

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/155

Federführung: Bauamt	Datum: 21.10.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	20.12.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Stadtrates am 20.12.2022

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Töging-Unterhart" Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten Auslegung

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29. September 2022 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom 29. September 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 Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom Montag, den 24. Oktober 2022 bis zum Mittwoch, den 16. November 2022 unterrichten und sich äußern. Hierauf wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 21. Oktober 2022 sowie im Internet hingewiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Donnerstag, den 17. November 2022 bis zum Montag, den 19. Dezember 2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 29. September 2022, lagen im Rathaus der Stadt Töging a. Inn öffentlich aus. Die Unterlagen waren auch im Internet veröffentlicht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 26. Oktober 2022 bis zum Montag, den 5. Dezember 2022 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Verwaltung hat nachfolgende Abwägung erstellt:

1. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn vom 27.10.2022

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

2. Stellungnahme vom VERBUND Innkraftwerke GmbH vom 01.12.2022

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

3. Stellungnahme der Strotög GmbH Strom aus Töging vom 26.10.2022

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

4. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Bodenschutz vom 17.11.2022

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

5. Stellungnahme (Mail) der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG vom 27.10.2022

Bei der Ausführung der Baumaßnahme wird es zu keiner Berührung mit dem Schutzstreifen unserer Ethylenpipeline kommen. Mögliche Berührungspunkte könnte es bei einem Ausbau der bestehenden Infrastruktur entlang der Pleiskirchener Straße geben. In diesem Fall müsste eine erneute Anfrage bei uns erfolgen.

Unsere Ethylen-Pipeline, DN 250 / PN 63, ist unterirdisch verlegt, mit einer Regelüberdeckung von 1,0 m. Die Rohrleitung ist mit einer Kunststoffisolierung versehen, und kathodisch gegen Korrosion geschützt. Zusammen mit der Rohrleitung ist ein elektrisches Steuerkabel verlegt. Die Pipeline liegt mittig in einem Schutzstreifen, der eine Gesamtbreite von 8,5 m hat.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

6. Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern vom 18.11.2022 (Mail)

Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegten Planungen. Es ist viel mehr zu begrüßen, dass durch das Planvorhaben die wirtschaftliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes ermöglicht wird.

Der hier dargelegten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ können wir zustimmen.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

7. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 05.12.2022

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html>

Hinweis: In unseren Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat. Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH vorliegen, sind wir von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt.

Anlagen:

- Lageplan 1:1500

- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen

- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen

- Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:
Wird zur Kenntnis genommen.

11. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting

Sachgebiet 52 – Hochbau vom 11.11.2022

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:
Wird zur Kenntnis genommen

Sachgebiet 52 – Tiefbau vom 04.11.2022

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:
Wird zur Kenntnis genommen

Sachgebiet 51 – Bauleitplanung vom 02.12.2022

1. Bezeichnung der Gebietsartenbereiche:

Das dargestellte "neue" GE 3 auf der Flur-Nr. 1940/7 sollte in "GE 7" geändert werden, da es auf dem Urplan aus 2006 auf der Flur-Nr. 1938/9 schon ein „GE 3“ gibt. Die Planzeichnung, die Legende zu den planlichen Festsetzungen, die Bezeichnung unter „III. Textliche Festsetzungen“ und die Begründung wären dann auch entsprechend anzupassen.

2. Darstellung der Bestandsgebäude:

Auf der Flur-Nr. 1945/8 fehlt die Darstellung der Bestandsgebäude. Auch in der Legende zu den planlichen Festsetzungen unter Ziffer 5 (Sonstige Planzeichen) sollte eine Erklärung zur Darstellung „Bestandsgebäude“ eingefügt werden.

3. Höhenbezugspunkt:

Ein weiterer Höhenbezugspunkt im Bereich der Flur-Nr. 1940/7 (z. B. bei der Einfahrt) sollte ergänzt werden, um auch hier eine eindeutige Höhenfestsetzung sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag:
Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Die Bezeichnung des „GE 3“ wird geändert in „GE 7“ wie vorgeschlagen.

Zu 2.

Die Bestandsgebäude werden eingetragen.

Zu 3. Höhenbezugspunkt

Es wird im Bereich der Einfahrt zum „GE 7“ ein Schachtdeckel als Höhenbezugspunkt verwendet.

Sachgebiet 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau vom 26.10.2022

In der ursprünglichen Fassung wurde zur Durchgrünung der einzelnen Gewerbeflächen ein Baum je 200 m² Grundfläche gefordert. Tatsächlich führte diese Forderung jedoch oftmals zu Komplikationen, da das Ziel doch sehr ambitioniert ist. In der nun vorgelegten Änderung wird eine solche grünordnerische Festsetzung

jedoch gar nicht aufgegriffen. Da gerade in Gewerbegebieten ein erhöhter Versiegelungsgrad vorherrscht, sollte eine ausreichende und dennoch umsetzbare Durchgrünung beachtet werden. Daher sollte folgende Festsetzung ergänzt werden:

„Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und bevorzugt heimischer Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen.“

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich des GE 1 und 2 gelten die ursprünglichen Festsetzungen weiter. Im Bereich GE 7 wurde davon Abstand genommen.

Die empfohlene Festsetzung „Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und bevorzugt heimischer Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen“ wird für den gesamten Geltungsbereich von GE7 übernommen.

12. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 03.11.2022

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Dies Stadt Töging a. Inn plant mit vorliegender Bebauungsplanänderung eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Das ca. 2,5 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 1940/7, 1945/12, 1945/8 (teilw.) und 1945 (tlw.) der Gemarkung Töging a. Inn und ist rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die geänderten textlichen Festsetzungen beinhalten u.a. Änderungen zur baulichen Gestaltung der Wandhöhe sowie zur Bauweise, Baulinie und Baugrenze.

Berührte Belange

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Es sollte geprüft werden, für die neu zu erstellenden Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) zu ermöglichen sowie die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln.

Klimawandelanpassung

Im Zuge der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ist eine zusätzliche Flächenversiegelung im Vergleich zur Bestandsstruktur angezeigt (u.a. durch die Errichtung eines Gebäudes in GE 3). In diesem Zusammenhang sollte die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um die Funktionen unversiegelter Flächen möglichst zu erhalten (z.B. durch versickerungsfähige Beläge). Damit kann den Anforderungen der Klimaanpassung gemäß LEP 1.3.1 G Rechnung getragen werden (vgl. RP 18 B I 2 Z i.V.m. RP 18 A 2.3. G)

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung bei Berücksichtigung der o.g. Belange nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

zu Energieversorgung:

Aus unserer Sicht ist eine (Teil-)Versorgung mit erneuerbaren Energien durchaus wünschenswert. Im Bauungs- und Grünordnungsplan sind u. a. Solaranlagen auf entsprechenden Dachflächen zulässig und vorgesehen. Von einer zwingenden Festsetzung sehen wir ab, da dies Aufgabe des Gesetzgebers ist.

Flachdächer sind zu begrünen, bei Wunsch nach Photovoltaikanlagen sind diese als Solar-Gründächer auszuführen. Die vorhandene Festsetzung „Sofern möglich, ist eine kombinierte Anlage von Dachbegrünung und Photovoltaik wünschenswert.“ wird wie folgt angepasst:

„Solaranlagen auf Flachdächern sind als Solar-Gründächer auszuführen.“

zu Klimawandelanpassung:

Unter Punkt 13.10 ist festgesetzt, dass Stellplätze wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit mind. 30% Fugenteil) herzustellen sind.

13. Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern vom 07.11.2022

Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

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

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Punkt 12) verwiesen.

14. Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 05.12.2022

Die Stadt Töging a. Inn möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes schaffen. Durch geringe Anpassungen der Baufenster und Bauweise soll ein Lückenschluss erfolgen. Die Flächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Wir begrüßen das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt Töging.
Es bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

15. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde vom 18.11.2022

Immissionsschutzfachliche Beurteilung

Durch die Anpassung der Baufenster und der Bauweise, sind keine immissionsschutzfachlichen Belange betroffen.

Allerdings ist die neue Teilfläche im Süden, welche im Bebauungsplanentwurf vom 29.09.2022 als GE 3 bezeichnet ist, nicht mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln kontingentiert. Daher ist eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens Nr. S2109125 der Geoplan GmbH vom 28.09.2021 zur 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Alternativ kann die Kontingentierung dieser Teilfläche über eine ergänzende Stellungnahme zu diesem Gutachten erfolgen. Die Ergebnisse sind anschließend in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Die oben genannte, neue Teilfläche im Süden ist im Bebauungsplanentwurf vom 29.09.2022 als GE 3 bezeichnet. Mit dieser Bezeichnung ist eine konkrete Zuordnung der bereits festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zu den einzelnen Teilflächen nicht möglich. Daher sind die Teilflächenbezeichnungen so zu wählen, dass eine konkrete Zuordnung der bereits festgesetzten Kontingente und das noch zu ermittelnde Kontingent für die neue, derzeit als GE 3 bezeichnete Teilfläche im Süden, möglich ist.

Diese Punkte wurden am 16.11.2022 mit dem Planungsbüro „Land Schafft Raum“ bereits telefonisch besprochen.

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt erst nach Vorliegen der ergänzenden Stellungnahme sowie nach den entsprechenden Anpassungen im Bebauungsplan erfolgen.

Rechtsgrundlagen:

BlmSchV; DIN 18005; TA Lärm, 16. BlmSchV; DIN 4109; DIN 45691

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Zum schalltechnischen Gutachten „Bebauungsplan Nr. 13 – Gewerbegebiet Töging-Unterhart, 2.Änderung“ wurde von der GeoPlan GmbH eine ergänzende Stellungnahme erarbeitet. Die Ergebnisse wurden als neue Festsetzung für das GE 7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

16. Stellungnahme der Gemeinde Winhöring v. 02.11.2022

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

17. Stellungnahme von der Gemeinde Polling v. 02.11.2022

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

18. Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting v. 26.10.2022

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

1. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden und zu überprüfen! Besonders ist die Löschwasserversorgung für Gewerbegebiete zu prüfen und vorzuhalten.
2. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Die Feuerwehrezufahrt ist nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Überprüft wurden:

- Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr
- Zugänglichkeiten zum Gebäude (Angriffswege für die Feuerwehr)
- Löschwasserversorgung
- Löschwasserrückhaltung

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen zum Brandschutz sind bereits unter Punkt 5 Brandschutz der Textlichen Hinweise enthalten.

19. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 05.12.2022

1-3

-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 Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

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 Schlammes 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

Mit der Festlegung zur Abwasserbeseitigung und Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers (Punkte 10, 11 und 13.10) sowie den Hinweisen (Punkt 6 Textliche Hinweise) besteht Einverständnis.

Noch fehlende Punkte sollten eingefügt werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht legen wir besonderen Wert darauf, Flachdächer zu begrünen, sofern sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.

4.3.1 Schmutzwasser

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

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

4.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu

prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsfläche, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung, z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä. auszuführen.
- Flachdächer sind zu begrünen
- Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).

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 Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.3.4 Berücksichtigung des Klimawandels

Anlagen zum Umgang mit Abwasser können Starkregen nur bis zu der in der Bemessung berücksichtigten Jährlichkeit abführen. Die Überprüfung der Kanalisation und Ermittlung etwaiger Schwachstellen durch die Kommune wird angeraten.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erhebliche 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 potenziellen 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 Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck der Stellungnahme.

Abwägungsvorschlag:

zu 4.1.1 Grundwasser

In Grundwasserstände wird voraussichtlich nicht eingegriffen.

zu 4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt.

zu 4.2.1 Starkniederschläge

Die geplante Fläche ist nahezu eben. Erosionserscheinungen und Gefahr für Unterlieger sind nicht zu erwarten.

zu 4.3 Abwasserentsorgung

Die Erfassung des Abwassers im Trennsystem ist vorgesehen.

Punkt III.2 Dachform und Dachneigung im Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern. Flachdächer sind immer zu begrünen, dies schließt die Nutzung von Solaranlagen nicht aus. Ganz im Gegenteil führt eine Begrünung zu einem besseren Wirkungsgrad der Anlage. Mittlerweile gibt es verschiedene Kombilösungen der einschlägigen Dachbegrünungsfirmen auf dem Markt.

zu 4.3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den öffentlichen Kanal vorgesehen. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden eingeholt.

zu 4.3.2 Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird geprüft. Entsprechende Sickermulden sowie durchlässige Beläge sind im Bebauungsplan bereits vorgesehen.

zu 4.3.3 Hinweise zur Regenwassernutzung

Die erwähnten Hinweise sind in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans bereits enthalten.

zu 4.3.4 Berücksichtigung des Klimawandels

Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.

zu 4.4 Altlastenverdachtsflächen

Wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Wirkraum bekannt.

20. Stellungnahme Die Autobahn GmbH des Bundes Südbayern v. 24.11.2022

Die Autobahn GmbH Niederlassung Südbayern bezieht wie folgt Stellung:

Planzeichnung:

Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone (40m und 100 gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, d.h. der Asphaltkante, im vorliegenden Fall vom Abfahrast der BAB 94 der Anschlussstelle Töging) ist in der Planzeichnung erfolgt und in der Legende aufgeführt. Hier sollte noch die Rechtsgrundlage (§9 Abs. 1 FStrG – Anbauverbotszone, und § 5 Abs. 2 FStrG – Anbaubeschränkungszone) ergänzt werden. Im Optimalfall sollte die gesamte Anbauverbotszone, bis an die Baugrenze heran, als Grünfläche festgesetzt werden, um die Anbauverbotszone noch deutlicher zu kennzeichnen.

Im südlichen Eckbereich des Flurstücks Nr. 1940/7 der Gemarkung Töging ist ein Muldenbereich als wechselseuchte Rückstaufläche festgesetzt, welcher zum Großteil innerhalb der Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG liegt. Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Ob eine solche Abgrabung bzw. Aufschüttung größeren Umfangs vorliegt, unterliegt der Prüfung im Einzelfall. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird pauschal im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zugestimmt. Die Planung sollte diesbezüglich überarbeitet werden, sodass Konflikte mit der Anbauverbotszone ausgeschlossen werden, d.h. der Muldenbereich in einer Entfernung von mehr als 40 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand angeordnet wird.

Im Textteil und Begründung ist Folgendes aufzunehmen:

- Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt z.B. auch für die Aufstellung von großflächigen, beweglichen Containern, die durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen und Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird pauschal im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zugestimmt. In dem

Zusammenhang sind Pkt. 4 (bezüglich Abgrabungen/Aufschüttungen) und Pkt. 5 (bezüglich der Lagerflächen) der textlichen Festsetzungen (Pkt. 4.3 der Begründung) anzupassen.

- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teiler der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hier genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung jeglicher Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Des Weiteren wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.09.06 – 4 C 9.05 hingewiesen:

„Festsetzungen eines Bebauungsplans können für Werbeanlagen nicht in gleichem Maße wie für sonstige bauliche Anlagen gewährleisten, dass die Anlage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesfernstraße nicht beeinträchtigt. Werbeanlagen sind anders als sonstige bauliche Anlagen darauf gerichtet, die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich zu ziehen. Ob sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, hängt nicht nur von dem Ort ihrer Aufstellung und ihrer Größe, sondern in weit stärkerem Maße als bei sonstigen baulichen Anlagen von ihrer jeweiligen optischen Gestaltung ab. Der Plangeber kann die möglichen Gestaltungen einer Werbeanlage nur schwer vorhersehen und typisieren, Soweit die optische Gestaltung einer Werbeanlage nicht städtebaulich relevant ist, kann sie zudem nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Anlagen der Außenwerbung, die – wie z.B. Beschriftungen und Bemalungen einer Hauswand – nicht bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB sind, können von vornherein nicht Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplans sein.“

Insofern bedürfen jegliche Werbeanlagen einer gesonderten Beurteilung. Der Stellungnahmeentwurf sowie die Ausführungen im Bebauungsplan (Pkt. 7 der textlichen Ausführungen) sind aufgrund des vorgenannten Urteils auf die o.g. Ausführungen (4. Anstrich) zu beschränken.

- Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer der BAB 94 ausgeschlossen ist.
- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden.

Hinweis:

Für die Errichtung von Zäunen geht § 11 FStrG als „lex specialis“ den anbaurechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsvorbehalten vor (vgl. Kommentierung Marschall, Bundesstraßenverkehrsgesetz, 2011, zu § 11 FStrG S. 335/336 Rnd.nr. 3). Die Zaunerrichtung bedarf demgemäß zwar keiner anbaurechtlichen Genehmigung nach § 9 FStrG des Fernstraßenbundesamtes, ungeachtet dessen darf es gemäß § 11 Abs. 2 FStrG durch das Vorhaben aber nicht zu einer (konkreten) Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn kommen. Der Autobahn GmbH des Bundes steht gemäß § 11 Abs. 2 FStrG das Recht zu, vorhandene Anlagen im Sinne dieses Absatzes zu beseitigen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

Insgesamt ist Pkt. 8 der textlichen Hinweise im Bebauungsplan vollständig zu überarbeiten. Insbesondere ist zu beachten, dass jegliche Bauvorhaben innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes bedürfen, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Abwägungsvorschlag:

Die Rechtsgrundlage für die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone wird in der Legende ergänzt. Es ist nicht vorgesehen die komplette Anbauverbotszone als Grünfläche auszuweisen. Dies ist bei den benachbarten Firmen auch nicht der Fall.

Die Entwässerungsmulde im Bereich der 40m Anbauverbotszone wird entfernt. Eine ev. geringfügige Abgrabung wird im Rahmen des Einzelbauvorhabens geprüft.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 (Abgrabungen/Aufschüttungen) und Nr. 5 (Lagerflächen) werden wie gewünscht angepasst.

Die Festsetzung Nr. 8 Werbeanlagen wird wie folgt angepasst:

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

Der Textliche Hinweis Nr. 8 (Autobahn) wird insoweit konkretisiert, dass jegliche Bauvorhaben innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone einer Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes bedürfen.

Auf Grund der Abwägung wurde bereits ein neuer Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20. Dezember 2022 erstellt.

Da der Bebauungsplanentwurf nach den oben genannten Beteiligungen geändert wurde, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Verwaltung empfiehlt zu beschließen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.

Auf die Möglichkeit bei erneuten Beteiligungen, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen zu verkürzen, sollte aus Sicht der Verwaltung verzichtet werden. Die Bebauungsplanunterlagen sind grundsätzlich mindestens für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ähnliches gilt für die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Ein wichtiger Grund wären beispielsweise die Feiertage über Weihnachten und Neujahr. Hier ist erfahrungsgemäß mit einer geringeren Beteiligung der Behörden und der Bürger aufgrund von Urlaub und anderen Opportunitäten zu rechnen. Eine angemessene Verkürzung z. B. auf zwei Wochen, würde also bei dem hier vorliegenden wichtigen Grund dazu führen, dass doch wieder länger ausgelegt werden müsste. Es wird daher vorgeschlagen die regulären 30 Tage als Dauer zu verwenden. Es läge faktisch eine Verkürzung vor, die wegen des wichtigen Grundes auf die reguläre Dauer von 30 Tagen verlängert wird.

Der Stadtrat billigt den Abwägungsvorschlag mit : Stimmen.

Der Stadtrat billigt mit : Stimmen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung von jeweils dem 20. Dezember 2022 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, die erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.

