

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/109/1

Federführung: Bauamt	Datum: 16.09.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	12.10.2022	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 12.10.2022

10. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 "Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße" Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ soll zum 10. Mal geändert werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 892 der Gemarkung Töging a.Inn, Asamstraße 5 mit 836 m².

Das Vertragsgebiet liegt südlich der Asamstraße, östlich vom Anwesen Asamstraße 7, nördlich von den Anwesen Altdorferstraße 6 und 8 und ca. 23 m westlich vom Anwesen Asamstraße 1 (Hofmetzgerei Stirner).

Das Grundstück soll auf Wunsch der Eigentümer mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen) mit zwingend zwei Vollgeschossen bebaut werden. Bisher ist ein Wohnhaus mit Erdgeschoss und Kniestock, welches an der Grundstücksgrenze errichtet werden soll, festgesetzt.

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen erstellt:

Landratsamt Altötting

Bodenschutz

Keine Äußerung

Untere Immissionsschutzbehörde

Es sind verschiedene Änderungen bezüglich des Immissionsschutzes beschrieben. Diese werden in den Bebauungsplan unter den Hinweisen eingearbeitet.

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

Untere Naturschutzbehörde

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bauherr hat sich an das gesetzliche Verbot zur Baumfällung in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu halten unabhängig von einer Festsetzung im Bebauungsplan.

Weitere Auflagen siehe Punkt 14 Festsetzungen - Grünordnung

Abteilung 7 - Gesundheitsamt

Keine Äußerung

Sachgebiet 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau

Festsetzung Nr. 6: Das Wort Wohnung wurde in Wohnungen geändert.

Legende zu Nutzungsschablone: Die Legende zur planlich dargestellten Nutzungsschablone wurde ergänzt.

Legende zur Linie: Die dargestellte Linie (Strich-Strich-Punkt; Baugrenze) wurde in der Zeichenerklärung ergänzt.

Festsetzung zur Beschaffenheit befestigter Flächen: Die Festsetzung unter Nr. 2.2 wurde gestrichen, da sie sich inhaltlich auch unter der Festsetzung Nr. 12 befindet.

Festsetzung zur Höhenlage OK FFB: im Bebauungsplan wurde der Höhenbezugspunkt an der Oberkante Deckel des best. Straßenkanalschachtes Nr. C 113 festgelegt. Auf Anregung des Landratsamtes wird dieser Höhenbezugspunkt nun durch ein zusätzliches Symbol ergänzt. Die Einheit „ü.NN“ wurde auf das aktuell gültige Höhenbezugssystem (DHHN2016) korrigiert.

Abstandsflächen: Die aktuelle Regelung der Abstandsflächen unter Nr. 11 wurde mit dem statischen Verweis auf die aktuell geltende Fassung der BayBO vom 25.05.2021 ergänzt.

Sachgebiet 52 – Hochbau

Keine Äußerung

Sachgebiet 52 –Tiefbau

Keine Äußerung

Sachgebiet 53 –Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau

Die angeregten Festsetzungen wurden bei Punkt 14 - Grünordnung eingearbeitet.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, den Innenbereich durch Nachverdichtung im Wohnbaubereich besser auszunutzen und so auch Flächenversiegelungen an anderen Stellen zu vermeiden, soll es bei vier Wohneinheiten verbleiben.

Kreisbrandrat

Aus der Prüfung des Antrags haben sich keine weiteren Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ergeben.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Töging a. Inn

Keine Einwände

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal D-1-7741-0018 „Körpergräber des frühen Mittelalters“ Im Umfeld des Reihengräberfeldes sind weitere archäologische Hinterlassenschaften (Bodendenkmäler) zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Flurnr. 892 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.

Das Bodendenkmal wurde im Bebauungsplan nachrichtlich zeichnerisch als sonstiges Planzeichen dargestellt.

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG wurde gestrichen und stattdessen in den Hinweisen aufgenommen, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist.

Regierung von Oberbayern

Die vorliegende Änderung des o.g. Bebauungsplanes steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und 3.1 G sowie Regionalplan Südostoberbayern B II 1 G.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Eine zusätzliche Stellungnahme ist nicht erforderlich, die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern berücksichtigt.

Gemeinde Winhoring

Keine Äußerung

Gemeinde Erharting

Keine Einwände

Kommunale Energienetze Inn-Salzach und Stadtwerke Mühldorf a. Inn

Keine Äußerung und keine Einwände

Verbund Innkraftwerke GmbH

Keine Äußerung

InfraServ GmbH & Co. Gendorf

Keine Berührungspunkte vorhanden

Bayernwerk Netz GmbH

Keine Einwände

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Keine Einwände

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Hinweise zu Grundwasser, Wasserversorgung, Starkniederschläge, Abwasserentsorgung. Niederschlagswasser ist auf das Grundstück zu versickern.

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 Anregungen noch Bedenken

Wildes Bayern e.V. – Der Wildtier-Schutzverein

Die Anregungen und Empfehlungen werden wo möglich bei der Ausführung beachtet.

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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ mit Begründung in der Fassung vom 13.09.2022 als Satzung zu beschließen.

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