

Auszug aus dem Beschlussbuch des Stadtrates der Stadt Neuötting

Sitzungstag: **14. Juni 2018**

Öffentlichkeit: Die Sitzung war öffentlich.

Beschluss-Nr. **639**

**Gegenstand: Vollzug des BauGB;
Bebauungsplan Nr. 48 „Baugenossenschaft an der Simbacher Straße“; Abwägung der Einwendungen und Billigung der Planung für die öffentliche Auslegung**

Anwesend: **20**

Abstimmung: **19 : 1 Stimmen**

Der Stadtrat hat am 13.04.2017, Beschluss-Nr. 487, beschlossen, für das Grundstück Fl.Nr. 840, Gemarkung Neuötting, den Bebauungsplan Nr. 48 "Baugenossenschaft an der Simbacher Straße" aufzustellen.

Inzwischen lagen die Verfahrensunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.02.2018 bis 22.03.2018 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.02.2018 informiert und hatten zur gleichen Zeit Gelegenheit zur Äußerung. Während der Auslegungszeit kamen von privaten Personen keine Anregungen. Wie sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Aufstellungsverfahren äußerten, ist in der als Anlage beiliegenden Liste dargelegt.

Der Stadtrat beschließt die in der Liste vorgenommene Abwägung zu den Einzelpunkten. Die beschlossenen Änderungen sind in den Planentwurf mit Stand 14.06.2018 einzuarbeiten. Der Stadtrat billigt diesen Planentwurf und beschließt die öffentliche Auslegung.

Neuötting, 15. Juni 2018
Stadt Neuötting


Peter Haugeneder
Erster Bürgermeister



Anlage zu Beschluss Nr. 639 (Sitzung vom 14.06.2018)

Bebauungsplan Nr. 48 "Baugenossenschaft an der Simbacher Straße", Aufstellung
Frühzeitige Beteiligung vom 22.02.2018 bis 22.03.2018 – Abwägung der Einwendungen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Name	Datum	Kurzfassung der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Abwägung/Beschluss des Stadtrates
TöB 1	Landratsamt Altötting Bauleitplanung Sg. 51	15.03.2018	Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
TöB 2	Landratsamt Altötting Abt. 5 - Bauwesen	15.03.2018	<p><u>Stellungnahme des Sachgebietes 52-Hochbau:</u></p> <p>1. Laut Nutzungsschablone sind im Baugebiet Gebäude mit Dachneigungen von 4 - 30° zulässig. Hierzu ist folgendes anzumerken:</p> <p>a) Die angegebene Bandbreite der zulässigen Dachneigungen ist wohl nicht generell, sondern nur eingeschränkt in Anhängigkeit von der Gebäudeart (Hauptgebäude oder Nebengebäude/Garage) und der Dachform gültig. Eine diesbezügliche Klarstellung sollte noch vorgenommen werden.</p> <p>b) Für Garagen und Nebengebäude sollten nicht alle (denkbaren) Dachformen, sondern nur solche, die dem Hauptgebäude angepasst sind, zugelassen werden. Andernfalls wären beispielsweise auch Tonnen-, Halbtonnen oder Faltdächer möglich.</p> <p>c) Auch sollte die Dachneigung von</p>		<p>Der Einwand ist berechtigt. Die Festsetzungen werden wie folgt abgeändert:</p> <p>Die Dachformen von Garagen und Nebengebäuden sind auf Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 4° - 10° zu beschränken.</p> <p>Die in der Nutzungsschablone aufgeführten Dachneigungen sind auf 4° - 25° abzuändern.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>

			Garagen und Nebengebäuden der von Hauptgebäuden angeglichen werden. Dies hätte dann zur Folge, dass der für Hauptgebäude geltende Maximalwert mit 25° auch für Nebengebäude bzw. Garagen festzusetzen wäre.		
			2. Hinsichtlich der Farbgebung der Dachdeckung wird empfohlen, nicht „Ziegel in Rottönen“, sondern eine ziegelrote Dachdeckung festzusetzen, weil Dachziegel auch in auffälligen Rottönen beschichtet erhältlich sind.		Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden ist die Festsetzung „Ziegel in Rottönen“ durch „ziegelrote Dachdeckung“ zu ersetzen. Die Wohngebäude werden durch Erschließungsbereiche (Treppenhäuser/Aufzugsschächte) gegliedert. Diese Bauteile setzen sich in der Höhe ab und können auch durch beschichtete Bleche in Grautönen oder Titanzink gedeckt werden. Abstimmung: 19 : 1
			3. Es wird dringend empfohlen, geeignete Festsetzungen zur Vermeidung verunstaltender Aufständereien von Dach-Solaranlagen aufzunehmen. Vorschlag: Dach-Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm – gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage – angeordnet werden.		Der Vorschlag wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Abstimmung: 19 : 1
			4. Da eine 4,50 m hohe Außenwand eines Garagen- bzw. Nebengebäudes störend wirkt, sollte das betreffende Maß an einer freistehenden Firstseite von Baukörpern mit Pultdächern deut-		Die Traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden ist mit max. 3,00 m festgelegt. Konstruktionsbedingt kann dieses Maß nicht gravierend reduziert werden. Um die optische Wirkung der Firstwand zu

			lich reduziert werden.		verbessern, wird die Dachneigung für alle Nebengebäude auf max. 10° begrenzt. Abstimmung: 19 : 1
			5. Das Parkdeck ist bisher von den Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe ausgenommen. Eine entsprechende Regelung müsste daher noch ergänzt werden.		Für das Parkdeck werden nachfolgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen: Dachform: Pultdach PD Dachneigung: 4°- 10° Dacheindeckung: beschichtete Bleche in Grautönen, Titanzink, Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig. Wandhöhe traufseitig: max. 3,00 m Wandhöhe firstseitig: max. 7,00 m (zweigeschossig EG+OG) Abstimmung: 19 : 1
			6. Die Festsetzung B.2.2.3 (Grenzabstand) soll sich wohl auf Garagen und Nebengebäude, die nicht unter den Art. 6 Abs. 9 BayBO fallen und damit vermutlich ausschließlich auf das Parkdeck beziehen. Eine diesbezügliche Klarstellung ist noch erforderlich.		Die Festsetzung B 2.2.3 bezog sich ausschließlich auf die an die Trafostation angrenzende Einzelgarage im Nordwesten des Geltungsbereichs. Anstelle der Einzelgarage soll ein Nebengebäude mit flacher Dachneigung zur Müllunterbringung errichtet werden. Die Festsetzung kann deshalb ersatzlos gestrichen werden. Abstimmung: 19 : 1
			7. Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind noch mit dem entsprechenden Planzeichen gemäß der Anlage zur Planzeichenverordnung zu umgrenzen.		Der Einwand ist gerechtfertigt, das entsprechende Planzeichen ist für die Flächen für Garagen und Stellplätze einzutragen. Abstimmung: 19 : 1

			<p>8. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach den derzeit vorgesehenen Festsetzungen bei Gebäuden, die Außenwände von mehr als 16 m Länge aufweisen, die Regelabstandsflächen der BayBO teilweise massiv unterschritten werden. Eine diesbezügliche Aussage bzw. Erläuterung fehlt in der Begründung. Auf Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p>	<p>Die Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt besprochen.</p>	<p>Der Einwand ist richtig. Eine städtebauliche Erläuterung für die Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen ist in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>
			<p>9. Von einer uneingeschränkten Zulässigkeit nach Art. 57 Abs. 1 BayBO verfahrensfreier Gebäude außerhalb der Baugrenzen ohne weitere Einschränkungen bzw. Regelungen wird dringend abgeraten. Die betreffende Festsetzung sollte daher gestrichen werden. Bei einer Festlegung der Standorte für Garagen und Stellplätze nach Punkt 6 dieser Stellungnahme wäre dies auch ohne weiteres möglich.</p>	<p>Bei der Baugenossenschaft Neuötting gibt es erfahrungsgemäß wenige Mieterwechsel. Das heißt, die Mieter bleiben sehr lange in ihren Wohnungen, was sich auch deutlich in der Altersstruktur der Mieter abzeichnet. Es wird deshalb ein erhöhter Bedarf an Unterstellmöglichkeiten für E-Bikes, Rollatoren und Rollstühle gesehen, die jeweils nahe an den Hauseingängen sein sollen. Zudem müssen auf dem Gesamtgrundstück mehrere Möglichkeiten für Entsorgungsstationen (Restmüll, Wertstoffe) geschaffen werden.</p>	<p>Ein „Wildwuchs“ an verfahrensfreien Gebäuden wird angesichts des Bauherrn, der Baugenossenschaft Neuötting, nicht befürchtet. Die Regelung B 1.2 soll deshalb erhalten bleiben.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>
			<p>10. Eine Befestigung mit Asphalt sollte allenfalls für Zufahrten zugelassen werden. Für alle anderen befestigten Flächen wird eine Verwendung von sicherfähigen Belägen empfohlen.</p>		<p>Der Einwand ist berechtigt. Die Befestigung mit Asphalt wird auf die Zufahrten beschränkt.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>
			<p>11. Da es sich im Wesentlichen um ein ebenes Gelände handelt, sollten Aufschüttungen und Abgrabungen mit Ausnahme der für die Herstellung des</p>	<p>Die vorgesehene Abgrabung mit Stützwand betrifft ausschließlich den Fußweg vom Parkdeck 2 auf Höhe der Simbacher Straße zum Parkdeck 1 auf</p>	<p>Der Einwand ist richtig. Die Festsetzung B 6 ist wie folgt abzuändern: Abgrabung und Stützmauer</p>

			Parkdecks entlang der Simbacher Straße erforderlichen Geländeänderungen ausgeschlossen werden.	der Höhe des entsprechend niedrigeren Baugrundstücks.	Im Südwesten des Geltungsbereiches ist zur Anlegung eines Fußweges vom Parkdeck 2 auf Höhe der Simbacher Straße zum Parkdeck 1 auf der Höhe des entsprechend niedrigeren Baugrundstücks eine Abgrabung und eine Stützwand bis max. 2,50 m zulässig. Abstimmung: 19 : 1
			12. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen sollten nicht nur an öffentlichen Verkehrsflächen, sondern an allen Grundstücksgrenzen gelten. Gegen eine Herstellung von bis zu 2 m hohen Gabionenwänden bestehen wegen ihrer – auch bei Ausführung mit wiederkehrenden Unterbrechungen – massiven Wirkung erhebliche Bedenken. Eine Beschränkung ihrer Höhe auf maximal 1,20 m (wie bei sonstigen zugelassenen Einfriedungen in Form von Zäunen) wird daher dringend empfohlen.	Text der Festsetzung und die Gedanken, die der Planung zugrunde lagen, passen hier nicht zusammen. Es war zu keiner Zeit beabsichtigt, rund um das Gesamtgrundstück eine großteils bis zu 2 m hohe Gabionenwand zuzulassen. Die Festsetzung muss deshalb konkretisiert werden.	Die Festsetzung B 5 wird wie folgt neu gefasst: Einfriedung und Sichtschutz Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Beim östlichen Wohnblock Simbacher Straße 21 j/k/l/m befinden sich zwischen Wohngebäude und öffentlichem Gehweg 4 Terrassen. Um hier eine Privatsphäre zu gewährleisten, dürfen Sichtschutzwände je Terrasse mit max. 2,00 m Höhe und einer Länge von max. 6,00 m errichtet werden. Abstimmung: 19 : 1
			13. Zur städtebaulich-gestalterischen Verbesserung und Attraktivitätssteigerung wird eine stärkere Durchgrünung des Baugebietes durch zusätzlich zu pflanzende Bäume und Sträucher für erforderlich gehalten. Darüber hinaus sollten längere Stellplatzreihen – wie im südlichen Bereich der östlichen Stellplatzreihe bereits geschehen – durch Pflanzinseln unterbrochen werden. Auch im Bereich des Parkdecks sollten entsprechend geeignete Festsetzungen		Dem Einwand wird teilweise nachgegeben. Private Grünflächen werden in der Planzeichnung dargestellt. Die Stellplatzreihe im Norden ist durch eine Feuerwehzufahrt unterbrochen. Eine weitere Gliederung z. B. durch Pflanzinseln ist nicht möglich, da die Stellplätze für den Stellplatznachweis erforderlich sind und nicht an anderer Stelle im Grundstück hergestellt werden können.

			zur Begrünung getroffen werden.		nen. Die Stadträte Ober und Jändl sind abweichend der Meinung, dass entsprechend der Forderung sowohl die Stellplatzreihe im Norden entlang der Gartenstraße, wie auch das Parkdeck entlang der Simbacher Straße durch Pflanzinseln mit Bäumen unterbrochen werden sollten. Abstimmung: 18 : 2
			<u>Stellungnahme des Sachgebietes 52 - Tiefbau:</u> Keine Äußerung		Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Stellungnahme des Sachgebietes 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau:</u> Teil B 3. Zufahrten / Stellplätze: Eine Befestigung der Stellplätze sollte nicht mit Asphalt stattfinden, da es sich hierbei um keine sickerfähige Oberfläche handelt.		siehe oben Sachgebiet 52 – Hochbau zu Nr. 10.
			5. Einfriedung: Der Absatz zu den Höhen ist nicht eindeutig und sehr verwirrend formuliert. Wir empfehlen eine Überarbeitung.		siehe oben Sachgebiet 52 – Hochbau zu Nr. 12
			5. Einfriedung: Es ist fraglich, ob Gabionenwände in einem Siedlungsgebiet gebaut werden müssen. Dies kann schnell zu einer unfreundlichen Sied-		siehe oben Sachgebiet 52 – Hochbau zu Nr. 12

			lungsstruktur führen.		
			<p>Teil C</p> <p>5. Unzulässige Pflanzenarten: die hier verwendete Formulierung ist nicht eindeutig genug.</p> <p>Wörter wie „usw.“ können von jeder Person unterschiedlich aufgenommen werden. Wir empfehlen eine eindeutige Negativliste, sowie ein Verbot exotischer Gehölze.</p>		<p>In der Festsetzung C 5 ist das Wort „usw.“ zu streichen. Die bestehende Liste wird um exotische Pflanzen ergänzt. Für eine umfassendere Negativliste sieht der Stadtrat keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>
			<p>Es sollten folgende Punkte in die textliche und planerische Festsetzung der Bauleitplanung mit aufgenommen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freiflächengestaltungspläne, die für eine Baugenehmigung erforderlich sind, sind von qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünordnern angefertigt werden. 	<p>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</p> <p>Da diese Pläne ohnehin mit der Fachabteilung des Landratsamtes abzustimmen sind, sieht der Stadtrat keinen Bedarf für eine solche Festsetzung.</p>	<p>Entgegen dem Vorschlag der Verwaltung beschließt der Stadtrat, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Freiflächengestaltungspläne, die für eine Baugenehmigung erforderlich sind, sind von qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünordnern anzufertigen.</p> <p>Abstimmung: 20 : 0</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltenswerte Bäume, die durch die Baumaßnahme nicht betroffen sind, sollten geschützt werden. Bei Verlust sind diese in gleicher Form zu ersetzen. 	<p>Im Plangebiet sind nach entsprechender Vorprüfung nur drei Bäume, die erhalten werden können. Diese sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume bezeichnet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Der Erhalt der Bäume (Bestand und Neupflanzung) ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Ausfall einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu 		<p>Der Anregung wird nachgekommen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>

			leisten.		
			<p>- Um eine ordentliche Durch- bzw. Eingrünung des Grundstückes zu erlangen, sind je angefangene 300 m² (unbebaute Grundstücksfläche) ein Baum der Wuchsklasse I zu pflanzen.</p>		<p>Dem Stadtrat ist durchaus bewusst, dass die Durchgrünung eines Baugebietes ein wichtiger Punkt ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das seit mehr als einem halben Jahrhundert mit Geschosswohnungsbau bebaut ist. In Nord-/Südrichtung durchquert eine gesicherte Entwässerungsleitung das Grundstück. Berücksichtigt man dann noch die notwendigen Feuerwehrzufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden und sonstige Versorgungsleitungen, die von einer Überpflanzung freizuhalten sind, bleiben bepflanzbare Flächen häufig nur nahe an den Wohngebäuden übrig, wo bereits einige Jahre nach der Pflanzung die Bewohner schon über Schatten oder Lichtmangel klagen. Aus diesem Grund ist der Stadtrat nicht bereit, Bäume der Wuchsklasse I zwingend vorzuschreiben.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>
			<p>Zudem sind die privaten Grünflächen mit einer einreihigen Strauchbepflanzung als Umrandung zu versehen.</p> <p>Auch die nördlichen Stellplätze der Gartenstraße, sowie die Stellplätze im Süden sollten mit Großbäumen durchgliedert werden. Dies fördert vor allem die Abwechslung und Attraktivität, indem eintönige Belagsflächen aufgebrochen werden.</p>		<p>siehe oben Sachgebiet 52 – Hochbau zu Nr. 13</p>

TöB 3	Landratsamt Altötting Sg. 22 - Umwelttechnik	15.03.2018	<p><u>Stellungnahme des Sachgebietes 22 - Immissionsschutz:</u></p> <p>Das Plangebiet ist nördlich und westlich von bestehender Wohnbebauung, östlich von Ackerfläche und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und südlich von der Simbacher Straße umgeben. Als Gebietsausweisung ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, was der derzeitigen wie auch künftigen Nutzung entspricht.</p> <p>Soweit im Plan ersichtlich, befinden sich im Umfeld keine relevanten emittierenden Anlagen und Betriebe, für die die Planung ein Heranrücken von Immissionsorten darstellen würde. Falls dies doch der Fall sein sollte, wird um Mitteilung der schall-, luftschadstoff- und/oder geruchemittierenden Anlagen und Betriebe gebeten, um eine immissionsschutzfachliche Prüfung vornehmen zu können.</p> <p>Nachdem für die Simbacher Straße keine Verkehrszahlen vorliegen, soll dazu eine Schallimmissionsprognose durchgeführt werden, um die erforderliche Dimensionierung des baulichen Schallschutzes im Rahmen der Gebäudeplanung nach den Kriterien der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vornehmen zu können.</p>		<p>Im Umfeld befindet sich eine Hofstelle, die jedoch keinen relevanten emittierenden Betrieb darstellt.</p> <p>Für die Simbacher Straße, sowie den angrenzenden Sportplatz ist eine Schallimmissionsprognose durchzuführen. Das Ergebnis ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung bereit zu halten und dem Sachgebiet 22 des Landratsamtes zur Stellungnahme zu übersenden.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>
TöB 4	Landratsamt Altötting Sg. 24 - Untere Naturschutzbehörde	15.03.2018	<p><u>Stellungnahme des Sachgebiets 24 - Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Die „Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung“ sind weitgehend wirkungslos, da im Plan keine privaten und</p>		<p>siehe oben Sachgebiet 52 – Hochbau zu Nr. 13 und Sachgebiet 53</p>

			<p>so gut wie keine öffentlichen Grünflächen dargestellt sind und im Text Festsetzungen zu Anzahl und Standort von Pflanzungen fehlen. Aus unserer Sicht muss der Untertitel des Bebauungsplanes „... mit grünordnerischer Mindestaussage“ um entsprechende Verpflichtungen ergänzt und konkretisiert werden. Vor dem Hintergrund sollte auch noch überprüft werden, ob nicht deutlich mehr der vorhandenen jahrzehntealten Gehölze als zu erhalten festgesetzt werden könnte.</p>		
TöB 5	Landratsamt Altötting Gesundheitsamt	15.03.2018	<p><u>Stellungnahme der Abteilung 7, Gesundheitsamt:</u></p> <p>In der Pflanzliste sind u.a. Faulbaum und Pfaffenhütchen aufgeführt. Diese Sträucher sind als giftig bzw. teilweise giftig anzusehen.</p> <p>Entsprechend der Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 (veröffentlicht im Bundesanzeiger v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517) wird davor gewarnt, diese Sträucher an Plätzen anzupflanzen, die Kindern - hier wegen des Wohngebietes - als Aufenthalts- oder Spielort dienen.</p> <p>Deshalb sollten die angeführten Sträucher - auch aus Haftungsgründen - nicht in der Liste der empfohlenen Pflanzenarten aufgeführt werden.</p>		<p>Der Einwand wird angenommen. Aus der Liste C 2.4 werden Faulbaum und Pfaffenhütchen gestrichen.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>
TöB 6	Landratsamt Altötting Sg. 22 - Abfall-	12.02.2018	keine Einwendungen		Wird zur Kenntnis genommen.

	recht und Bodenschutz				
TöB 7	Regierung v. Oberbayern Sg. 24.1	13.02.2018	<p>Berührte Belange</p> <p>Denkmalschutz</p> <p>Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-1-7742-0111</p> <p>„Siedlung, Brand- und Körpergräber der Bronzezeit sowie Siedlung der römischen Kaiserzeit“. Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VIII 3.3.2 G sollen Bodendenkmäler gesichert werden. Den raumordnerischen Belangen des Denkmalschutzes ist daher in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde Rechnung zu tragen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Aufgrund des südlich an das Plangebiet angrenzenden Sportplatzes ist den Belangen des Lärmschutzes Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7). Wir bitten darum die Planung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Erneuerbare Energien</p> <p>Die textlichen Festsetzungen unter Teil B des Bebauungsplanes zur Nutzung von Solarenergieanlagen werden im Sinne des Ziels 6.2.1 des Landesentwicklungsprogramms und der Ziele B V 7.1 und 7.2 des RP 18 begrüßt, wonach erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.</p>		<p>Denkmalschutz siehe TöB 10, Immissionsschutz siehe TöB 3</p>

			<p>Ergebnis</p> <p>Bei Berücksichtigung der Belange des Denkmal- und Immissionsschutzes steht die o.g. Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>	
TöB 8	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	26.02.2018	<p>Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p> <p>- entfällt -</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>- entfällt –</p> <p>3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>- entfällt -</p> <p>4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung</p> <p>4.1.1 Grundwasser</p> <p>Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverant-</p>	<p>Die Informationen und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis unter 4.3.2 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>

			<p>wortlich zu ermitteln.</p> <p>Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.</p> <p>4.1.2 Wasserversorgung</p> <p>Wasser- oder Heilquellenschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung sind durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.</p> <p>4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation</p> <p>4.2.1 Oberflächengewässer</p> <p>Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>4.2.2 Starkniederschläge</p> <p>Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.</p> <p>Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen.</p>		
--	--	--	---	--	--

		<p>Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>4.3 Abwasserentsorgung</p> <p>4.3.1 Schmutzwasser</p> <p>Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Dabei ist ein Trennsystem vorzusehen (vgl. §55, Abs. 2 WHG). Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu überprüfen.</p> <p>4.3.2 Niederschlagswasser</p> <p>Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.</p> <p>Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungs-</p>		
--	--	---	--	--

		<p>freie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.</p> <p>Wir bitten folgenden Verweis in die Festsetzungen mit aufzunehmen:</p> <p>Für genehmigungsfreie Versickerung sind Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.</p> <p>4.4 Altlastenverdachtsflächen</p> <p>Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen.</p> <p>Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.</p> <p>Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung</p>		
--	--	---	--	--

			<p>durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlasten-behandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.</p> <p>Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.</p>		
TöB 9	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühl-dorf a. Inn		keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
TöB 10	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ	15.03.2018	<p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:</p> <p>D-1-7742-0111 <i>Siedlung, Brand- und Körpergräber der Bronzezeit sowie Siedlung der römischen Kaiserzeit.</i></p> <p>Das Plangebiet überlagert Teilflächen oben genannten Bodendenkmals. Mit einem weitgehend ungestörten Erhalt muss in den noch nicht modern überbauten Flächen gerechnet werden. In den modern überbauten Flächen ist zumindest mit einem Teilerhalt des Denkmals zu rechnen. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art daher zumindest einer</p>		<p>Im vorliegenden Fall sollen bestehende Baukörper, die aufgrund ihres Alters und Grundrisszuschnitts nicht sanierungswürdig sind, an nahezu gleicher Stelle durch neue, heutigen Wohnverhältnissen entsprechende Baukörper ersetzt werden. Allein aus diesem Grund kann sich die Frage einer Umplanung auf ein anderes Grundstück gar nicht stellen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist der bestehende Hinweis zu Bodenfunden zu ändern und wie folgt neu aufzunehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der</p>

		<p>vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 BayDSchG, worauf wir unmissverständlich hinzuweisen bitten.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.</p> <p>Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi? Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entspre-</p>		<p>zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Abstimmung: 19 : 1</p>
--	--	---	--	---

			<p>chender Software erfordert.</p> <p>Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).</p> <p>Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden. Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Service-Seite des BLfD (http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.</p>		
--	--	--	---	--	--

		<p>Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:</p> <p>Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden.</p> <p>Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).</p> <p>Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I</p>		
--	--	--	--	--

		<p>(B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:</p> <p>http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf</p> <p>(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde</p>		
--	--	---	--	--

			erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.		
TöB 11	Kreisheimatpfleger Frau Renate Heinrich, Sg. 31	19.03.2018	Das Bauvorhaben berührt das Bodendenkmal: „Siedlung, Brand- und Körpergräber der Bronzezeit sowie Siedlung der römischen Kaiserzeit“. Es ist deshalb unbedingt erforderlich, diejenigen Bauflächen, die nicht durch die derzeit bestehende Bebauung gestört sind, im Vorfeld einer archäologischen Untersuchung zu unterziehen, festzustellen, ob sich noch Bodendenkmäler auffinden lassen, diese evtl. zu bergen und darüber eine Dokumentation zu erstellen.		siehe TöB 10
TöB 12	Bayernwerk AG Netzcenter Eggenfelden	13.03.2018	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In der Stellungnahme sind weitere Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen und zur elektrischen Erschließung von Bauvorhaben enthalten.	Die Stellungnahme wurde an das Architekturbüro weitergeleitet, das die Ausführungsplanung machen wird.	Der Hinweis, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Abstimmung: 19 : 1
TöB 13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	13.03.2018	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die wegen den geplanten Maßnahmen verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen recht-	Die Stellungnahme wurde an das Architekturbüro weitergeleitet, das die Ausführungsplanung machen wird.	Wird zur Kenntnis genommen. siehe auch TöB 12

			<p>zeitig (mind. 4 Monate) vor Baubeginn mit uns abzustimmen.</p> <p>Außerdem befinden sich im Geltungsbereich Telekommunikationsanlagen (Kabelverzweiger und Tk-Linien), die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die Tk-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>		
TöB 14	Vodafone Kabel Deutschland		keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
TöB 15	Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG		keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
TöB 16	Freiwillige Feuerwehr Neuötting		keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
TöB 17	Herrn Kreisbrandrat Werner Huber	14.02.2018	keine Äußerung		Wird zur Kenntnis genommen.