

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/155/1/1

Federführung: Bauamt	Datum: 01.08.2023
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	22.02.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 5 Sitzung des Stadtrates am 22.02.2024

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Töging-Unterhart" Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungen sowie Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20. Dezember 2022 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ in der Fassung vom 29. September 2022 eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Die Abwägung führte zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

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

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

Diesen Bebauungsplanentwurf hat der Stadtrat in der Sitzung vom 20. Dezember 2022 gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Weiter wurde beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Freitag, den 30. Dezember 2022 bis zum Montag, den 30. Januar 2023 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 20. Dezember 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 21. Dezember 2022 bis zum Montag, den 30. Januar 2023 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde angeschrieben:

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange
----------	-------------------------------------

1.	LRA AÖ - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau			
2.	LRA AÖ - Technisches Bauamt Hochbau			
3.	LRA AÖ - Technisches Bauamt Tiefbau			
4.	LRA AÖ - Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau			
5.	LRA AÖ - Untere Immissionsschutzbehörde			
6.	LRA AÖ - Stabstelle Bodenschutz			
7.	LRA AÖ - Untere Naturschutzbehörde			
8.	LRA AÖ - Gesundheitsamt			
9.	Regierung	von	Oberbayern	
	Höhere Landesplanungsbehörde Südostoberbayern			
10.	Wasserwirtschaftsamt Traunstein			
11.	Vermessungsamt Mühldorf a. Inn			
12.	Bayerische Landesamt für Denkmalpflege			
13.	Regionalen Planungsverband Südostoberbayern			
14.	Kreisbrandrat			
15.	Stadt Tiefbauamt	Töging	a.	Inn
16.	Feuerwehr Kommandant	Töging	a.	Inn
17.	Stadt Verkehrsbehörde	Töging	a.	Inn
18.	Bauhof Töging a. Inn			
19.	Wasserwerk Töging a. Inn			
20.	Kläranlage Töging a. Inn			
21.	Grünpflegeteam Töging a. Inn			
22.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn			
23.	Die Autobahn GmbH des Bundes			
24.	Landratsamt Straßenbaulastträger			Altötting
25.	strotög GmbH			
26.	Kommunale GmbH & Co. KG	Energienetze		Inn-Salzach
27.	InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG			
28.	Bayernwerk AG - Netzcenter Eggenfelden			
29.	Deutsche Telekom Technik GmbH			
30.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH			
31.	VERBUND-Innkraftwerke GmbH			
32.	Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co. KG			
33.	Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)			
34.	Elektrizitätswerk Grandl e.K.			
35.	Karl Kaiser			
36.	Norbert Straßer e.K.			
37.	Energie Südbayern GmbH			
38.	Industrie- für München und Oberbayern	und	Handelskammer	
39.	Handwerkskammer für München und Oberbayern			

40.	Handelsverband Bayern e. V.
41.	Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V.
42.	BUND Naturschutz in Bayern e. V. (BN)
43.	Deutschen Alpenverein e. V.
44.	Wanderverband Bayern
45.	Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V.
46.	Landesfischereiverband Bayern e. V.
47.	Landesjagdverband Bayern e. V.
48.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Bayern e. V.
49.	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
50.	Verein zum Schutz der Bergwelt
51.	Verein Wildes Bayern e. V.
52.	Verkehrsclub Deutschland (VCD) Landesverband Bayern e. V.
53.	Fluglärm e. V. Interessensgemeinschaft zur Erhaltung der Lebensqualität im Naherholungsgebiet Fünfseenland
54.	Denkmalnetz Bayern c/o Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.
55.	Interkommunale Lärmschutz-Initiative e. V.
56.	Schutzgemeinschaft Ebersberger Forst e. V.
57.	Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
58.	Gemeinde Pleiskirchen
59.	Stadt Mühldorf a. Inn
60.	Verwaltungsgemeinschaft Polling
61.	Stadt Altötting
62.	Gemeinde Winhöring
63.	Gemeinde Teising

Davon haben nachfolgend aufgeführte Behörden bzw. Träger öffentliche Belange eine Stellungnahme abgegeben. Zu den eingegangenen Stellungnahmen hat Verwaltung folgende Abwägung erstellt:

1. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn vom 03.01.2023

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

2. Stellungnahme der Strotög GmbH Strom aus Töging vom 21.12.2022

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

3. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Bodenschutz vom 09.01.2023

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

4. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Gesundheitsamt vom 11.01.2023

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich

5. Stellungnahme (Mail vom 10.01.2023) der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG mit Verweis auf die Stellungnahme vom 13.08.2021

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass Ihr Bauvorhaben und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte aufweisen.

Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. 100 m westlich Ihrer geplanten Baumaßnahme. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der von Ihnen im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen übermittelten Pläne.

Abwägungsvorschlag

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

6. Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 30.01.2023

Die Stadt Töging a. Inn möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets schaffen. Die vorhandenen Baufenster sollen gepasst werden und Baugrenzen neu festgesetzt werden.

Grundsätzlich begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt Töging a. Inn weitere Gewerbeflächen auszuweisen um damit den Bestand und die Zukunftssicherung der ansässigen Betriebe zu gewährleisten. Es bestehen von unserer Seite aus keine Einwände, solange die Bauungsplanänderungen in Absprache mit den bereits ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben stattfand und durch die weiteren Planungen es zu keinerlei Einschränkungen der Betriebe kommt, insbesondere bezüglich ihres ordnungsgemäßen Wirtschaftens. Dies gilt insbesondere im Hinblick für die von dem Betrieb ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

7. Stellungnahme des Kommunalen Energienetzes Inn-Salzach GmbH & Co. KG vom 23.01.2023

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

8. Stellungnahme des Kommunalen Energienetzes Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf GmbH & Co. KG vom 22.12.2022 mit Verweis auf deren Stellungnahme vom 26.10.2022

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2022, haben wir von den Kommunalen Energienetze GmbH & Co. KG und den Stadtwerken Mühldorf GmbH & Co. KG bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält.

Stellungnahme vom 26. Oktober 2022: Im Bereich des Bebauungsplanes sind Mittelspannungskabel verlegt. Eine Plankopie wurde mit Schreiben zur Behördenbeteiligung beigelegt. Die Mittelspannungstrasse ist in den Bebauungsplan aufzunehmen, der Schutzstreifen beiderseits der Leitungssachse von je 1,0 m ist frei zu halten.

Abwägungsvorschlag:

Wir verweisen auf unsere Abwägung der Stellungnahme vom 26. Oktober 2022 in der Stadtrats-sitzung vom 20. Dezember 2022: Die Mittelspannungstrasse inkl. Schutzstreifen beiderseits der Leitungssachse von je 1,0 m wird berücksichtigt und dargestellt. Diese Darstellung findet sich auch in der ausgelegten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vom 20. Dezember 2022.

9. Stellungnahme der Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH vom 30.01.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

10. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting

Sachgebiet 52 – Hochbau vom 17.01.2023

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Sachgebiet 52 – Tiefbau vom 23.12.2022

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen

Sachgebiet 51 – Bauleitplanung vom 05.01.2023

1. Begründung:

Im Text der Begründung ist die Änderung der Bezeichnung von .GE3. in .GE7. noch einzuarbeiten.

2. Plandarstellung:

Im .GE7. sollte die Bezeichnung der Flur-Nr. .1940/7. wieder eingefügt werden.

3. Fortlaufende Nummerierung:

Die fortlaufende Nummerierung der textlichen Festsetzungen ist beim Punkt 14 (Grünordnerische Festsetzungen) zu korrigieren.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Begründung:

Die Bezeichnung wird in der Begründung entsprechend dem Bebauungsplan angepasst.

Zu 2. Plandarstellung:

Die Flur-Nr. 1940/7 wird im GE7 eingefügt.

Zu 3. Fortlaufende Nummerierung:

Die Nummerierung bei 14. Grünordnerische Festsetzungen wird korrigiert.

Sachgebiet 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau vom 02.01.2023

keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

11. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 12.01.2023

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 03.11.2022 zu o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin haben wir festgestellt, dass die vorliegende Planung bei Berücksichtigung der Belange erneuerbare Energien (vgl. LEP 6.2.1 Z) und Klimawandelanpassung (vgl. LEP 1.3.1 G) den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Dem Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Stadtrates vom 20.12.2022 ist zu entnehmen, dass die vorgebrachten Belange der höheren Landesplanungsbehörde berücksichtigt wurden. Darüber hinaus wurden im vorliegenden Entwurf keine raumordnerisch relevanten Änderungen vorgenommen.

Es ergeben sich keine weiteren Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

12. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Sachgebiet 24 Untere Naturschutzbehörde vom 06.02.2023

Der Verlegung der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 13 (2006) von Flurnummer 1940/7, Gem./Gde. Töging am Inn auf Flurnummer 422/0 Gem. Unterpleiskirchen, Gemeinde Pleiskirchen ist nicht möglich, da letztere bereits für den Bebauungsplan Nr. 38 (Töging) bzw. Nr. 33 (Winhöring) „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik“ (2012) komplett verbucht wurde und im Grundbuch als Ausgleichsfläche dafür eingetragen ist.

Zudem ist zu beachten, dass seit dem Zeitpunkt der Herstellungspflicht der zu verlegenden Ausgleichsfläche (04.05.2010) eine Verzinsung von 3% jährlich anzurechnen ist. Die Fläche wurde regelmäßig durch Ortseinsichten der uNB kontrolliert (zuletzt am 20.10.2015 und 04.12.2017) und als nicht hergestellt dokumentiert. Seit 02.03.2021 ist uns bekannt, dass die Ausgleichsfläche im Zuge einer BPlan-Änderung verlegt werden soll. Somit ergibt sich ein timelag von (mindestens) 11 Jahren bzw. 33 %, also zusätzlich 1/3 (0,0583 ha) der Ausgleichsfläche. Diese sind bei einer Verlegung zzgl. zur geplanten Verlegung zu erbringen.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Zur Klärung des Sachverhalts hat am 04.04.2023 eine gemeinsame Besprechung im Landratsamt Altötting stattgefunden. Teilnehmer waren Hr. Stöhr, Fr. Göschl, Hr. Franz Kaiser und Fr. Schötz.

Als Ergebnis wurde folgendes festgehalten:

Frau Schötz wird einen neuen Plan (Ökokonto Franz Kaiser) entwerfen, in dem die 19.050 m² flächengroße BP38 (Sondergebiet Freiflächen Photovoltaikanlage Unterhart) Ausgleichsfläche (die durch verschiedene Aufwertungsfaktoren einen Ausgleichsbedarf von 23.610 m² abdeckt) nach Nordwesten erweitert wird (in Form von Extensivgrünland und einigen zusätzlichen Obstbäumen) und dafür im Osten Platz für die 3.346 m² große BP13.3-Ausgleichsfläche (Streuobstwiese, Extensivgrünland) entsteht, wobei die Streuobstwiese hier einen fachgerechten Abstand zu dauerhaft und temporär überfluteten Bereichen haben muss.

Die 880 m² Ausgleichsfläche (Streuobstwiese, Extensivgrünland) für BV2019/0978 (Betriebsgebäude und Module Solarstrom Unterhart) wird südwestlich des Hofes platziert.

Herr Franz Kaiser kümmert sich darum, dass die Dienstbarkeit entsprechend angepasst wird.

Mit Mail vom 04.07.2023 (Hr. Stöhr) und Mail vom 31.07.2023 (Fr. Göschl) wurden die geänderten Pläne (Ökokontofläche Oberau und Ausgleichsfläche Unterau) akzeptiert.

Hr. Franz Kaiser hat zwischenzeitlich eine Anpassung der Dienstbarkeit an den neuen Plan vorgenommen und der Stadt Töging vorgelegt. Die Dienstbarkeit URNr. H 2101/2023 des Notars Michael Habel aus Altötting vom 27.11.2023 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 21.12.2023 gebilligt. Das Landratsamt Altötting hat mit E-Mail vom 24.07.2023 (Hr. Stöhr) der Stadt bestätigt, dass mit den jüngsten Plankorrekturen Einverständnis besteht. Die o. g. Dienstbarkeit wurde auch mit dem Landratsamt Altötting abgestimmt. Das Notariat hat der Stadt mitgeteilt, dass auch das Landratsamt mit der o. g. Dienstbarkeit einverstanden ist.

13. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde vom 26.01.2023

Auf die Stellungnahme vom 18.11.2022 wird verwiesen. Für die neue Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde von der GeoPlan GmbH eine schalltechnische Stellungnahme (Nr. S2212101) erstellt. Hier wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

vorgenommen und entsprechende Vorschläge für die Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Diese wurden unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Bezeichnungen der Teilflächen wurden nun so gewählt, dass eine konkrete Zuordnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Teilfläche GE 7 möglich ist. Für die anderen Teilflächen im Änderungsbereich gelten laut den textlichen Festsetzungen die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Für die nicht von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Teilflächen gelten demnach noch die flächenbezogenen Schalleistungspegel des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2006.

Daher besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

14. Stellungnahme der Gemeinde Winhöring v. 02.01.2023

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

15. Stellungnahme von der Gemeinde Teising v. 25.01.2023

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

16. Stellungnahme Die Autobahn GmbH des Bundes Südbayern v. 23.12.2022

Unsere Belange aus der Stellungnahme vom 24.11.2022 wurden alle im Bebauungsplan umgesetzt, jedoch ist uns ein Fehler aufgefallen.

In den Planlichen Festsetzungen wurde bei der Baubeschränkungszone fälschlicherweise der § 5 Abs. 2 FStrG hinterlegt. Richtig ist der § 9 Abs. 2 FStrG.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Planliche Festsetzung hinsichtlich der Baubeschränkungszone wird hinsichtlich des Korrekturen § des Bundesfernstraßengesetzes korrigiert.

17. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 30.01.2023

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

den. Mit dem Schreiben vom 5. Dezember 2022, TOEP – Du 6818, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

Wir verweisen auf unsere Abwägung der Stellungnahme vom 5. Dezember 2022, TOEP – Du 6818, in der Stadtratssitzung vom 20. Dezember 2022: „Wird zur Kenntnis genommen. Der Verlauf der betroffenen Leitungen (Mittelspannungskabel) einschl. Schutzstreifen wird in den Bebauungsplan übernommen. Der Verweis auf die entsprechenden Merkblätter wird in die textlichen Hinweise aufgenommen.“ Diese Änderungen finden sich auch in der ausgelegten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vom 20. Dezember 2022.

18. Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern vom 31.01.2023

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche 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.

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 Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ mit Begründung in der Fassung vom 22. Februar 2024 als Satzung zu beschließen.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, auf eine erneute Auslegung und Beteiligung zu verzichten.