

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 37

STADT

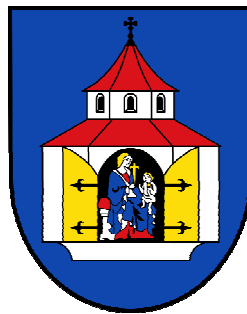
NEUÖTTING

LANDKREIS

ALTÖTTING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Neuötting
Ludwigstr. 62
84524 Neuötting

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 15.02.2024 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 20-1276_FNP/LP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG..... 5
2	VERANLASSUNG 6
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN 7
3.1	Landesentwicklungsprogramm 7
3.2	Regionalplan 8
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm 8
3.4	Biotopkartierung 9
3.5	Artenschutzkartierung 9
3.6	Aussagen zum Artenschutz..... 9
4	VERKEHR..... 10
5	IMMISSIONSSCHUTZ..... 11
5.1	Verkehrsimmissionen..... 11
5.2	Gewerbliche Immissionen 12
6	VER- UND ENTSORGUNG 14
6.1	Wasserversorgung..... 14
6.2	Schmutzwasserbeseitigung..... 14
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung 14
6.4	Grundwasser 14
6.5	Hochwasser 15
6.6	Energieversorgung 15
6.7	Abfallentsorgung..... 15
6.8	Telekommunikation..... 16
7	ALTLASTEN..... 16
8	DENKMALSCHUTZ..... 16
8.1	Bodendenkmäler 16
8.2	Baudenkmäler 17
9	BRANDSCHUTZ 17
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE..... 18
10.1	Bestandsbeschreibung..... 18
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung..... 18
10.3	Umweltbericht..... 19
11	VERFAHRENSVERMERKE..... 19
12	VERWENDETE UNTERLAGEN..... 20

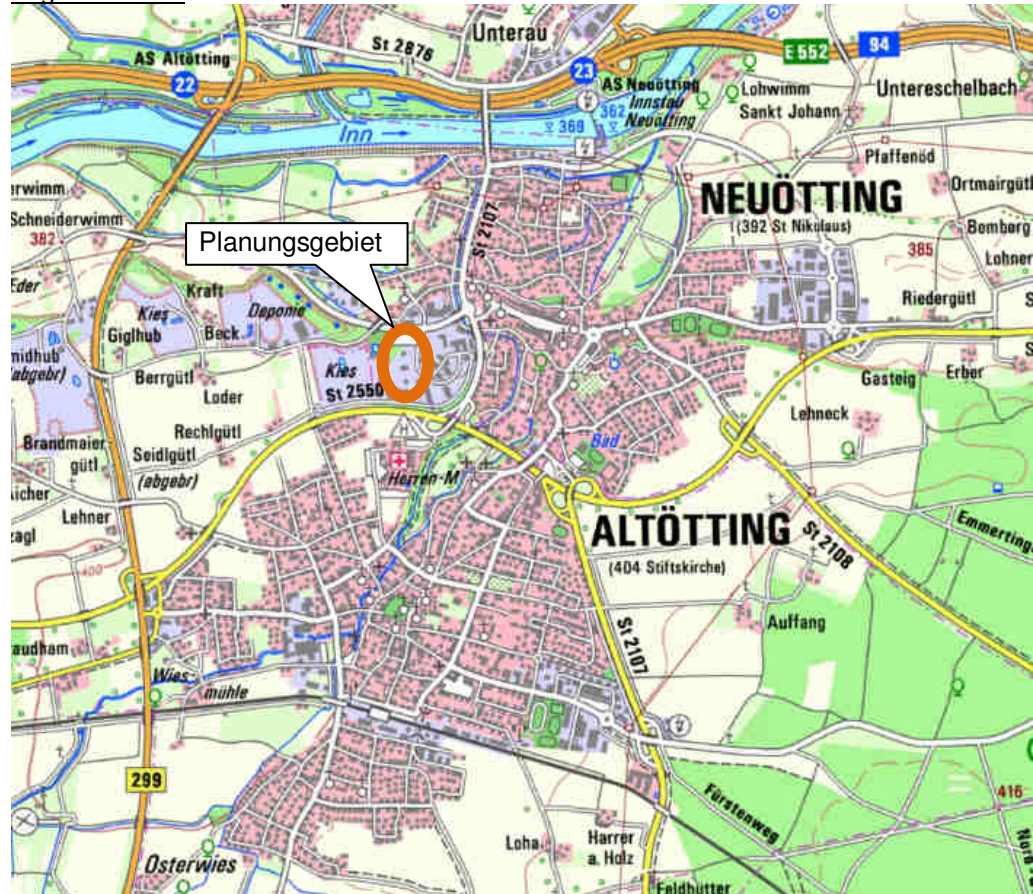
1 VORBEMERKUNG

Die Stadt Neuötting hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 37 fortzuschreiben.

Bei der aktuellen Deckblattänderung handelt es sich um die Neuweisung eines Gewerbegebietes im Westen der Stadt.

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Innovations-Gewerbegebiet – Am Mordfeld“, dem gegebenenfalls weitere Details entnommen werden können.

Lage im Raum



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, verändert KomPlan.

2 VERANLASSUNG

Anlass der vorliegenden Planung ist die Entwicklung großflächiger Gewerbenutzungen am Standort der Städte Altötting und Neuötting. Hierbei handelt es sich um die Fortführung bereits vorhandener Gewerbeflächen, die sich gemeindeübergreifend in Richtung Westen in den Außenbereich vollziehen sollen.

Generell dient dieses Vorhaben für beide Städte zum Ausbau der Wirtschaftsstruktur, da sich in der betreffenden Region eine anhaltend starke Nachfrage an Gewerbeflächen verzeichnen lässt.

Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur mit der BAB A 94 sowie der grundsätzlichen Entwicklung in der Region, lässt sich aktuell und im Weiteren auch für die Zukunft, ein wirtschaftliches Wachstum und damit verbunden auch ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen verzeichnen.

Beide Kommunen können gegenwärtig am Markt kaum Flächen für Gewerbesuchende anbieten. Zudem liegen mehrere Anfragen auch von ortsansässigen Betrieben vor, so dass sich grundsätzlich auch ein entsprechender Bedarf prognostizieren lässt.

Im Ergebnis ist es für beiden Kommunen von hoher wirtschaftlicher Bedeutung, diese Standortentwicklung zu veranlassen, um die städtische Entwicklung sowie dessen Umkreis auch für die Zukunft angemessen ausbauen zu können.

Zielsetzung des Vorhabens ist somit der Ausbau des Wirtschaftsstandortes in Stadt und Landkreis, damit für die Zukunft weitere Gewerbeflächen angeboten werden können und sich daraus auch zusätzliche Arbeitsplätze ergeben.

Mit der vorliegenden Planung kann zudem ein gemeindeübergreifendes Gebiet entwickelt werden, dessen Flächen auch aktiv am Markt zur Verfügung stehen werden. Dies ist durch entsprechende vertragliche Regelungen zwischen den Kommunen und zwei Investoren auch sichergestellt.

Im Ergebnis bedienen sich die beiden Städte diesbezüglich privater Unternehmen zur Entwicklung und im Weiteren auch im Hinblick der gemeinsamen Umsetzung.

3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Stadt Neuötting nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu, wobei die Stadt als Oberzentrum eingestuft ist.

Der Stadt Neuötting ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

1.3 **Klimawandel**

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

Die Stadt hat sich bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung intensiv mit der Thematik beschäftigt. Im Ergebnis trägt auch die ökologische Ausrichtung des geplanten Gewerbegebietes mit umfangreichen Festsetzungen zum Klimaschutz bei:

- Angemessene Pflanzmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas,
- Anlage von Grünflächen,
- Zulässigkeit von Dachbegrünungen,
- Berücksichtigung von Vorgaben auf privaten und öffentlichen Flächen.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

In der vorliegenden Planung werden durch Fassaden-, Zaun- und Straßenbegrünungen zur Reduzierung von Wärmeinseln und der Neubepflanzung mit klima- und standortangepassten Pflanzenarten bereits umfassende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen.

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 15 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Gewerbeflächen entsprechend des Bedarfs in der Stadt Neuötting vorhanden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung hingewiesen.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da im Osten weitere Gewerbeflächen anschließen.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert.

3.2 Regionalplan

Die Stadt Neuötting befindet sich in der Region 18 – Südostoberbayern – in einem Allgemeinen ländlichen Raum. Zusammen mit Altötting und Burghausen wird sie als Oberzentrum eingestuft. Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung und Versorgung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Änderungsbereich wird bereits gewerblich genutzt und beherbergt ferner eine ehemalige Kiesabbaufäche. Einzig relevantes Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Standort betrifft die Trockenstandorte.

In der Karte „Trockenstandorte - Ziele und Maßnahmen“ wird als Ziel *Vorrangige Sicherung und Festlegung der Folgenutzung „Naturschutz“ bei überregional und regional bedeutsamen Abbaustellen sowie Schaffung großflächiger (mind. 3 ha) trockener bis wechselfeuchter Magerstandorte im Rahmen zukünftigen Kiesabbaus (Schwerpunkt Alztal, Inntal, Vorrang- und Vorbehaltsflächen lt. Regionalplan)* formuliert.

3.4 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope. Die nächsten sind nordwestlich des Planungsgebietes erfasst. Dabei handelt es sich um die „Hangwälder westlich St. Anna“.

3.5 Artenschutzkartierung

Hinsichtlich der Artenschutzkartierung wird auf die als Anlage 4 der vorliegenden Begründung beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

3.6 Aussagen zum Artenschutz

Im Sommer/ Herbst 2021 wurden Erhebungen im Rahmen eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg, zu Haselmäusen, Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen sowie Kontrolle von Laichgewässern durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan „GE –Am Mordfeld“ beigefügt.

Festgestellt wurde eine potenzielle Betroffenheit von Gebäudefledermäusen wie Zwergfledermaus, Nordfledermaus (Rote Liste Bayern Kategorie 3 = gefährdet), Breitflügelfledermaus (Rote Liste Bayern Kategorie 3 = gefährdet) u.a. Weiterhin wurden Haselmäuse, Zauneidechsen, Seefrösche, Teichfrösche, Wechselkröten (Rote Liste Bayern Kategorie 1 = vom Aussterben bedroht), Dorngrasmücken, Feld-/ Haussperlinge sowie Flussregenpfeifer (Rote Liste Bayern Kategorie 3 = gefährdet) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuft Arten, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt werden.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölze werden nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Fortpflanzungszeit der Haselmäuse gerodet (Anfang Oktober bis Ende Februar). Zum Schutz der im Boden überwinterten Haselmaus werden die Wurzelstöcke erst ab Ende April entfernt.
- Vor dem Abriss von Gebäuden erfolgen Kontrollen von evtl. vorhandenen Brutplätzen des Haus- oder Feldsperlings.
- Vor Arbeiten an oder Abriss von Gebäuden erfolgt mindestens 3 Monate vor Beginn eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermausquartiere. Arbeiten an Gebäuden bzw. Abrissarbeiten mit Hinweisen auf Fledermausquartiere erfolgen in der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte März.
- Um eine Einwanderung von Zauneidechsen in das Baugebiet zu vermeiden, muss die Baustelle durch entsprechende Zäune gesichert werden.
- Um nachhaltige Störungen für die Haselmaus zu vermeiden, werden die Tiere durch das Anbringen von Nistkästen in störungsärmere Bereiche gelockt.
- Zur Begleitung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen.

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt:

- Werden beim Abriss von Gebäuden Fledermausquartiere zerstört, sind adäquate Ersatzquartiere schaffen. Art und Anzahl dieser Quartiere ist durch eine ökologische Baubegleitung unter Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festzulegen.

- Die CEF-Maßnahmen müssen vollständig umgesetzt und funktionsfähig sein ab der Fortpflanzungszeit (Anfang April) des Kalenderjahres, in dem der Baubeginn liegt. Liegt der Baubeginn ab Oktober eines Jahres, genügt die vollständige Umsetzung bis 1. April des Folgejahres. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und jährlich der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Im Detail wird auf das erwähnte Gutachten verwiesen.

4 VERKEHR

Straßenverkehr

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt aus Richtung Osten über eine bereits bestehende Anbindung an die Straße *Am Hergraben*.

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durch SCHLOTHAUER & WAUER, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr GmbH, Haar durchgeführt, das die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Straßennetz Alt- und Neuöttings untersucht. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen (Quelle: Gutachten S. 33, 34):

Neben dem allgemeinen Verkehrsmengenwachstum wurden die neuen Verkehrsmengen auf-grund der geplanten Nutzungen untersucht sowie gegen die Bestandsnutzung aufgerechnet. Für das gesamte Planungsgebiet ergeben sich durch die geplanten Nutzungen zusätzliche Verkehre von rund **2.200 Kfz-Fahrten/24h**. Bei Umsetzung der perspektivisch angedachten westlichen Erweiterung sind ca. 3.400 Kfz-Fahrten/24h zu erwarten.

Mittels einer makroskopischen Verkehrssimulation unter Anwendung des LVM-By wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Gebietsentwicklung untersucht, wobei auch der geplante Umbau des Knotenpunktes B299/St2550 sowie die Entwicklung des „GE West“ in Altötting mit angesetzt wurden. So entsteht ein gutes Bild des sich mit hoher Wahrscheinlichkeit einstellenden Verkehrszustandes.

Bei Untersuchung der Auswirkungen der Entwicklung des Planungsgebietes ohne westlicher Erweiterung ist ein genereller Anstieg der Verkehrsmengen im Stadtgebiet Alt- und Neuöttings zu beobachten. Dieser beruht zum Teil auf dem projektbezogenen Neuverkehr, welcher sich hauptsächlich auf die Landshuter Straße sowie die Bahnhofstraße/St2550 konzentriert und dann im untergeordneten Straßennetz verteilt. Zusätzlich sind noch Verlagerungseffekte durch den Umbau des Knotenpunktes B299/St2550 zu beobachten, welche zu einer Verlagerung des Verkehrs von der St2550 hin zur Landshuter Straße führen.

Bei Bewertung der Entwicklung des Planungsgebietes mit der westlichen Erweiterung wird ein weitreichender Entlastungseffekt der neuen Anbindung sichtbar. So bleibt insbesondere das Verkehrsniveau auf der Bahnhofstraße im Bereich der Verkehrsmengen des Prognosenullfalles, obwohl nennenswerte Zusatznutzungen stattfinden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in der Stadt Neuötting durch eine Bahnlinie sowie durch zahlreiche Buslinienverbindungen des Landkreises Altötting repräsentiert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich im Gewerbegebiet „Am Hergraben“.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich die Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO im Westen von Neuötting bzw. im Norden von Altötting im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete und die *St 2550*. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz durch Hock & Partner Sachverständige PartG mbH Beratende Ingenieure, Landshut (Stand: 29.11.2021, siehe Anlage 6 der Begründung zum Bebauungsplan „Innovations-Gewerbegebiet –Am Mordfeld“) angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

5.1 Verkehrsimmissionen

Planungsbedingter Verkehrszuwachs auf öffentlichen Straßen

Es wird durch die Umsetzung der Planung ein Verkehrszuwachs auf öffentlichen Straßen erfolgen. Mit Blick auf die Verkehrslärmbeurteilungspegel im Prognosenullfall und -planfall an den exemplarisch gewählten Immissionsorten (vgl. Kapitel 3.5.2 des Gutachtens) kann festgehalten werden, dass die Planung im Jahresdurchschnitt Pegelerhöhungen bewirkt, welche sich in Abhängigkeit des Straßenabschnitts und des Bezugszeitraums in der Größenordnung von 0,3 bis 0,7 dB(A) bewegen.

Bei der Beurteilung des planungsbedingten Verkehrslärms nach Nr. 7.4 der TA Lärm kann laut Gutachten (S. 33) ausgeschlossen werden, dass der durch die Planung verursachte Verkehrszuwachs eine Erhöhung der Verkehrslärmbeurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Planung bewirkt. Da die drei Kriterien nach Nr. 7.4 der TA Lärm nicht kumulativ erfüllt sind, kann ein **schalltechnischer Konflikt hinsichtlich des planungsbedingten Verkehrszuwachses grundsätzlich ausgeschlossen** werden. Zudem liegt die prognostizierte Pegelerhöhung von maximal 0,7 dB(A) noch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von etwa 1 dB(A) Pegeländerung, die vom menschlichen Ohr gerade noch wahrgenommen werden kann. Die an den Immissionsorten IO 2, IO 4 und IO 5 festgestellten Überschreitungen der jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (vgl. Kapitel 3.3 des Gutachtens) treten bereits im Prognosenullfall auf. **Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) zur Tagzeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit bleibt jedoch an allen vorgestellten Immissionsorten auch nach Umsetzung der Planung unterschritten bzw. eingehalten.**

Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich der Planung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war weiterhin zu prüfen, ob eventuell im Geltungsbereich neu entstehende schutzbedürftige Nutzungen wie Bürogebäude oder Betriebsleiterwohnungen ohne lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte mit den Verkehrsgeräuschen der umliegenden öffentlichen Straßen realisiert werden können bzw. welche Mindestabstände oder passiven Schallschutzmaßnahmen hierfür erforderlich sind. Die Lärmbelastungskarten auf Plan 3 und Plan 4 in Kapitel 8.2.2 des Gutachtens zeigen die diesbezüglich prognostizierten Verkehrslärmbeurteilungspegel im Geltungsbereich nach Umsetzung der Planung und belegen, dass die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden **Orientierungswerte für Verkehrslärm** $OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$ **zur Tagzeit** und $OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$ **zur Nachtzeit im gesamten Geltungsbereich vollumfänglich eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten werden.** Das Gebiet kann der angestrebten Nutzungsart somit **ohne lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung** zugeführt werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind demzufolge nicht erforderlich.

5.2 Gewerbliche Immissionen

Die beiden Gewerbebezellen GE 1 und GE 2 der aktuellen Planung befinden sich teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Hergraben" der Stadt Neuötting und seiner mittlerweile 6. Änderung. Dieser setzt für die im Geltungsbereich ausgewiesenen Gewerbebezellen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel fest. Die in der damaligen schalltechnischen Untersuchung definierten Emissionsbezugsflächen stimmen mit dem aktuellen Planstand jedoch in einigen Teilbereichen nicht mehr überein. So wurde unter anderem die Erschließungsstraße zwischen den von der aktuellen Überplanung betroffenen Gewerbebezellen GE 5 und GE 6 weiter nach Süden versetzt, was in Folge zu einer Änderung der Emissionsbezugsflächen für die dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel und somit auch der daraus resultierenden Immissionsanteile führt. **Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind daher dem Grunde nach ungültig** (vgl. Gutachten S. 16).

Aufgrund dieser Definitionslücke wird daher in Abstimmung mit den Planungsträgern sowie dem Landratsamt Altötting auf eine Umrechnung der bestehenden Immissionsanteile der Gewerbebezellen GE 5 und GE 6 des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Hergraben" auf die neuen Gewerbebezellen GE 1 und GE 2 des Bebauungsplans "GE Am Mordfeld" verzichtet und stattdessen eine **Neukontingentierung nach DIN 45691** vorgenommen, die diesbezüglich den Stand der Technik zur Geräuschkontingentierung abbildet.

Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 auf gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken kann bauleitplanerisch darauf hingewirkt werden, dass nicht einige wenige Betriebe oder Anlagenteile die in der Nachbarschaft geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte frühzeitig ausschöpfen und dadurch eine Nutzung der bis dahin noch unbebauten Flächen bzw. eine Erweiterung bereits bestehender Betriebe erschweren oder gar verhindern. Um die schalltechnische Qualität des Gewerbegebiets zu optimieren, wurden die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} richtungsabhängig für drei verschiedene Schallabstrahlungsrichtungen zur Festsetzung empfohlen (vgl. Kapitel 4.3.3 des Gutachtens). Die ermittelten Emissionskontingente sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Aufgrund der Vorbelastung durch die bereits bestehenden Gewerbeflächen und den geringen Entfernungsverhältnissen zu den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen erscheint ein Emissionskontingent von 60 dB(A) zur Nachtzeit für zumindest eine Teilfläche nur dann möglich, wenn im Gegenzug die Emissionskontingente der anderen Gewerbeflächen zur Nachtzeit erheblich reduziert werden. Dies würde jedoch eine ungleichmäßige Verteilung der Emissionskontingente zur Folge haben und die anderen Teilflächen **deutlich einschränken. Nachdem es sich folglich um ein Gewerbegebiet** mit Einschränkung handelt, in dem sich nicht jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ansiedeln kann, muss das Gewerbegebiet baugebietsübergreifend, d.h. im Verhältnis zu einem anderen Gewerbegebiet im Stadtgebiet **gegliedert** werden, um die Zweckbestimmung des Baugebiets zu wahren und der aktuellen Rechtsprechung zu entsprechen. Für die baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO kommt das Gewerbegebiet an der Simbacher Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Neuötting als Ergänzungsgebiet in Betracht, da im entsprechenden Bebauungsplan für einen Großteil der Gewerbegebietsflächen keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits überwiegend Einzelhandelsbetriebe sowie Metallbaubetriebe und Kfz-Werkstätten.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung davon abhängig ist, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille des Planungsträgers zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder in seiner Begründung dokumentiert wird (S. 24).

5.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die nächsten landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen südlich der Staatsstraße. Die damit verbundenen auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können, sind für das Planungsgebiet irrelevant, da die Staatsstraße und ein dichter Gehölzsaum entlang des Brezenweges dazwischen liegen.

5.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

5.5 Sonstige Immissionen

Negative Auswirkungen angrenzender gewerblicher Nutzungen auf das geplante Gewerbegebiet sind aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht zu erwarten, bzw. spielen aufgrund der Nutzung der Planungsfläche als Gewerbegebiet in vorliegendem Fall keine Rolle.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in den Kommunen erfolgt durch das Wasserwerk der Städte Alt- und Neuötting und der Gemeinde Winhöring,

Stadt Altötting, Kapellplatz 2 a, 84503 Altötting

und ist sichergestellt. Die Erschließung der Grundstückspartellen ist mit dem Versorgungsträger rechtzeitig abzustimmen.

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt innerhalb der neuen Trasse über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal, welcher an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße *Am Hergraben* anknüpft.

Eine Klärung der anfallenden Abwässer erfolgt schließlich in der Kläranlage der Städte Alt- und Neuötting und der Gemeinden Winhöring, Kastl, Teising, Tüßling in Neuötting, Obereschlbach 105. Jede angeschlossene Kommune hat einen gewissen Anteil der Kläranlage erworben und kann somit gewisse Schmutzfrachten einleiten.

Altötting: 20.322 EW (=41,9 %)

Neuötting: 12.125 EW (=25 %)

Durch die Erweiterung der Kläranlage hat jede Kommune ca. 10 % Puffer.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches ist dezentral zu puffern und zu versickern. Dies hat in Kombination von öffentlichen und privaten Rückhalte- und Versickerungsanlagen gemäß Planzeichnung zu erfolgen.

Auf den jeweiligen Gewerbequartieren sind zudem ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Sickeranlagen als dezentrale Einrichtung zur Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Rigolensysteme auszubilden. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben des Grundwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Ein Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren Hochwasserstand (MHW) des Grundwassers ist dabei einzuhalten.

6.4 Grundwasser

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten strömt das Grundwasser mit starkem Gefälle in nördliche Richtung dem Inn zu. Die gemessenen Grundwasserstände im westlichen Bereich fallen von 375,80m ü. NHN im Süden um 2,5m auf 373,30m ü. NHN im Norden der Baufläche. Die Flurabstände liegen zwischen 1,8m und 2,6m unter Gelände (Quelle: Anlage 2, S. 7). Jahreszeitlich bedingt handelt es sich um einen niedrigen Grundwasserstand, der um bis zu 2,5m ansteigen kann. Der höchste Grundwasserstand HHW ist im Süden auf 378,50m ü. NHN und im Norden auf 374,00m ü. NHN anzusetzen. Der mittlere höchste Grundwasserstand MHW wird im Süden auf 376,50 m ü. NHN und im Norden auf 374,00m ü. NHN geschätzt (Quelle Anlage 2, S. 8). Im östlichen Bereich fällt der Grundwasserspiegel von 374 m ü. NHN im Süden um 1,5m auf 372,5m ü. NHN im Norden. Der Flurabstand liegt hier bei 2,1 m und 2,2 m unter Gelände. Grundwasserleiter ist Kies. Der Grundwasserleiter wird aufgrund der Ausdehnung und Durchlässigkeit von erheblichen Wassermengen durchströmt (Quelle: Anlage 1 zum Bebauungsplan „Innovations-Gewerbegebiet –Am Mordfeld“, S. 5).

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.5 Hochwasser

Laut dem Umweltatlas Naturgefahren wurden im Planungsgebiet weder Hochwassergefahrenflächen an Gewässern noch wassersensible Bereiche ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können aber auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Umweltatlas Naturgefahren nicht flächendeckend abgebildet werden können. Auch wird auf die Gefahr von Grundwasser, das über das Gelände ansteigt, hingewiesen (vgl. Ziffer 6.4 Grundwasser).

6.6 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die:

Bayernwerk AG, Landshuter Str. 22, 84307 Eggenfelden.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich der oben genannten Dienststelle mitgeteilt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die Kabelverlegung erfolgt in der Regel im Gehweg, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

6.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt.

6.8 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, T I N L / P T I 2 2 S ü d , S i e m e n s s t r a ß e 2 0 , 8 4 0 3 0 L a n d s h u t

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Kommune und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Altötting sowie Neuötting nicht bekannt. Im Rahmen von bodenschutz- und abfalltechnischen Untersuchungen durch Büro für Umwelt und Geowissenschaften, Stand 09.04.2021 (siehe hierzu Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan „Innovations-Gewerbegebiet – Am Mordfeld“) wurden Feststoff- und Grundwasserproben untersucht. Die Ergebnisse sind unauffällig. Sie liegen unterhalb der jeweiligen Zuordnungs- bzw. Hilfswerte (S. 15).

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung können schädliche Bodenveränderungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher wird empfohlen, die geplanten Erdarbeiten mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auftreten von auffälligen oder mutmaßlich schädlichen Bodenveränderungen sind die Arbeiten sofort einzustellen. Ebenso ist die zuständige Behörde zu informieren.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Änderungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Änderungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwegesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Geologie/ Relief

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (M. 1: 500.000) durch Schotter, würmzeitlich geprägt.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist relativ eben und liegt bei einer Höhenlage von 376m ü. NHN (siehe auch Schnitte auf der Bestands- und Bewertungskarte in der Anlage zum Bebauungsplan „Innovations-Gewerbegebiet –Am Mordfeld“).

Boden

Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1:25.000) *fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) gebildet.*

Bedingt durch Abbautätigkeit wurde die natürliche Schichtenfolge abgegraben und teilweise durch Auffüllungen überdeckt.

Vegetationsbestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt überwiegend als ehemalige Kiesabbauflächen dar, deren Abbau derzeit abgeschlossen wird. Daher ist der westliche Bereich in großen Teilen unbewachsen. Die östlichen Flächen werden teilweise als Lagerflächen genutzt, die Randbereiche wurden in großen Teilen der Sukzession überlassen und sind mittlerweile vor allem im Süden und Norden des Planungsgebietes flächig mit Gehölzen (v. a. Ahrne, Weiden, Birken, Pappeln, Eichen u.ä.) bewachsen. Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutende Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen. Dies trifft im Zuge dieses Deckblattes nur für den Bereich der geplanten Siedlungsgebietserweiterung am östlichen Ortsrand zu.

Das Kompensationserfordernis erfolgt aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen er in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird.

10.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Deckblattes Nr. 37 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Deckblatt Nr. 37 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Neuötting hat in der Sitzung vom __.__.____ die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan beschlossen.

Für das Deckblatt Nr. 37 in der Fassung vom 15.02.2024 wurde als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom 10.04.2024 bis 13.05.2024 festgelegt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 37 in der Fassung vom __.__.____ wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Der Feststellungsbeschluss in der Fassung vom __.__.____ erfolgt am __.__.____.

In allen nicht angesprochenen Belangen bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Stadt Neuötting mit den Deckblättern Nr. 01 bis 36 unberührt.

12 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfadens. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1994): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Altötting. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: *<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>*

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: *<http://risby.bayern.de>*

UMWELTATLAS BAYERN: *<https://www.umweltatlas.bayern.de>*

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN – REGIONALPLAN REGION SÜDOSTOBERBAYERN: *<https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/>*