedungssatzung der Stadt Töging a.Inn übernommen und eine Einfriedungshöhe von 1,60 m festgesetzt. So soll möglichst eine stadtweit geltende Regelung

erreicht werden.

8. Grünordnung

Die Vorgabe alle 200m² einen Baum zu pflanzen nun auf 250m² bis 300m² geändert.
Zusätzlich werden nun Standorte für die Bäume im Bebauungsplan eingezeichnet.
Das dafür notwendige Planzeichen wird in den Planzeichen neu eingeführt.

Sachgebiet 24 - Untere Naturschutzbehörde

Keine Äußerung

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Keine Einwände

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Da sich etwa 150m südwestlich des Planungsgebietes das Bodendenkmal
D – 1 – 7741 – 0018 Körpergräber des frühen Mittelalters
befindet, ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“
Dieser Passus wird unter Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen.

Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting

Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes.
Diese werden unter Hinweisen im Bebauungsplan aufgeführt.

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“

Regierung von Oberbayern

Flächensparen: Die Nachverdichtung wird begrüßt.

Natur und Landschaft: Um eine Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde wird gebeten.
Von beiden Sachgebieten wurden Stellungnahmen abgegeben.

Energieversorgung: Es soll geprüft werden, ob eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen festgesetzt werden soll.

Unter Hinweisen wird der Satz „Zur Energieversorgung sollen bevorzugt regenerative Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik usw.) eingesetzt werden“ ergänzt.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Eine zusätzliche Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Gemeinde Winhöring

Keine Äußerung

Gemeinde Erharting

Keine Äußerung

Gemeinde Teising

Keine Äußerung

Kommunale Energienetze Inn-Salzach und Stadtwerke Mühldorf a. Inn

Keine Einwände

Strotög GmbH

Keine Äußerung

Verbund Innkraftwerke GmbH

Keine Äußerung

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Hinweis auf Telekommunikationsleitungen im Bereich der Bebauungsplanänderung.
Lagepläne mit Einzeichnung der Leitungen werden der Begründung als Anlage beigelegt. Es wird in die Begründung aufgenommen, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH drei Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen ist.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Hinweise zu Grundwasser, Wasserversorgung, Starkniederschläge, Abwasserentsorgung, Altlastenverdachtsflächen.

- Unter der Festsetzung „Versickerung“ werden die Empfehlungen unter Punkt 4.3 Abwasserentsorgung des Wasserwirtschaftsamtes eingearbeitet.

Unter Hinweisen wird folgender Satz ergänzt:

Altlasten:

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

Isartalverein

Keine Bedenken

Stellungnahme von Matthias und Anja Gronert

Vergrößerung des Baufensters

Es ist nicht geplant, dass das neue Gebäude größer als das ursprünglich vorgesehene ist. Das größere Baufenster (18m Tiefe statt 15m Tiefe) dient nur dazu, die Möglichkeit zu schaffen, das neue Gebäude um ca. 2m – 3m vom Gehweg abzurücken um dadurch bessere Wohnverhältnisse für die Bewohner im Erdgeschoss zu schaffen.

Gebäudehöhe

Die geplante max. zulässige Gebäude vom 13,75m resultiert aus der Schaffung der Möglichkeit, anstatt eines Flachdaches auch ein Pultdach zu realisieren.

Das Pultdach sollte ebenso wie das benachbarte südlich gelegene Wohn- und Geschäftshaus

den First an der Wolfgang-Leeb-Straße haben und das Dach würde Richtung Osten abfallen, wobei je nach Dachneigung hier eine Traufhöhe von 11,0m – 13m entstehen würde.

Zudem soll ermöglicht werden, das Erdgeschoss- Niveau auf ca. 0,8m – 1,0m anzuheben, damit die hier liegenden Wohnungen nicht direkt vom Gehweg aus einsehbar sind.

Nebengebäude

Die im Bebauungsplan dargestellte rot umrahmte Fläche stellt nur eine Baugrenze dar, in deren Rahmen sich der Standort für ein Nebengebäude befinden kann. Die Größe eines möglichen Nebengebäudes darf gemäß Abstandsflächenrecht an der Grenze maximal 9,0m betragen.

Lärmbelästigung

Eine mögliche Tiefgarageneinfahrt liegt nicht unmittelbar am betreffenden Grundstück. Außerdem wird der Lärmschutz in Punkt 9 „Immissionsschutz“ geregelt. Die geforderten Werte müssen durch einen Schallschutznachweis nachgewiesen werden.

Parksituation

Auf dem Grundstück sind gem. Stellplatzverordnung der Stadt Töging a. Inn pro Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen. Somit dürften durch diese Baumaßnahme keine zusätzlichen Parkplätze außerhalb des Baugrundstücks benötigt werden.

Grünflächen

Das vergrößerte Baufenster kann, wie oben erwähnt, nicht voll ausgeschöpft werden, da die Gebäudegrundfläche durch die maximal überbaubare Fläche (GRZ) und auch durch das Abstandsflächenrecht begrenzt wird.

Die Begrünung wird durch die Grünordnung geregelt.

Von einer erneuten Beteiligung kann abgesehen werden, da der Entwurf nach Auslegung nur in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahmen hatten und die entweder auf ausdrücklichen Vorschlag beruhen, auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren, oder nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße “ mit Begründung in der Fassung vom 04.04.2022 als Satzung zu beschließen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, auf eine erneute Auslegung und Beteiligung zu verzichten.