

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/088

Federführung: Bauamt	Datum: 05.05.2023
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	14.06.2023	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 1 Sitzung des Bauausschusses am 14.06.2023

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)

Der Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz soll zum 6. Mal geändert werden.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz“ umfasst nur das Grundstück Fl.-Nr. 724/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Hauptstraße 49 mit 784 m². Das Grundstück liegt nördlich der Hauptstraße (Kreisstraße AÖ 1), östlich der Wolfgang-Leeb-Straße, südlich des Anwesens Wolfgang-Leeb-Straße 2 (u. a. NKD Bekleidungsgeschäft) und westlich des Anwesens Hauptstraße 51, 53 (u. a. Klingl Elektroanlagen e.K. und Gasthaus Springer).

Die Art der baulichen Nutzung ist seit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (In-Kraft-Treten am 11.04.2001) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Auf die Möglichkeiten der Modifizierung der Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO wurde verzichtet.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO 1990).

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauGB in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO 1990).

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauGB außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden (§ 6 Abs. 3 BauNVO 1990).

Zulässig sind auch Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§§ 1 Abs. 3 i. V. m. 13 BauNVO 1990).

Mit Beschränkung der zulässigen Nutzung auf Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§§ 1 Abs. 5 i. V. m. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 Alt. 5 BauNVO) und Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§§ 1 Abs. 5 i. V. m. 13 BauNVO), soll eine Nutzung insbesondere passend zum Seniorenheim Toerringhof in der Hauptstraße 48 und den Seniorenwohnungen in der Hauptstraße 46 b sichergestellt werden.

Synergieeffekte zu der Zahnarztpraxis in der Hauptstraße 47 a und der Tagespflege in der Hauptstraße 14 sollen genutzt werden.

Flankierend zur Erreichung des o. g. Planungsziels werden die restlichen in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Bauvorhaben nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nach § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ziel ist es, die Ansiedlung von heilkundlichen Berufen (bspw. Ärzte, Heilpraktiker, Logopäden) oder von Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Untersuchungslabore, Bäder, öffentlich zugängliche, gewerbliche Saunen mit medizinischen Massagepraxen, Unfallstationen, Einsatzstellen privater Rettungsdienste) zu ermöglichen und eine Konkurrenz zu einer anderen Nutzung im Geltungsbereich auszuschließen.

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da durch die Bebauungsplanänderung nur die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich, welcher nur das Grundstück Fl.-Nr. 724/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Hauptstraße 49, umfasst, modifiziert – nicht aber geändert werden soll - werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die grundsätzliche Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO bleibt bestehen. Im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibt die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ohne die Modifizierungsmöglichkeiten der BauNVO anzuwenden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Mit der Bebauungsplanänderung soll lediglich die Art der baulichen Nutzung modifiziert werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Kreis der zulässigen Bauvorhaben nicht erweitert. Somit kann keine Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet oder vorbereitet werden.

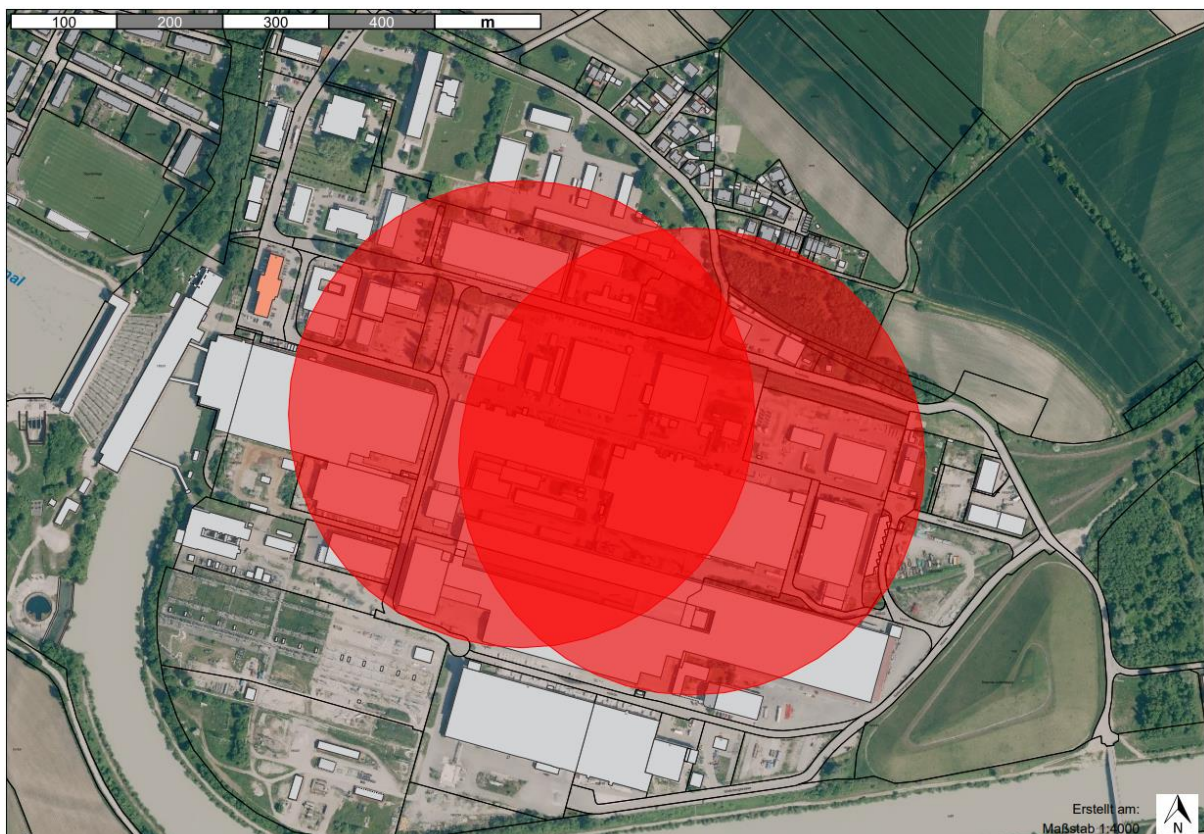
Die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst kein Natura 2000-Gebiet. Da nur die Art der baulichen Nutzung modifiziert wird, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung vor.

§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist) lautet:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Die Richtlinie 2012/18/EU ist die sogenannte Seveso-III-Richtlinie. Hier wurde der Stadt Töging a.Inn von der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting mit E-Mail vom 18.05.2017 eine Abstandskarte des Landesamts für Umwelt bezüglich des angemessenen Abstandes (Umsetzung Seveso-III-Richtlinie) übersandt. Die rot dargestellten Flächen liegen innerhalb des angemessenen Abstandes.



Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht innerhalb des ermittelten angemessenen Abstandes. Somit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 BauGB die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da beide Bauleitpläne die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzen bzw. darstellen.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum von Mittwoch, den 19.04.2023 bis Freitag, den 19.05.2023 (jeweils einschließlich) stattgefunden.

Folgende Behörden und sonstigen Träger nicht öffentlicher Belange (TöB) wurden beteiligt. Die unterstrichenen haben eine Stellungnahme abgegeben, die zusätzlich gelb markierten haben in deren Stellungnahmen auch Einwände vorgebracht:

- LRA AÖ - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau
- LRA AÖ - Technisches Bauamt Hochbau
- LRA AÖ - Technisches Bauamt Tiefbau
- LRA AÖ - Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau
- LRA AÖ - Untere Immissionsschutzbehörde
- LRA AÖ - Stabstelle Bodenschutz
- LRA AÖ - Untere Naturschutzbehörde
- LRA AÖ - Gesundheitsamt
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde Südostoberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Regionalen Planungsverband Südostoberbayern
- Kreisbrandrat Altötting
- Tiefbauamt Stadt Töging a. Inn
- Feuerwehr Töging a. Inn
- Verkehrsbehörde Stadt Töging a. Inn
- Bauhof Stadt Töging a. Inn
- Wasserwerk Stadt Töging a. Inn
- Kläranlage Stadt Töging a. Inn

- Grünpflegeteam Stadt Töging a. Inn
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- Landratsamt Altötting Straßenbaulastträger
- strotög GmbH
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
- Bayernwerk AG - Netzcenter Eggenfelden
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- VERBUND-Innkraftwerke GmbH
- Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co. KG
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- Elektrizitätswerk Grandl e.K.
- Karl Kaiser
- Norbert Straßer e.K.
- Energie Südbayern GmbH
- Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V.
- BUND Naturschutz in Bayern e. V. (BN)
- Deutschen Alpenverein e. V.
- Wanderverband Bayern
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V.
- Landesfischereiverband Bayern e. V.
- Landesjagdverband Bayern e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Landesverband Bayern e. V.
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
- Verein zum Schutz der Bergwelt
- Verein Wildes Bayern e. V.
- Verkehrsclub Deutschland (VCD)
- Landesverband Bayern e. V.
- Fluglärm e. V. Interessensgemeinschaft zur Erhaltung der Lebensqualität im Naherholungsgebiet Fünfseenland
- Denkmalnetz Bayern c/o Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.
- Interkommunale Lärmschutz-Initiative e. V.
- Schutzgemeinschaft Ebersberger Forst e. V.
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Gemeinde Pleiskirchen
- Stadt Mühldorf a. Inn
- Verwaltungsgemeinschaft Polling
- Stadt Altötting
- Gemeinde Winhöring
- Gemeinde Teising

Die vorgebrachten Einwendungen wurden in der Begründung und dem Bebauungsplanentwurf vom 14. Juni 2023 eingearbeitet.

Die Regierung von Oberbayern schreibt in ihrer Stellungnahme vom 11.05.2023:

„Die Planung kann einen Beitrag zur bedarfsgerechten medizinischen Versorgung der Bevölkerung leisten (vgl. LEP 8.2) und ist insofern positiv zu bewerten. Gleiches gilt für das Planungsziel zur Innenentwicklung durch Nachnutzung leerstehender Bausubstanz im Zentrum von Töging (vgl. LEP 3.2 Z).“

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschusses empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz zum 6. Mal zu ändern.

Der Bauausschusses empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan-entwurf mit Begründung in der Fassung vom 14. Juni 2023 zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz zu billigen.

Der Bauausschusses empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Der Bauausschusses empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der Bauausschusses empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, dass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.