

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/131/1

Federführung: Bauamt	Datum: 15.09.2023
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	28.09.2023	Entscheidung	öffentlich	

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße" Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten Auslegung

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28. April 2022 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom 6. April 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 27. Juni 2022 bis zum Dienstag, den 19. Juli 2022 unterrichten und sich äußern. Hierauf wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 23. Juni 2022 sowie im Internet hingewiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Mittwoch, den 20. Juli 2022 bis zum Montag, den 22. August 2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 6. April 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 29. Juni 2022 bis zum Montag, den 22. August 2022 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Es wurde nachfolgender Abwägungsvorschlag erstellt (siehe auch Anlage):

8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 " 2.BA-Gewerbegebiet Weichselstraße-

Gemarkung: Altötting

Flur Nr. 1961, 1962, 1962/14

Datum: 31.07.2023

Anschrift: Weichselstraße, 84513 Töging

Nr.	Name	Datum	Kurzfassung Stellungnahme	Abwägung
1	Kommunale Energienetze Inn-Salzach (KEN-IS GmbH&Co KG	29.06.2022	keine Einwände	zur Kenntnis genommen
2	Kreisbrandrat Hr. Harringer	29.06.2022	keine Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes	zur Kenntnis genommen
3	Bauamt Töging, Hr. Lehner Bernd	29.06.2022	zur Kenntnis genommen	zur Kenntnis genommen
4	Strotög GmbH	29.06.2022	keine Äußerung	zur Kenntnis genommen
5	InfraServ Gendorf	30.06.2022	Vorhaben weist keine Berührungs-punkte mit Ethylenpipeline	zur Kenntnis genommen
6	Verbund Innkraftwerke GmbH	05.07.2022	keine Bedenken	zur Kenntnis genommen
7	AELF Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Töging a. Inn	12.07.2022	keine Einwände	zur Kenntnis genommen
8	Bund Naturschutz in Bayern e.V, Kreisgruppe Altötting	19.07.2022	Empfehlung für folgende Aufnahme in Festsetzungen: "- die Dachflächen sind, soweit es ihre Ausrichtungen zulässt, mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auszustatten."	"- Dachflächen können soweit es ihre Ausrichtungen zulässt, mit Photovoltaik-oder Solarthermieanlagen ausstatten werden ."Es sind PV-, und Sonnenkollektoren nur als zusammenhängende Dachflächen, integriert oder in Neigung des Daches auf der äußersten Dachhaut zulässig. Aufgeständerte, aus dem Sichtwinkel zurückgesetzte, schräg gestellte Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig.
			Entsprechend ist Punkt 5.2 zu ergänzen:" für Dachflächen auf denen keine Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen installiert sind, sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen	diese Ergänzung wird in die Festsetzung unter Punkt 5.2 übernommen
9	Gemeinde Erharting	21.07.2022	keine Einwände	zur Kenntnis genommen
10	LRA Bodenschutz	25.07.2022	keine Äußerung	zur Kenntnis genommen
11	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	25.07.2022	den Empfehlungen wurde weitestgehend entsprochen. Jedoch kamen Hinweise, dass wasserrechtl. Genehmigungen und Prüfung der ausreichenden Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen vom Versorgerträger.	zur Kenntnis genommen, da in Festsetzungen unter Punkt "Versorgungsleitungen" folgender Hinweis steht: "Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen. "
			Textliche Hinweise zur Abwasserentsorgung unter Punkt 4.3.1-4.3.2 folgend.	zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen wird auf die Einhaltung der Entwässerungssatzung der Stadt Töging verwiesen. Jedoch wurde dieser Punkt in der Begründung beschrieben.
			4.3.2: folgender Satz soll in die Festsetzungen aufgenommen werden zum Regenrückhalt von Niederschlagswasser: "die Flachdächer sind zu begrünen".	neuer Unterpunkt in Festsetzungen: " 5.4 Dachbegrünung: Die Flachdächer (FD) der Garagen, Carports, Nebenanlagen sind stets mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen." Starkregen, Grundwasser und Altlasten in der Begründung unter Punkt "11 Hinweise zum Text" mit aufgenommen.
			4.4 Altlastenverdachtsfälle: Hinweise zu Massnahmen bei Bodenverunreinigungen, Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlaste o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.	zur Kenntnis genommen. Es sind für das Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Jedoch wurde dieser Punkt in der Begründung beschrieben.

12	Wildes Bayern e.V.	02.08.2022	Grundsätzlich gab es keine Einwände zu den Planungen. Folgende Hinweise wurden gegeben: ... "Ausgleichsmaßnahmen sind von großer Bedeutung, indem naturschutzfachlich wertvolle Offenlandschaften aufgenommen werden, bzw. ein adäquater Ausgleich für verloren gegangene Lebensräume an anderer Stelle geschaffen werden."...	Mit der Grünfläche im Süden des Planungsgebiets wird ein adäquater Ausgleich für verloren gegangene Lebensräume an anderer Stelle geschaffen.
			..."durch die Bepflanzung der Gärten mit heimischen Arten können beispielsweise Vögel und Insekten Nahrung finden."...	Gemäß Festsetzungen "grünordnerische Maßnahmen" sind heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen.
			(...)"beim Bau muss daher auf die Beleuchtung geachtet werden." (...)	Die Beleuchtung an Privathäusern wird im Bplan nicht festgesetzt. Um den Vollzug des Bebauungsplanes nicht noch mehr auszuweiten wird nicht in Form eines Hinweises auf die Lichtemission verwiesen.
13.1	Regierung von Oberbayern	03.08.2022	Ergebnis: auf Basis der vorgelegten Unterlagen kann die landesplanerische Bewertung nicht abschließend durchgeführt werden. Hierzu sind die o.g. Angaben zum Flächenbedarf zu ergänzen. Darüber hinaus sind die Belange des Immissionsschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.	Es wurde eine Bedarfsbegründung vom Planverfasser erstellt und zur Vorabprüfung an die Regierung von Oberbayern per Email am 04.10.2022 versandt. Die Belange des Immissionsschutzes wurden vom Gutachterbüro Müller BBM mit dem Landratsamt Altötting abgesprochen und unter Punkt 21 erläutert.
13.2				Von Seiten der Stadt Töging wurde ein Schreiben: „ Prüfung, ob für eine Planung ein hinreichender Bedarf besteht“, zweiter Entwurf vom 10.05.2023 verfasst und von der Regierung von Oberbayern mit dem Schreiben vom 26.05.2023 genehmigt.
14	Regierung von Oberbayern	26.05.2023	Ergebnis: Mit Blick auf das Bauleitplanverfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann damit festgehalten werden, dass der Bedarf für vorgesehene Baurechtschaffung nachgewiesen werden konnte und das Verfahren fortgeführt werden kann. Wir bitten die Ausführungen zur Wohnbaubedarfsermittlung nachrichtlich in den Verfahrensunterlagen zu ergänzen.	Die Wohnraumbedarfsermittlung wurde in die Begründung integriert.
15	Beayernwerk Netz GmbH	09.08.2022	es besteht grundsätzlich keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt wird.	Das Plangebiet beeinträchtigt den Bestand, die Sicherheit und den Betrieb der Anlage nicht.
16	Dt. Telekom Technik GmbH	09.08.2022	im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsleitungen der Telekom. Es bestehen daher keine Einwände.	zur Kenntnis genommen
17	Vodafone GmbH/Dtschl.	09.08.2022	Es bestehen keine Einwände.	zur Kenntnis genommen
18	LRA, SG.52, Tiefbau	04.07.2022	keine Äußerung	zur Kenntnis genommen
19	LRA, SG.52, Hochbau	04.07.2022	keine Äußerung	zur Kenntnis genommen
20	LRA, SG.51, Bauleitplanung	06.07.2022	1) Festsetzung DH: Erläuterung der Definition DH: "da die Festsetzung Doppelhaus gemacht wird, ist zu prüfen, ob diese Festsetzung so notwendig bzw. gewünscht ist."	die Festsetzung Doppelhaus (DH) ist von Seiten der Grundstückseigentümer bzw. Auftraggeber wie auch der Stadt Töging so gewünscht .
			2) Festsetzung zur Wohneinheit: "die getroffene Festsetzung von max. sechs Wohneinheiten je Parzelle ist rechtlich unzulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude festzusetzen."	die Wohneinheiten wurden im BP in den Festsetzungen, Legende und in der Begründung auf "je Gebäude " umgeschrieben.
			3) Tippfehler bei Buchstabe A, Ziffer 6.2	wurde korrigiert

			4) Planzeichnung-fehlendes Gebäude: in der Planzeichnung fehlt das Bestandsgebäude auf der Flur Nr. 1957/1	Flur Nr. 1957/1 Bestandsgebäude ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Es handelt sich um einen nachbarlichen Gartengeräteraum, der somit nicht in die Planzeichnung übernommen wird.
21	LRA, SG.53, Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau	06.07.2022	folgende Ergänzungen werden empfohlen: "4.0 Stellplatz: Je 5 Stp ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen."	in der Planzeichnung wurden "zu pflanzende Bäume" ergänzt, dass nur eine Stellplatzreihe mit 4 Stp bei MH möglich ist.
			5.2 Dachdeckung: "Flachdachflächen sind stets mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen."	neuer Unterpunkt in Festsetzungen: " 5.4 Dachbegrünung: Die Flachdächer (FD) der Garagen, Carports, Nebenanlagen sind stets mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen."
			8.1 Grünord. Maßnahmen: "Grundstücksgrenzen sollten mit freiwachsenden heimischen Sträuchern begrünt werden. Standortheimische Pflanzen sind ausschließlich untergeordnet zu verwenden. Formhecken jeglicher Art sind unzulässig."	wurde in Festsetzungen unter "Punkt 8.1 Grünord. Maßnahmen" übernommen.
			"Einfriedung": es wird wie folgt geraten zu überarbeiten bzw. abzuändern: "Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Gabionen und mit folienbespannte Matten sind unzulässig. Einfriedungen sind entsprechend zu hinterpflanzen."	wurde in Festsetzungen unter "Punkt 6.0 Einfriedung " wie folgt festgelegt: "Mauern, Einfriedungen und Sichtschutzzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Terrassentrennwände zwischen den Doppelhaushälften können bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m errichtet werden. Mauern, Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere). Einfriedungen sind entsprechend zu hinterpflanzen. Terrassentrennwände zwischen den Häusern (Doppelhaus) können bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m errichtet werden.
			Um ein markantes Erscheinungswesen des Neugebiets zu erzielen und gleichzeitig einen ansprechenden Straßenraum zu schaffen, sollte über eine Allee entlang der Westseite des Geltungsbereichs nachgedacht werden. (...)	Entlang der westlichen Straßenseite der Weichselstraße sind landwirtschaftliche Flächen im Privatbesitz. Über diese kann im Zuge des Bplan Verfahren nicht verfügt werden. Für den östlichen Straßenraum sind Privatgärten der einzelnen Grundstücke zur Weichselstraße sehr klein. Baumäste könnten ggf. in die Weichselstraße hineinragen genauso wie Sichtfester in den Straßeneinmündungen behindern. Aus diesen Gründen wird von einer straßenbegleitenden Allee abgesehen.
22	LRA, Untere Immissionsschutzbehörde	17.08.2022	Verkehrslärmimmission: ist zu klären, welche in der Stellungnahme genannten Varianten gewählt wird. Dementsprechend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie in	

			Gewerbelärm Trafohaus: zur sicheren Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist, wie bereits in der Stellungnahme erwähnt, eine Schallpegelmessung im Hochsommer erforderlich, um die Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen vornehmen zu können.	Festsetzung 9.2 Bebauung Parzellen 20-23 Eine Bebauung dieser Bauparzellen ist nur zulässig, wenn zuvor in einer schalltechnischen Untersuchung • dem Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde ein aktuelles Gutachten vorliegt, in dem die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm der neu eingebauten Ventilatoren des Trafohauses an diesen Nachbargrundstücken P20-P23 nachgewiesen werden. Darin müssen die von dem Trafogebäude der Photo-voltaikanlage entlang der A 94 auf Fl.-Nr. 1962/6 ausgehenden Geräuschemissionen messtechnisch im Zeitraum der intensivsten Sonneneinstrahlung des Jahres (Anfang Juni – Mitte Juli) für den Tages- und den Nachtzeitraum ermittelt werden
			Hinweis das Infoblatt " Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen-für eine ruhige Nachbarschaft" (Stand: Sept. 2018) in BP hinzu zufügen.	wurde in BP unter 9.0 Schallschutz-maßnahmen, 9.1 Luftwärmepumpen mit einem Hinweis zu Begründung ergänzt, Punkt 10 Immissionsschutz in der Begründung erläutert und Infoblatt dargestellt
23	Autobahn GmbH des Bundes	22.08.2022	zeichn. Teil: Darstellung von 40 m Anbauverbotsszone, 100 m Anbaubeschränkungszone	wurde in die Planzeichnung übernommen
			text. Teil: anbaurechtliche Belange nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	wurde in Festsetzungen unter D Hinweise "Bundesfernstraßengesetz" ergänzt.
24	Kommunale Energienetze Inn-Salzach (KEN-IS GmbH&Co KG	08.08.2022	keine Einwände	zur Kenntnis genommen

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro U. Bubl
Tanja Huber
Architektin & Stadtplanerin

Auf Grund der Abwägung wurde bereits ein neuer Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 31. Juli 2023 erstellt.

Da der Bebauungsplanentwurf nach den oben genannten Beteiligungen geändert wurde, ist er erneut nach § 3 Abs.2 BauGB 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.

Die Verwaltung empfiehlt die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 21 Tage zu verkürzen, was angemessen erscheint.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung von jeweils dem 31. Juli 2023 zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Wechselstraße“ zu billigen.

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.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 21 Tage zu verkürzen.

