

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/033/2

Federführung: Bauamt	Datum: 13.07.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	14.09.2022	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 1 Sitzung des Bauausschusses am 14.09.2022

13. 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 24. März 2022 den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße mit Begründung jeweils in der Fassung vom 25. Januar 2022 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 von Dienstag, den 24. Mai 2022 bis zum Freitag, den 24. Juni 2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 25. Januar 2022, lagen im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 28. April 2022 bis zum Freitag, den 24. Juni 2022 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen erstellt:

- 1.) **Infra Serv****
Das Bauvorhaben weist keine Berührungspunkte mit der Ethylenpipeline auf.
Keine Einwände
- 2.) **Kommunale Energienetze Inn-Salzach und Stadtwerke Mühldorf****
Keine Einwände
- 3.) **LRA Bodenschutz****
Keine Äußerung
- 4.) **Strotög****
Ein Hauptspannungskabel quert im Bereich der zukünftigen Grundstückszufahrt (795/48). Kabel kann vor Ort verbleiben wird geduldet.

- 5.) **Gemeinde Polling**
Keine Äußerung
- 6.) **Isartalverein**
Weder Anregungen noch Bedenken
- 7.) **Landesamt für Denkmalpflege**
Bei Auffinden von Bodendenkmälern wird das Landesamt entsprechend des Denkmalschutzgesetzes verständigt.
- 8.) **Regierung von Oberbayern**
Der Änderung steht nichts entgegen. Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- und Außenentwicklung und des Flächensparens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms.
- 9.) **Verbund**
Es bestehen keine Bedenken.
- 10.) **Regionaler Planungsverband Südostoberbayern**
Keine Einwände
- 11.) **Amt für Landwirtschaft und Forsten**
Keine Einwände
- 12.) **Kreisbrandrat**
Es haben sich keine Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ergeben.
- 13.) **LRA Immissionsschutz**
Die überschlägige Berechnung des LRAs ergibt, dass ohne Abschirmung an der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße auf der Flurnummer 796/48 der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Tagzeit um 4 dB(A) und zur Nachtzeit um 9 dB(A) überschritten wird.
Allerdings existiert mit der bestehenden Schallschutzwand in diesem Bereich bereits eine Abschirmung. Diese bestehende Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand bzw. -wall) wird zur Verdeutlichung zusätzlich im Plan dargestellt. Bezüglich des Schallschutzes wird folgende Festsetzung mit aufgenommen:
„Bei Wohngebäuden auf der Fl. Nr. 796/48 darf im Osten und Süd-Osten das bewertete Schalldämm-Maß der Außenwände einen Wert von $R'w = 50$ dB und das bewertete Schalldämm-Maß des Daches einen Wert von $R'w = 40$ dB nicht unterschreiten und es sind Fenster der Schallschutzklasse IV zu verwenden. Durch eine geeignete Grundrissorientierung ist sicherzustellen, dass schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 im Obergeschoss, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, über eine Fensteröffnung, die nicht nach Osten oder Südosten ausgerichtet ist, belüftet werden können. Ist dieses nicht möglich ist für die Räume eine fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungseinrichtung vorzusehen.“

Der Hinweis bezüglich der Wärmepumpen wird zur Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Altötting besteht mit der Festsetzung hinsichtlich der Schallschutzklasse IV für die Fenster sowie für die Raumorientierung Einverständnis. Zu den Festsetzungen hinsichtlich der Wände und des Daches kann keine Aussage getroffen werden.
- 14.) **Gemeinde Winhöring**

Keine Äußerung

15.) Wasserwirtschaftsamt

Keine Einwände, Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

16.) Kommunale Energienetze Inn-Salzach

Keine Einwände

17.) LRA Gesundheitsamt

Keine Äußerung

18.) Telekom

Die Leitungsverläufe liegen außerhalb der Baugrenzen. Die Hinweise werden beachtet.

19.) Wildes Bayern

Grundsätzlich keine Einwände, Hinweise werden beachtet.

20.) LRA Naturschutz

Bei Verwirklichung des Bauvorhabens und einer damit verbundenen eventuellen Fällung von Bäumen wird beachtet, dass die Fällung nur zwischen dem 31. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf und der Wurzelbereich angrenzender Gehölze möglichst geschützt wird. Ein entsprechender Hinweis wird in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.

21.) LRA Bauleitplanung

Rechtschreibung und Tippfehler werden entsprechend korrigiert.

Die Eintragung bezüglich der Geschossigkeit „E+1“ wird für alle drei Parzellen vorgenommen und der Plan wird entsprechend korrigiert.

22.) LRA Hochbau

Keine Äußerung

23.) LRA Landschaftspflege

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden als solches durchaus als sinnvoll erachtet, jedoch erscheint es rechtlich problematisch bei einem bestehenden Bebauungsplan mit vorhandenem Baubestand zusätzliche Festsetzungen, die den gesamten Geltungsbereich betreffen, hinzuzufügen. Auch erscheint eine abweichende Festsetzung für bestimmte Parzellen hier nicht sinnvoll.

24.) LRA Tiefbau

Die Zufahrt wird über die Lechfeld-Straße erfolgen. Ein Anschluss an die Kreisstraße ist nicht beabsichtigt.

25.) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Keine Einwände. Es befinden sich keine Telekommunikationsanlagen im Planbereich.

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 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für

das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße mit Begründung in der Fassung vom 14.09.2022 als Satzung zu beschließen.

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