

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/159

Federführung: Bauamt	Datum: 27.10.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.11.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 09.11.2022

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Steinstraße" Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23. Juni 2022 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstraße“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom 23. Juni 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 vom Freitag, den 2. September 2022 bis zum Montag, den 10. Oktober 2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 23. Juni 2022, lagen im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 11. August 2022 bis zum Montag, den 10. Oktober 2022 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Verwaltung hat mit dem Bebauungsplanverfasser, die diesem Sachverhalt als Anlage beigefügte Abwägung erstellt. Abweichend von dieser Anlage werden die nachfolgend aufgeführten drei Stellungnahmen wie folgt behandelt:

Landratsamt Altötting

Sachgebiet 51 – Bauleitplanung

Hr. Birneder

29.08.2022

Stellungnahme:

„1) Regelung zu Art. 6 BayBO:

Bei der Festsetzung Nr. 3 wurde der Satz „Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind zu beachten“ ergänzt. Es soll der Art. 6 BayBO den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorrangig sein.

Es sollte klargestellt werden, ob hier eine „starre“ oder „dynamische“ Verweisung auf die BayBO gelten soll. Die aktuell gewählte Formulierung lässt auf eine „dynamische“ Verweisung schließen.

Sollte eine „starre“ Verweisung gewollt sein, wird folgende Formulierung empfohlen: „Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung“

2) Hinweise:

Bei den Hinweisen sind manche Wörter am Ende der Zeile abgeschnitten. Dies ist durch entsprechende Formatierung zu korrigieren.“

Abwägung:

Die Stadt Töging bedankt sich für den Hinweis im Verfahren. Es wird eine „starre“ Verweisung auf die BayBO bevorzugt und der Formulierungsvorschlag entsprechend aufgenommen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Formatierung wurde angepasst.

Landratsamt Altötting

Sachgebiet 53 – Grünordnung

Hr. Baumgartner

16.08.2022

Stellungnahme:

„Es ist sehr bedauerlich, dass eine öffentliche Grünfläche, welche Kindern als Spielbereich und Anwohnern als Treffpunkt dienen kann, zurückgebaut werden soll. Im direkten Umfeld ist keine weitere vergleichbare Fläche zu finden.

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, sollten folgende Anpassungen vorgenommen werden:

9. Grünordnung: Nicht überbaute Grundstücksgrenzen sind mit heimischen und freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Einfriedungen sind grundsätzlich zu hinterpflanzen.

12. Bauform: Flachdachflächen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

12. Bauform: Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.“

Abwägung:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Hinweise. Die Anmerkung zur Grünordnung Punkt 9 findet Eingang in die Festsetzungen (Festsetzung Nr. 9 zweiter Aufzählungspunkt).

Die extensive Begrünung der Dachflächen wird als Festsetzung integriert. Es wird vorgeschrieben, dass Flachdächer grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung zu versehen sind, außer es handelt sich um Glasdächer oder um mit Blech abgedeckte Holzkonstruktionen (Festsetzung Nr. 12 Bauform b)). Dies gibt dem Bauherren Gelegenheit selbst zu entscheiden, wie das Dach ausgeführt werden soll.

Dass „Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen unzulässig sind“, wird als Festsetzung Nr. 12 Bauform n) aufgenommen.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Fr. Staton

2.4622-AÖ Tög-19431/2022

26.09.2022

Stellungnahme:

„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

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

4.1) Grundwasser/Wasserversorgung

4.1.1) Grundwasser

Im Planungsgebiet sind Grundwasserstände in der Größenordnung von ca. 10 bis 15 Meter unter Geländeoberkante zu erwarten.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

4.1.2) Wasserversorgung Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.2) Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation

4.2.1) Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2) Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.3) Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

4.3.1) Schmutzwasser

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.2) Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht Einverständnis.

4.3.3) Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4) Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Altötting eingeholt werden.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

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

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Abwägung:

Die Stadt Töging bedankt sich für die zahlreichen Hinweise. Diese werden in den Bauleitplan als Hinweise mit integriert, so dass der Bauwerber im Nachgang eigenverantwortlich Sorge dafür tragen kann sein Bauwerk zu schützen.

Vodafone Deutschland GmbH

Koordinationsanfrage Vodafone DE

10.10.2022

Stellungnahme:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“

Abwägung:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 09.11.2022 als Satzung zu beschließen.

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

