

# SITZUNG

## des Stadtrates Neuötting

**Sitzungstag:** 10. März 2022

**Sitzungsort:** Rathaus, Stadtsaal

**Vorsitzender:**  
Erster Bürgermeister Haugeneder

**Niederschriftführer:**  
Herr Nachreiner

### Stadratsmitglieder

#### **Anwesend:**

Zweiter Bürgermeister Horst Schwarzer  
Dritte Bürgermeisterin Ulrike Garschhammer  
Stadtrat Angermaier Klaus  
Stadträtin Mayer Verena  
Stadtrat Müller Reinhard  
Stadträtin Rauschecker Irmgard  
Stadtrat Wiesmüller Franz  
Stadtrat Wurm Patrick  
Stadtrat Bruckmeier Rupert  
Stadtrat Gastel Jürgen  
Stadtrat Wienzl Stefan  
Stadtrat Ober Martin  
Stadträtin Pfriendler  
Stadträtin Puppe Christa  
Stadtrat Estermaier Konrad

#### **Entschuldigt:**

Stadträtin Hann  
Stadtrat Bruckmeier Thomas  
Stadträtin Wortmann  
Stadtrat Mayer Stephan  
Stadtrat Hofstetter

#### **Verwaltung:**

Herr Schötz  
Frau Unützer  
Herr Müller

Beschlussfähigkeit im Sinne des Art. 47 der Gemeindeordnung (GO) war gegeben.

**Öffentlicher Teil:**

- 327 Bekanntgaben
- 328 Protokollgenehmigung
- 329 Verabschiedung des Haushalts 2022 der Stadt Neuötting – Beratung und Beschluss
- 330 Verabschiedung des Haushalts 2022 der Heilig-Geist-Spitalstiftung Neuötting – Beratung und Beschluss
- 331 Antrag von Stadtrat Wurm auf Einführung einer Auszeichnung für im Verein ehrenamtlich Tätige mit dem Titel „Mitglied des Jahres“
- 332 Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Eisenfelden Ost“ und 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Abwägung der Einwendungen und Satzungs-/Feststellungsbeschluss
- 333 Bebauungsplan Nr. 52 „Solarpark Maierhof“ und 38. Änderung des Flächennutzungsplanes; Abwägung der Einwendungen und Satzungs-/Feststellungsbeschluss
- 334 Anfragen

**Nichtöffentlicher Teil:**

**Erster Bürgermeister Haugeneder** begrüßt die Stadtratsmitglieder, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Beschluss-Nr.: **327**  
Gegenstand: **Bekanntgaben**  
Anwesend: **15**

Am 15. März wird im Lichthof des Rathauses eine Ausstellung des Kath. Frauenbundes zum Thema „Boden schätzen – Boden schützen“ eröffnet.

Am 26. März findet um 14.00 Uhr die Jahreshauptversammlung der Krieger- und Soldatenkameradschaft Neuötting statt.

Beschluss-Nr.: **328**  
Gegenstand: **Protokollgenehmigung**  
Anwesend: **15**  
Abstimmung: Es stimmten **15** für und **0** gegen den Beschluss

Der Stadtrat nimmt Kenntnis von der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Stadtrats vom 10.02.2022 und genehmigt diese in allen Teilen.

Die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 10.02.2022 und vom 02.03.2022 liegt während der Dauer der heutigen Sitzung zur Einsicht für die Stadtratsmitglieder auf. Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, so gilt die Niederschrift als vom Stadtrat gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

Beschluss-Nr.: **329**  
Gegenstand: **Verabschiedung des Haushalts 2022 der Stadt Neuötting – Beratung und Beschluss**  
Anwesend: **16**  
Abstimmung: Es stimmten **16** für und **0** gegen den Beschluss

**Erster Bürgermeister Haugeneder** sagt in seiner Einleitung, dass der diesjährige Haushalt bereits von den großen anstehenden Vorhaben geprägt sei. Nach der Erstellung eines ersten Entwurfes seien mögliche Einsparungen geprüft und eingearbeitet worden. Dennoch werde einiges über Kreditaufnahmen finanziert werden müssen. Unbeschadet davon konnte die Rücklage gestärkt werden. Er erläutert im Folgenden die wichtigsten Einnahmen und Ausgaben. Der Haushaltsentwurf hat ein Gesamtvolumen von 27.426.498 Euro.

### **Stadtrat Müller kommt**

**Stadtrat Angermaier** bezeichnet den diesjährigen Haushalt als einen großen Haushalt in ungewissen Zeiten, welche nach wie vor durch die Corona-Pandemie, aber auch durch den Krieg in der Ukraine mit seinen sozialen Folgen geprägt würden. Es sei auch ein wichtiger Haushalt, der Weichen für die Zukunft stelle. Eine Zuführung vom Vermögenshaushalt sei

erforderlich, die Fortführung der Haushaltssperre notwendig. Er betont aber, dass z. B. die örtlichen Vereine im üblichen Umfang unterstützt und die Steuern und Gebühren nicht erhöht werden.

Bei den Einnahmen bildeten der Anteil an der Einkommensteuer sowie die Gewerbesteuer den Schwerpunkt. Eine vorausschauende Wohn- und Gewerbepolitik sei weiterhin äußerst wichtig. Als positiv bezeichnet er die Senkung der Kreisumlage.

Der Vermögenshaushalt weise eine deutliche Steigerung durch die geplanten nachhaltigen Vorhaben (Einbau raumluftechnische Anlagen, Schulerweiterung, Neubau KiTa) auf. Dennoch würden auch weitere wichtige Aufgaben abfinanziert, u. a. Fahrzeuge für Bauhof und Feuerwehr und die Erweiterung der Kläranlage. Dafür jetzt Kredite mit niedrigen Zinsen aufzunehmen, bezeichnet er als eine richtige Entscheidung.

Auch für die Zukunft fordert er eine sparsame und nachhaltige Haushaltsführung, mit einem Hauptaugenmerk auf Stadtentwicklung, Wohnen und Gewerbe.

**Stadtrat Gastel** weist darauf hin, dass es auch im letzten Jahr Unsicherheiten durch die Pandemie gegeben, sich der Haushalt aber dann positiver entwickelt habe. Das letzte Jahrzehnt sei von einer Konsolidierung der städtischen Finanzlage geprägt gewesen. Nun sei aufgrund der anstehenden großen Investitionen auch eine Kreditaufnahme notwendig. Obwohl der Staat viele Vorhaben fördere, würden hohe Ausgaben bei den Kommunen verbleiben.

Als Beispiele für künftige Herausforderungen nennt er die Einführung eines gesetzlichen Anspruchs auf Ganztagesbetreuung, die Sanierung vorhandener Straßen sowie die Sanierung des Feuerwehrhauses. Der Personalschlüssel sei auf Dauer zu niedrig. Die Neubesetzung der Leitungsstelle des Kulturreferates sei strategisch wichtig. Er dankt allen Gewerbetreibenden sowie den Arbeitnehmern.

**Stadtrat Ober** sagt, der Vermögenshaushalt sei ein positives Zeichen für die zukünftige Entwicklung. Die geplante Kreditaufnahme sei dafür gerechtfertigt. Die geplanten Baumaßnahmen in den Bereichen Schule und Kindertagesbetreuung würden sich auf Jahre hinaus in den zukünftigen Haushalten niederschlagen. Der Einbau von raumluftechnischen Anlagen sei nachhaltig (höhere Luftqualität, Energieeinsparung), genauso wie die vollständige Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik. Nach dem Start für den Neubau einer Kindertageseinrichtung müsse man sich im laufenden Jahr mit den weiteren Schritten befassen. Einige Streichungen bezeichnet er als bedauerlich, namentlich E-Ladesäule, das Schöpfrad sowie eine Boulebahn.

**Stadtrat Estermaier** richtet einen Dank an die Verwaltung, die BürgerInnen und die Gewerbetreibenden. Er bedauert die Streichung der DC-Ladestation im Haushalt. Die Stadt dürfe sich in diesem Bereich nicht abhängen lassen. Bei den über Funk auslesbaren Wasserzählern sei ein Einstieg überfällig. Als erfreulich bezeichnet er die Neuanschaffungen für den städtischen Bauhof.

Zur Abstimmung aufgerufen, beschließt der Stadtrat den Erlass der folgenden

**Haushaltssatzung  
der Stadt Neuötting  
- Landkreis Altötting -**

**für das Haushaltsjahr 2022**

Aufgrund der Art. 63 ff. der Bayer. Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Neuötting folgende Haushaltssatzung:

**§ 1**

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr **2022**

wird im Verwaltungshaushalt

in den Einnahmen auf 19.097.431 €

in den Ausgaben auf 19.097.431 €

und im Vermögenshaushalt

in den Einnahmen auf 8.329.067 €

in den Ausgaben auf 8.329.067 €

festgesetzt.

**§ 2**

Der Gesamtbetrag der Kredite zur Finanzierung von Ausgaben im Vermögenshaushalt

wird für das Haushaltsjahr 2022 auf 4.000.000 €

festgesetzt.

**§ 3**

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden in Höhe von

0 EURO

festgesetzt.

**§ 4**

Die Steuersätze (Hebesätze) für Gemeindesteuern, die für jedes Haushaltsjahr neu festzusetzen sind, werden wie folgt festgesetzt:

für das Haushaltsjahr **2022**

1. Grundsteuer

- a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A) - Hebesatz - 330 v.H.
- b) für die Grundstücke (B) - Hebesatz 330 v.H.

2. Gewerbesteuer - Hebesatz - 350 v.H.

**§ 5**

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf 1.500.000 € festgesetzt.

**§ 6**

Der Stellenplan wird in der Fassung der Anlage festgesetzt.

**§ 7**

Die Ausgabemittel des Vermögenshaushaltes dürfen erst in Anspruch genommen werden, wenn sie nach Vorliegen der Voraussetzungen von § 27 Abs. 1 KommHV besonders dafür freigegeben werden. Über die Freigabe entscheidet der Erste Bürgermeister im Einvernehmen mit dem Stadtkämmerer.

**§ 8**

Diese Haushaltssatzung tritt am 01. Januar 2022 in Kraft.

Beschluss-Nr.:	<b>330</b>
Gegenstand:	<b>Verabschiedung des Haushalts 2022 der Heilig-Geist-Spitalstiftung Neuötting – Beratung und Beschluss</b>
Anwesend:	<b>16</b>
Abstimmung:	Es stimmten <b>16</b> für und <b>0</b> gegen den Beschluss

Zur Abstimmung aufgerufen, beschließt der Stadtrat folgende

**Haushaltssatzung  
der HI.-Geist-Spital-Stiftung Neuötting  
- Landkreis Altötting -**

**für das Haushaltsjahr 2022**

## § 1

### **Verwaltungshaushalt der Heilig-Geist-Spital-Stiftung Neuötting**

Der Verwaltungshaushalt der Hl.-Geist-Spital-Stiftung Neuötting schließt in den Einnahmen und Ausgaben

für das Jahr 2022 mit

54.267 € ausgeglichen ab.

### **Vermögenshaushalt der Heilig-Geist-Spital-Stiftung Neuötting**

Der Vermögenshaushalt der Hl.-Geist-Spital-Stiftung Neuötting schließt in den Einnahmen und Ausgaben

für das Jahr 2022 mit

116.167 € ausgeglichen ab.

## § 2

Kredite zur Finanzierung von Ausgaben im Vermögenshaushalt werden nicht beansprucht.

## § 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

## § 4

Kassenkredite werden nicht beansprucht.

## § 5

Diese Haushaltssatzung tritt am 01. Januar 2022 in Kraft.

Beschluss-Nr.: **331**

Gegenstand: **Antrag von Stadtrat Wurm auf Einführung einer Auszeichnung für im Verein ehrenamtlich Tätige mit dem Titel „Mitglied des Jahres“**

Anwesend: **16**

Abstimmung: Es stimmten **16** für und **0** gegen den Beschluss

Von Stadtrat Wurm wurde nachfolgender Antrag gestellt:

### **„Antrag Sonderfonds „Mitglied des Jahres“ für die Sitzung im Februar 2022**

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister Haugeneder,*

*die Covid- Pandemie, welche uns nun seit über 20 Monaten lähmt und belastet, hat nicht nur nachhaltig auf unser soziales Leben und den Umgang untereinander immensen Einfluss, sondern auch auf unsere Vereine und deren ehrenamtlichen Mitglieder.*

*Durch diesen gravierenden Einschnitt in die Arbeit der Vereine und Organisationen und die erhebliche Belastung der dort tätigen Mitglieder, mussten viele Mitglieder Mehraufwand durch Hygienekonzepte, durch Umorganisieren und letztlich viel zu oft doch eine kurzfristige*

*Absage, aufgrund steigender Fallzahlen und damit einhergehenden höheren Auflagen und Einschränkungen durch die Bundesgesetze, hinnehmen.*

**Um die Arbeit im Allgemeinen und insbesondere in diesen so schwierigen Zeiten der ehrenamtlichen Mitglieder in der Stadt Neuötting entsprechend zu würdigen, beantrage ich einen Sonderfonds „Mitglied des Jahres“ auszuloben.**

*Jeder Verein, welcher hauptsächlich für die Belange und das Gemeinwesen in Neuötting und Alzgern verantwortlich ist, darf bis zu drei Mitglieder für diese Auszeichnung benennen. Dabei ist zu beachten, das bei drei Nennungen jeweils ein Mann (ab 16 Jahre), eine Frau (ab 16 Jahre) und ein Kind/ Jugendlicher (bis 16 Jahre) zu benennen sind.*

Folgende Regularien sind angedacht:

- Mitgliederzahl unter 150: nur eine Person darf vorgeschlagen werden
- SV Alzgern und TSV Neuötting: drei Personen für Gesamtverein und je Abteilung 1 Person
- Bei der Benennung der Person muss außerdem eine Begründung für die Auszeichnung erbracht werden.
- Als Preis und somit Würdigung dieser Personen wird vorgeschlagen, dass bei einer (hoffentlich pandemiebedingt möglichen) Verleihungsveranstaltung der Stadt oder auch im Rahmen der Bürgerversammlung im Sommer je eine Urkunde und 5 Winner überreicht werden.

*Wir sind uns alle einig, dass diese Pandemie die Katastrophe des frühen 21. Jahrhunderts ist und sie uns und der Gesellschaft sehr viel abverlangt. In der Hoffnung, dass die Worte von Ihnen Herr Bürgermeister, dass Corona sich verhalten wird wie die Spanische Grippe und bald der Vergangenheit angehört, zeitnah eintreffen wird und wir wieder in das gewohnte Leben mit aktiven Vereinen eintreten können, bitte ich um Zustimmung zu diesem Antrag.“*

**Erster Bürgermeister Haugeneder** sieht hier noch Gesprächsbedarf. Die Stadt habe die Vereine immer gefördert. Er weist außerdem darauf hin, dass es seit 1990 bereits eine Ehre für ehrenamtliche Vereinsarbeit gibt. Überdies würden die Vereine oft auch selbst bereits ehren. Er schlägt vor, das Thema vor einer Beschlussfassung im Stadtrat in einem kleineren Gremium, z. B. in der Fraktionssprechersitzung, zu besprechen.

**Stadtrat Wurm** erklärt, dass die Corona-Pandemie, die auch die Vereine stark belastet, Auslöser für seinen Antrag gewesen sei. Die Auszeichnung solle ein Zeichen an die Vereine sein, die in den letzten beiden Jahren starke Einschränkungen für das Vereinsleben hätten hinnehmen müssen. Eine Vorberatung sei für ihn aber in Ordnung.

Der Stadtrat stellt eine Entscheidung über den Antrag in der heutigen Sitzung zurück und verweist ihn zur Vorberatung an die Fraktionssprecher-Runde.



Beschluss-Nr.:	<b>332</b>
Gegenstand:	<b>Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Eisenfelden Ost“ und 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Abwägung der Einwendungen und Satzungs-/Feststellungsbeschluss</b>
Anwesend:	<b>16</b>
Abstimmung:	Es stimmten <b>13</b> für und <b>3</b> gegen den Beschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Anregungen behandelt und die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Eisenfelden Ost“ und der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Inzwischen lagen die Verfahrensunterlagen in der Zeit vom 18.05.2021 bis 18.06.2021 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 07.05.2021 informiert und hatten zur gleichen Zeit Gelegenheit zur Äußerung.

In der nachfolgenden Darstellung bedeuten:

E: = Einwendung

A: = *Abwägung*

**B**: = **Beschluss**

Folgende Stellungnahmen/Anregungen/Einwendungen sind eingegangen:

### **Landratsamt Altötting, Sg. 51 Bauleitplanung**

#### **Zum Bebauungsplan:**

E: 1.) Regelung zu Abstandsflächen:

Aufgrund der BayBO Novelle 2021 (Inkrafttreten zum 01.02.2021) wird in der Festsetzung unter Nr. 2.5 folgende Formulierung empfohlen, sofern das gesetzliche Abstandsflächenrecht gelten soll:

„Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.“

Ebenfalls sollte diesbezüglich die Formulierung in der Begründung auf Seite 3 angepasst werden.

A: *Der Einwand ist berechtigt.*

**B:** Die Festsetzung im Plan unter Nr. 2.5 wird geändert in:

### **2.5 Abstandsflächen**

**Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021/ ergänzt 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.**

**Der Festsetzungstext wird entsprechend auch in der Begründung (Seite 3) angepasst.**

**Abstimmung: 16 : 0**

**E:** 2.) Berechnung der abstandsflächenrechtlichen Wandhöhe:

Da für die Berechnung der bauplanungsrechtlichen Wandhöhe ein vom Art. 6 Abs. 4 BayBO abweichender Höhenbezugspunkt (OK fertige Erschließungsstraße auf Höhe der Grundstückszufahrt) gewählt wurde (Festsetzung unter 4.1), sollte zur Klarstellung auch der Höhenbezugspunkt für die Berechnung der abstandsflächenrechtlichen Wandhöhe entsprechend angepasst werden.

**A:** *Auch dieser Einwand ist berechtigt.*

**B:** **Unter Ziffer 4.1 Zulässige Wandhöhe/ Firsthöhe wird nach dem letzten Absatz noch folgender Text aufgenommen:**

**Der festgesetzte Höhenbezugspunkt gilt zugleich als festgesetzte Geländeoberfläche zur Ermittlung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe.**

**Abstimmung: 16 : 0**

### 3.) Bauweise:

Gemäß den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen und unter Nr. 2.4 soll die „offene Bauweise“ festgesetzt werden. Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO lässt Gebäudelängen bis höchstens 50 m zu.

In Bereich des „GE2“ sind Gebäudelängen bis zu 180 m zugelassen. Diesbezüglich müsste hier eine abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt werden. In der Nutzungsschablone wäre „a“ einzutragen und die Formulierung unter Punkt 2.4.1 anzupassen.

Alternativ kann auch die Festsetzung der Bauweise ersatzlos entfallen. Ein qualifizierter Bebauungsplan würde trotzdem vorliegen.

**A:** *Auch dieser Einwand ist berechtigt. In der Planzeichnung wird in der Nutzungsschablone für die Teilfläche GE2 der Buchstabe „o“ für offene Bauweise durch den Buchstaben „a“ für abweichende Bauweise ersetzt.*

**B:** **Im Festsetzungstext wird der Text unter Ziffer 2.4.1 wie folgt umformuliert:**

**2.4.1 o offene Bauweise für GE1 und GE3**

**2.4.2 a abweichende Bauweise für GE2 (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)**

**Im Bereich GE2 sind Gebäudelängen mit maximal 180 m zulässig.**

**Gebäude mit einer Baulänge von mehr als 100 m sind vertikal zu gliedern.**

**Dies kann durch Vor- und Rücksprünge, Lichtbänder oder Fassadenbegrünung erfolgen. Die bisherigen Ziffern 2.4.2 und 2.4.3 werden entsprechend nachnummeriert.**

**Abstimmung: 16 : 0**

**Zum Flächennutzungsplan:**

E: 1) Regelung zu Abstandsflächen:

Analog wie unter 1.) zum Bebauungsplan sollte in der Begründung auf Seite 3 eine Anpassung der Formulierung erfolgen.

**B: Der Festsetzungstext wird entsprechend auch in der Begründung (Seite 3) zum Flächennutzungsplan angepasst.**

**Abstimmung: 16 : 0**

E: 2) Farbliche Darstellung der Fläche „GE“:

Als Grundlage für diese FNP-Änderung dient die aktualisierte CAD-Planfassung vom 09.12.2004 (als Bestandteil der 14. FNP-Änderung).

Demnach müsste lt. den festgelegten Planzeichen die entsprechend dort festgesetzte Farbe übernommen werden (nicht wie im Entwurf in braun)

**B: Die Farbe der neuen GE-Fläche wird an die bisherige Farbe der bestehenden GE-Flächen angepasst.**

**Abstimmung: 16 : 0**

E: 3) Planungshorizont / Neuaufstellung FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting erfährt mit diesem Verfahren seine 33. Änderung.

Gemäß der Planungshilfe für die Bauleitplanung (p18/19) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes alle 15 Jahre empfohlen.

Auch wir schließen uns dieser Empfehlung an. Die hier vorliegenden FNP-Unterlagen sind aufgrund der Vielzahl der seit 1981 vorgenommenen Änderungen teils sehr unübersichtlich.

A: *Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting – ursprünglich als gemeinsamer Flächennutzungsplan der Städte Alt- und Neuötting und der Gemeinde Winhöring erstellt – wurde im Jahr 1981 als Satzung erlassen. Im Rahmen der 14. Änderung wurden 2006 die vorhergehenden und alle bis dahin ergangenen nachrichtlichen Änderungen eingearbeitet und der Flächennutzungsplan auf Basis der digitalen Flurkarte überarbeitet. Eine Vielzahl der Änderungen der letzten Jahre betreffen nur die Gewerbegebiete Am Hergraben und Inn-Center.*

**B: Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat sieht hier keinen dringenden Handlungsbedarf, zumal die unbebauten Flächendarstellungen nach wie vor dem entsprechen, was der Stadtrat gerne umsetzen würde.**

**Abstimmung: 16 : 0**

**Landratsamt Altötting, Sg. 52 Hochbau**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting, Sg. 52 - Tiefbau:**

Keine Äußerung

**Landratsamt Alötting, Sg. 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau:**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting, Sg. 22 – Untere Immissionsschutzbehörde:**

**E:** Nach der vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM vom 07.01.2021) ergibt sich folgender Sachverhalt:

„Die Stadt Neuötting plant mit Vorlage des Bebauungsplans Nr. 47 „Eisenfelden Ost“ die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und weist dem Planungsbereich Emissionskontingente zu.

Hierfür wurde unter Berücksichtigung einer gewerblichen Vorbelastung durch weitere Emitenten eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.

Das Plangebiet ist in 4 Teilflächen unterteilt. Die ermittelten Kontingente betragen nutzungsspezifisch für ein GE-Gebiet zwischen 65 dB(A) pro m<sup>2</sup> am Tag und zwischen 54 und 60 dB(A) pro m<sup>2</sup> in der Nacht. Die niedrigeren Flächenleistungen in der Nacht sind bereits vorbelasteten Immissionsorten geschuldet. Die Zusatzkontingente betragen je nach Richtungssektor zwischen 0 und 10 dB(A).

Unter Berücksichtigung der in dieser schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die in den Teilflächen TF 1 bis TF 4 zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbelärm nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

Die umliegenden Straßen (BAB A94, B 588 und St2876) bewirken, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV nicht eingehalten werden können. Da der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV am Tag nur an Randbereichen des Geltungsbereichs überschritten wird, sind die weitergehenden Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes in der Nacht abwägbar. Passive Schallschutzmaßnahmen wurden für den gesamten Geltungsbereich dimensioniert und festgesetzt. Die Baugrenzen der Teilflächen 1 bis 3 werden auf die 69 dB(A)-Tages-Isophone zurückgenommen.“

Zahl der Mitglieder: 21

Die Sitzung war öffentlich.

---

Die schalltechnische Untersuchung wurde mit der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Altötting abgestimmt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung.

A: *Eine schalltechnische Untersuchung wurde vorgenommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht flächendeckend eingehalten werden. Aus diesen Gründen sind passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Vorschlag des Gutachters zur Festsetzung:*

**Formulierungsvorschläge für Textliche Festsetzungen:**

- (1) *Geplante Gebäude auf Parzelle 1 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich VI zuzuordnen. Sofern sich darin schutzbedürftige Räume befinden, wird für die jeweiligen Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R<sub>w,res</sub> gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.*

Lärmpegelbereich	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R <sub>w,res</sub>	
VI	50 dB	45 dB

- (2) *Geplante Gebäude auf den Parzellen 2 bis 4 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Sofern sich darin schutzbedürftige Räume befinden, wird für die jeweiligen Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R<sub>w,res</sub> gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.*

Lärmpegelbereich	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R <sub>w,res</sub>	
V	45 dB	40 dB

- (3) *Unabhängig von der Lage geplanter Gebäude sind schutzwürdige Nutzungen, die dem Gewerbegebiet zugewandt sind zu schützen sofern sich schutzwürdige Nutzungen darin befinden. Diese sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R<sub>w,res</sub> wird gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.*

Lärmpegelbereich	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
	erf. R <sub>w,res</sub>	
V	45 dB	40 dB

- (4) *Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.*
- (5) *Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.*
- (6) *Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.*
- (7) *Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Räumen festgesetzt.*
- (8) *Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.*
- (9) *Betriebsleiterwohnungen werden nicht zugelassen.*

---

Weiterhin kann als **Hinweis** aufgenommen werden:

*Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.*

- B:** Der Stadtrat nimmt die teilweise Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Kenntnis und beschließt die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen als Gegenmaßnahmen. Auch der Hinweis des Gutachters ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

**Abstimmung: 16 : 0**

#### Landratsamt Altötting, Sg. 24 – Untere Naturschutzbehörde:

**E:**

Die Abwägung der Stadt zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des obigen Bauleitplanverfahrens (einstimmiger Stadtratsbeschluss vom 11.03.2021) zu den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung kommt sinngemäß zu dem Schluss, dass das Vorhaben das erhöhte Gewicht der Belange von Natur und Landschaft im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ausreichend würdigt. Dass die Stadt den Schwerpunkt ihrer Argumentation dabei auf die wirtschaftliche und damit optimale Ausnutzung des verfügbaren Grundstücks legt, ist aus hiesiger Sicht verständlich. Durch diese eindeutige Bevorzugung wirtschaftlicher Aspekte wird die Stadt der nach unserer Auffassung auch von der Regierung von Oberbayern im zitierten Schreiben geforderten Anpassungspflicht jedoch nicht gerecht:

*Mit Schreiben der ROB v. 01.08.2017 erging hinsichtlich Natur und Landschaft folgende Stellungnahme: „Das Gebiet liegt teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in dem gem. Regionalplan Südostoberbayern B I 3.1 Z den **Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht** zukommt. Entsprechend **hohe Anforderungen an die bauliche Gestaltung und Integration in die Landschaft** sind an die Detailplanung zu stellen. Außerdem grenzt die Fläche im Norden und Osten an das FFH-Gebiet „Inn und Untere Alz“ und im Osten an die Biotope „Inn-Auwälder und Hecken bei Neuötting“ und „Grauerlenauwald, nördlich Obereschelbach“. **Inwieweit die Planung damit in Einklang zu bringen ist, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu klären.**“*

Dabei ging und geht es uns nicht darum, das Vorhaben zu verhindern, sondern den Inn-nahen Geländeteil frei zu halten. Es ist für uns nach wie vor nicht erkennbar, wie die vorliegende Planung den Belangen von Natur und Landschaft im Vorbehaltsgebiet ein besonderes Gewicht gibt. Randeingrünung oder Fassadengestaltung sind hier nach unserer Auffassung keinesfalls ausreichend, weil beide Aspekte auch außerhalb von Vorbehaltsgebieten Standard einer guten Planung sind. Hohe Anforderungen an die Integration des Vorhabens in die Landschaft beschränken sich nicht auf optische Aspekte. Die von uns vorgeschlagene Konzentration der Ausgleichsmaßnahmen auf den Inn-nahen Teil des Plangebietes würde dem Begriff der Integration gerecht, da im entstehenden Pufferstreifen erst ein echtes Zusammenwachsen möglich wäre und so auch die großräumige Biotopverbundachse des Inns vom Vorhaben profitieren könnte.

Auch der Hinweis auf eine fehlende Verfügbarkeit einer anderen für das Logistikzentrum geeigneten Fläche im Stadtgebiet entbindet die Stadt nach unserer Auffassung nicht von einem öffentlich-rechtlichen Anpassungsgebot an eindeutige landes- und regionalplanerische Vorgaben.

Relativ zur Gesamtgröße des Vorbehaltsgebietes beurteilt die Stadt den Eingriff als geringfügig, zumal angrenzende Auwaldbestände und das Natura-2000-Gebiet unbeeinträchtigt blieben. Ausdrücklich weisen wir nochmals darauf hin, dass die angrenzenden Auwaldbestände bereits dem gesetzlichen Biotopschutz (§30 BNatSchG) unterliegen sowie den Schutzstatus eines Natura-2000-Gebietes besitzen, deren Zerstörung bzw. Beeinträchtigung verboten ist. Der Verzicht auf einen Eingriff im Auwald bedeutet also keine besondere Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft, sondern eine rechtliche Notwendigkeit. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete dagegen haben keinen konkreten Schutz naturschutzfachlich wertvoller Landschaftsbestandteile zum Zweck. Dafür gibt es passende Schutzgebietskategorien, vom punktuellen Naturdenkmal bis zum großflächigen Naturschutzgebiet. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sollen mit ihren Zielsetzungen den Räumen neben und zwischen den naturschutzrechtlichen Schutzgebietskategorien ein besonderes Gewicht geben bezogen auf den konkreten Eingriffsfall im konkreten Teillandschaftsraum. Aus der Sicht des Schutzgutes unbebaute freie Landschaft entlang des Inns sind die in den letzten Jahrzehnten hinzugekommenen Beeinträchtigungen (große Baukörper, Autobahn, Verlegung Bundesstraße) ein weiteres Argument, mit dem verbliebenen Freiraum sparsam und sorgfältig umzugehen. Das ist die Zielsetzung in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dieser Aspekt fehlt unseres Erachtens in der Abwägung und Gewichtung der Stadt nach wie vor. Zur detaillierten Argumentation verweisen wir auf unsere Stellungnahme im ersten Verfahrensschritt vom 27.05.2020.

Wir bitten die Stadt, ihre Abwägung diesbezüglich nochmals zu überdenken. Für die von der höheren Landesplanung angeregte Klärung des Sachverhalts stehen wir gerne zur Verfügung.

Hinweis:

In ihrer Abwägung stellt die Stadt auf S. 12 bezüglich der Topographie des Geländes folgendes fest (kursiv): *„Die Beschreibung der Geländesituation in Festsetzungen und Begründung wird hinsichtlich Hangkante entsprechend geändert, da sich eine Hangkante tatsächlich weiter östlich und nicht direkt im Anschluss an das Planvorhaben befindet.“*

Dennoch wird im Umweltbericht S. 15 im Kapitel „Anlage und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen“ ausgeführt: *„Da das Gelände vom Planungsgebiet zum Inn hin abfällt, sind die Flächen durch die topographische Lage geschützt.“*

Unseres Erachtens muss der Umweltbericht hier angepasst werden.

Hinweis:



Im Umweltbericht wird ausgeführt (kursiv): „*Das Planungsgebiet grenzt nördlich und östlich an ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet.*“

Diese Auffassung wird von uns nach wie vor nicht geteilt. Wie in unserer Stellungnahme vom 27.05.2020 bereits begründet, gehen wir auch weiter davon aus, dass sich das **gesamte Vorhaben innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes** befindet.

**A:** *Aus Sicht der Stadt Neuötting sowie der Fachplanerin kann aufgrund der umfangreichen Argumentation und den vorgeschlagenen Maßnahmen das Vorhaben mit den Belangen des Naturschutzes in Einklang gebracht werden. Die Argumentation, dass das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet fachlich nicht ausreichend gewürdigt wurde, kann nicht nachvollzogen werden.*

*Es wurden zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen herangezogen und festgesetzt. Der Vorschlag der Halbierung des Grundstücks bzw. Freihaltung des östlichen Bereiches steht in keinem Verhältnis zum Vorhaben, da ohne diese Fläche dieses nicht effektiv umsetzbar ist. Ebenso besteht kein alternativer bzw. vergleichbarer Standort in der unmittelbaren Umgebung zur Umsetzung des Vorhabens. Daher ist nach Auffassung der Stadt Neuötting dieser Standort für das Vorhaben vertretbar und aufgrund der Nutzungen nur dort möglich. Auch spielt dabei die kurze und umweglose Anbindung eine entscheidende Rolle.*

*Im Schreiben vom 01.08.2017 der Regierung v. Obb. wird deutlich darauf hingewiesen, dass das Vorhaben prinzipiell genehmigungsfähig ist und den raumordnerischen Belangen nicht entgegensteht, was aus Sicht der Stadt Neuötting erfüllt ist.*

*Dem Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Boden und Freiraum“ wird durch die Zusammenlegung mehrerer Funktionen (Tankstelle, Hotel, Logistik etc.) Rechnung getragen. Eine Ansiedelung ist sinnvoll nur auf dieser Fläche möglich.*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht entsprechend angepasst bzw. korrigiert.*

**B:** **Stadtrat Ober regt nach nochmaliger intensiver Beratung in seiner Fraktion an, die Belange des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes doch in stärkerem Umfang zu würdigen. Dazu schlägt er vor, im Nordosten des Geltungsbereiches eine größere an den Auwald angrenzende und zum Auwald nicht eingezäunte Grünfläche festzusetzen.**

**Abstimmung: 3 : 13**

**B:** **Aus Sicht des Stadtrates sind die Belange des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes in ausreichendem Maß gewürdigt. Es handelt sich um die letzte bebaubare Fläche am Verkehrsknoten A 94/B 588 auf dem Gemeindegebiet der Stadt Neuötting. Die karto-**

**graphische Darstellung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist bewusst „unscharf“ gehalten, weshalb aus Sicht der Stadt Neuötting der städtebaulichen Entwicklung der Vorzug gegenüber der bisherigen Ackerfläche gegeben werden kann.**

**Abstimmung: 13 : 3**

## **1. Ausgleichskonzept**

**E:** Die „**Entsiegelung Mittelfläche von Kreisverkehr**“ (608 m<sup>2</sup>/4.864 WP)“ wird nicht als Kompensationsmaßnahme anerkannt. Die grünordnerische Gestaltung eines Kreisverkehrs übernimmt bestenfalls optische Funktionen. Wesentliche Anforderungen an Ausgleichsflächen, insbesondere Lebensraumfunktionen für Tiere, werden nicht erfüllt oder stellen an der Stelle eher eine kontraproduktive ökologische Falle dar.

Der externe Kompensationsnachweis wurde bereits im ersten Verfahrensschritt (Stellungnahme vom 27.05.2020) nicht anerkannt. Die dort für eine Kompensation im Landkreis Straubing angeführte Begründung gilt auch für eine Kompensation im Landkreis Landshut. Auch der Stadtrat hält diesen Einwand in seiner Abwägung für berechtigt (Stadtratsbeschluss vom 11.03.2021).

Fazit: Es fehlt noch der Kompensationsnachweis von 4.864 WP (Kreisverkehr) + 44.798 WP (Ausgleich extern Landshut) = 49.662 WP.

**Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung/Korrektur in Text und Plan.**

**A:** *Die Mittelfläche vom Kreisverkehr wurde nicht als Aufwertung zur Ausgleichsfläche gerechnet, sondern wurde als Entsiegelung durch den geplanten Kreisverkehr in einer Fläche von 608 m<sup>2</sup> mit angerechnet. Entsiegelungsmaßnahmen sind gem. § 9 BayKompV zu prüfen und anzusetzen. Auch stellt die Entsiegelung eine wirksame Verbesserung für mehrere Schutzgüter, wie Arten&Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft dar, die entsprechend berücksichtigt werden kann, so wie von uns vorgeschlagen. Um in der Sache weiter zu kommen wird jedoch auf die Erwirkung der Ökopunkte durch die Entsiegelung der Kreisverkehrsfläche verzichtet und zugestimmt, dass somit insgesamt extern 49.662 Wertpunkte (44.798 + 4.864 WP) nachgewiesen werden.*

*Es soll eine einvernehmliche Lösung angestrebt werden. Deshalb wurden im Vorfeld der uNB Altötting verschiedene Flächenvorschläge gemacht, welche anerkannt wurden. Diese werden somit entsprechend in die Begründung Pkt 8.2 eingearbeitet:*

*Ebenso werden Festsetzungen und Umweltbericht entsprechend angepasst.*

*Innerhalb des Geltungsbereiches können mittels Aufwertung insgesamt 14.144 Wertpunkte generiert werden. Diese sind von dem Gesamt-Kompensationsbedarf abzuziehen und die restlich verbleibenden Wertpunkte extern nachzuweisen:*

*63.806 WP - 14.144 WP = 49.662 Wertpunkte*

*Die verbleibenden 49.662 Wertpunkte werden extern auf einem privaten Ökokonto bzw. auf externen Ausgleichsflächen nachgewiesen.*

**Ausgleichsnachweis extern im Naturraum D 65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten:**

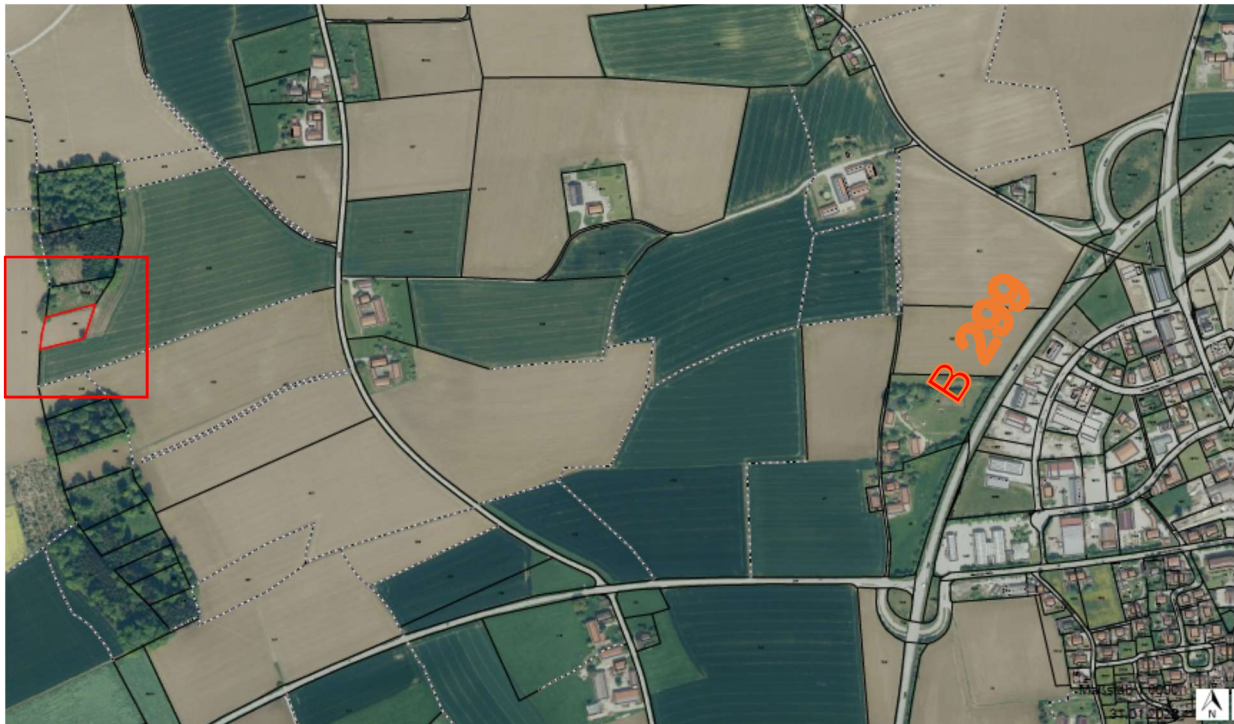
### **1. Ausgleichsfläche extern Nr. 1:**

#### **FI.Nr. 556 Gmkg Oberburgkirchen, Gemeinde Unterneukirchen**

Die Fläche FI.Nr. 556 Gmkg Oberburgkirchen, Unterneukirchen wird aktuell landwirtschaftlich als Acker genutzt. Diese soll in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt werden, woraus 25.137 Wertpunkte generiert werden. Diese stehen **vollumfänglich** zur Verfügung.

Aktuelle Bestandsnutzung ist Acker Intensiv (A11)

Das Entwicklungsziel ist ein artenreiches Extensivgrünland (G214), welches der verlustigen Eingriffsfläche in seiner Wirkung gleich zu setzen ist. Die Fläche kann somit mit **9 WP/m<sup>2</sup>** aufgewertet werden.



#### **Lageplan FI.Nr. 556 Gmkg Oberburgkirchen, Unterneukirchen**

Die extern auszugleichenden 49.662 Wertpunkte reduzieren sich durch Abzug der o.g. generierten Punkte wie folgt:

$$49.662 \text{ WP} - 25.137 \text{ WP} = 24.525 \text{ Wertpunkte}$$

Somit sind weitere 24.525 Wertpunkte extern nachzuweisen, welche auf nachfolgender Fläche erbracht werden.

## **2. Ausgleichsfläche extern Nr. 2 - Ökokonto:**

### **FI.Nr. 534 Gmkg Walkersaich, Gemeinde Schwindegg**

Die FI.Nr. 534 befindet sich in der Gemarkung Walkersaich, Gemeinde Schwindegg im Landkreis Mühldorf a. Inn. Die ca. 3.900 m<sup>2</sup> große Fläche wurde intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.



### **Lageplan FI.Nr. 534 Gmkg Walkersaich, Schwindegg**

Entwicklungsziel:

Herstellung eines Kleingewässers mit unterschiedlichen Lebensraumtypen, wie artenreiches Grünland, eutrophes Stillgewässer, Wechselwasserbereiche und artenreiche Säume



### **Ausgleichskonzept Ökokonto FI.Nr. 534 Gmkg Walkersaich, Schwindegg**

Bei der Ökokontofläche FI.Nr. 534 Gmk Walkersaich, Gemeinde Schwindegg stehen insgesamt 30.557 Wertpunkte zur Verfügung, welche bereits von der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf anerkannt und dem Ökoflächenkataster gemeldet sind.

Somit können die erforderlichen 24.525 Wertpunkte auf v.g. Fläche extern erbracht und nachgewiesen werden, wodurch noch ein Überschuss an 6.032 Wertpunkten auf der Fläche verbleibt.

Ebenso ist mit den Ausgleichsflächen intern sowie extern 1 und 2 der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 63.806 Wertpunkten vollumfänglich erbracht.

**B:** Der Stadtrat begrüßt sehr, dass zum Ausgleichskonzept nun ein Konsens mit der unteren Naturschutzbehörde herbeigeführt werden konnte. Er akzeptiert die vorgeschlagenen Maßnahmen und beschließt sie als Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausgleichsflächen sind nach dem Satzungsbeschluss dem Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden. Dabei errechnen sich nach den Ausführungen der Landschaftsarchitektin folgende zu meldende Flächen:

---

<b>Ausgleich/Lage</b>	<b>Wertpunkte in WP</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
<b>intern</b>	<b>14.144</b>	<b>1.768</b>
<b>Oberburgkirchen extern 1</b>	<b>25.137</b>	<b>2.793</b>
<b>Schwindegg extern 2</b>	<b>24.525</b>	<b>3.130</b>
<b>Gesamtsumme intern+ extern</b>	<b>63.806</b>	<b>7.691</b>
<b>Summe extern 1+2</b>	<b>49.662</b>	<b>5.923</b>

**Abstimmung: 16 : 0**

## **2. Artenschutzrecht**

E: Das Ergebnis des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird aus naturschutzfachlicher Sicht bestätigt. Die darauf aufbauenden Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits enthalten. Die zeit- und fachgerechte Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zwingend erforderlich. Der Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde durch ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro zu erbringen.

A: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; eine fachkundige ökologische Bauleitung/Umweltbaubegleitung ist bereits als Festsetzung enthalten.*

### **Regierung von Oberbayern, Sg. 24.1 Raumordnung Region 17/18, 16.06.2021**

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Planung bzw. dem angedachten Standort bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 12.05.2020, Stellung genommen. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen.

E: Darin stellten wir fest, dass die Planung unter der Voraussetzung, dass Angaben zum Flächenverbrauch konkret und nachvollziehbar dargelegt werden und zudem die Belange von Natur und Landschaft, der Erneuerbaren Energien und des Lärmschutzes berücksichtigt werden mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden könne.

---

Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung überarbeitet. Unter anderem wurden textliche Festsetzungen (z.B. zu Gebäudelängen, Werbeanlagen, Niederschlagswasserbehandlung) geändert, das Ausgleichsflächenkonzept überarbeitet und eine Verkehrsuntersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Außerdem wurde eine Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes erstellt, die Angaben zu Strukturdaten sowie eine Übersicht zu freien Gewerbeflächen der Stadt Neuötting enthält.

### **Bewertung im aktuellen Verfahrensschritt**

#### Siedlungswesen - Flächensparen

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass im Bereich GE 2 (Parzelle 04) ein Logistikunternehmen angesiedelt werden soll. Entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan in diesem Bereich lassen für diese Fläche einen konkreten Vorhabenbezug erkennen. Für die übrigen Flächen (Parzellen 01 bis 03) ist die Bedarfsermittlung in den Planunterlagen bisher nicht nachvollziehbar dargestellt. Dies wäre in den Unterlagen zu ergänzen.

Wesentlich für die Bewertung der Planung ist zudem die Gegenüberstellung der geplanten Flächen/des Bedarfs mit bestehenden Potenzialflächen, welche gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z vorrangig zu nutzen sind. Angaben zu den gewerblichen Potenzialflächen der Stadt Neuötting wurden als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes mit in die Unterlagen aufgenommen. Diese bestätigen, dass in der Stadt Neuötting erhebliche Flächenpotenziale vorhanden sind (rund 15 ha und davon ca. 12 ha mit gültigem Baurecht). In den Unterlagen ist weiterhin dargestellt, dass sämtliche Flächen in privater Hand seien und dass keiner der Grundstückseigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf bereit sei, obwohl jeder schon vielfach von der Stadt oder von Grundstücksinteressenten dazu aufgefordert worden sei.

Angesichts der vorliegenden Planung und vor dem Hintergrund der umfangreichen, allerdings nicht aktivierbaren Flächenpotenziale der Stadt Neuötting, wäre mit Blick auf LEP 3.2 (Z) die Rücknahme bereits ausgewiesener Gewerbeflächenpotenziale zu prüfen. Dies gilt insbesondere für Bereiche in denen eine Realisierung laut Angaben der Begründung aufgrund von fehlendem Baurecht (z.B. wegen Überschwemmungsgebiet) ohnehin nicht möglich ist.

Hinsichtlich des Belangs zu flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.05.2020.

Die Planung kann mit den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) in Einklang gebracht werden, wenn Angaben zum Flächenbedarf für die Parzellen 01 bis 03 in den Unterlagen ergänzt werden und eine Rücknahme von bestehenden Gewerbeflächenpotenzialen intensiv geprüft wird.

#### Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, den angrenzenden Biotopflächen und dem angrenzenden FFH-Gebiet wird erneut auf unser Schreiben vom 01.08.2017 verwiesen. Die Belange von Natur und der Landschaft sind entsprechend zu berücksichtigen. Aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt liegt eine umfangreiche Stellungnahme und Bewertung der Planung von Seiten der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor, welche entsprechend in die Gesamtabwägung einzustellen ist.

### Lärmschutz

Für vorliegenden Verfahrensschritt wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler (20.11.2020) erstellt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wurden gem. dieser Untersuchung Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Ob diese ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

### Weitere berührte Belange

Hinsichtlich des Belangs der Energieversorgung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.05.2020.

### **Ergebnis**

Die Angaben zum Nachweis des Flächenbedarfs sollten ergänzt werden. Zudem sollte eine Rücknahme von ausgewiesenen, aber nicht aktivierbaren bzw. realisierbaren Gewerbeflächenpotenzialen erfolgen. Bei Berücksichtigung der weiteren o.g. Punkte kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

A: *Der Bedarf für die auszuweisenden Flächen ist auf alle Fälle vorhanden. Für alle Parzellen gibt es bereits Vorverträge zum Verkauf nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Folgende Nutzung soll auf den einzelnen Teilflächen entstehen:*

- 01 Boardinghouse/Hotel
- 02 Tankstelle
- 03 Fastfood
- 04 Logistikunternehmen
- 05 Bürohaus

*Die Ausweisung des Gewerbegebietes ist nicht auf Bevorratung ausgelegt, sondern soll vom Investor sehr zügig umgesetzt werden.*

*In Hinblick auf die in Neuötting ausgewiesenen Gewerbebauflächen ist festzuhalten, dass seit Erstellung der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes die Grundstücke Fl.Nrn. 846/4, /9 und /13 im Paket an ein ortsansässiges Unternehmen verkauft worden sind. Ein Großteil des bestehenden Elektrobetriebes soll dorthin verlagert werden, so dass der jahrelange Leerstand entfällt und die unbebauten Flächen zeitnah verwertet werden. Zudem sucht ein weiteres ortsansässiges Unternehmen dringend eine Erweiterungsmöglichkeit nahe am bestehenden Betrieb im GE Inn-Center. Mit der kirchlichen Stiftung wurde deshalb erneut das Gespräch gesucht. Die Verhandlungen scheinen erfolgreich zu verlaufen, was im Ergebnis den Verkauf einer Teilfläche von ca. 2 ha aus dem Grundstück Fl.Nr. 861 bedeuten würde.*

*Unabhängig von der Verfügbarkeit der Flächen in den Gewerbegebieten ist aber ganz entscheidend die Lage und Erreichbarkeit der Flächen. Mit Ausnahme des Bürohauses, das im Gewerbegebiet Eisenfelden Ost nur eine relativ kleine Fläche einnimmt, könnten alle anderen Nutzungen nicht in einem der anderen Gewerbegebiete untergebracht werden, bzw. würden dort nicht hingehen. Für diese Firmen ist der Standort am Knotenpunkt A 94 / B 588 der entscheidende Standortfaktor.*

*Wie bereits im Stadtratsbeschluss vom 11.03.2021 ausgeführt, liegt die letzte Ausweisung*



---

von Gewerbegebietsflächen nunmehr 26 Jahre zurück. Die Ausweisung des Gewerbegebietes Eisenfelden Ost stellt deshalb für die Stadt Neuötting einen wichtigen Entwicklungsschritt dar. Neuötting ist im Zentrale-Orte-System des LEP Bayern als Oberzentrum „Altötting/Neuötting/Burghausen“ gelistet.

Das LEP Bayern nennt in Ziff. 2.1.8 folgenden Grundsatz:

„Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“

Die Ausweisung des vorgenannten Gewerbegebietes ist hervorragend geeignet, die Potentiale der Stadt Neuötting nachhaltig zu stärken.

Die Rücknahme bereits ausgewiesener Gewerbeflächen wurde geprüft. Es handelt sich ausnahmslos um Gewerbeflächen, die bereits im Flächennutzungsplan 1981 als solche dargestellt waren und aus der Sicht des Stadtrats in Lage und Größe auch heute noch dem Wunsch und den Bedürfnissen der Stadt entsprechen. Das heißt, würde man heute die Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan ändern, oder gar konkretes Baurecht einziehen, müsste man, wenn die Flächen eigentumsrechtlich verfügbar wären, mit hohem Aufwand versuchen, auf diesen Flächen wieder Baurecht zu schaffen. Alternativen für diese Flächen gibt es aus Sicht des Stadtrates nicht.

Anhand eines konkreten Beispiels soll diese Überlegung erläutert werden:

Im Gewerbegebiet nördlich des Bemberger Weges (Bebauungsplan Nr. 27) gibt es derzeit mit den Grundstücken Fl.Nrn. 856, 861 und 862/1 (siehe Anlage zur Begründung) unbebaute Flächen mit einer Größe von 7,87 ha. Alle drei Grundstückseigentümer waren bisher nicht zum Verkauf bereit. Die der Erschließung dieser Flächen dienenden Anlagen (Straße, Wasser, Kanal, Strom, Telefon) sind hergestellt und die Kosten dafür – soweit möglich – auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Aus heutiger Sicht kommt für die Stadt Neuötting nichts anderen infrage, als die Grundstücke einer gewerblichen Bebauung zuzuführen. Insofern kann und darf eine Rücknahme des Baurechts hier gar kein Thema sein.

Ähnlich verhält es sich auch für die Flächen Fl.Nrn. 1203, 1202, 1201 und 846/1 (siehe Anlage zur Begründung). Für diese 4 Flächen gibt es kein konkretes Baurecht, allerdings sind auch hier die Erschließungsanlagen hergestellt. Die drei Flächen an der Holzhauser Straße sind vom Überschwemmungsgebiet Mörbach tangiert. Soweit Flächen im Überschwemmungsgebiet liegen, greift ohnehin das Planungsverbot des § 78 Wasserhaushaltsgesetz, das eine konkrete Bauleitplanung hier untersagt.

Das Grundstück Fl.Nr. 846/1 kann nach Beurteilung des Stadtrates aufgrund seiner Lage auch langfristig nur als Gewerbegebiet entwickelt werden.

**B:** Der Stadtrat hält an den bestehenden Bebauungsplänen und den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes fest. Die Ausweisung des Gewerbegebietes Eisenfelden Ost ist für die Entwicklung der Stadt Neuötting dennoch unabdingbar.

**Abstimmung: 16 : 0**

**Wasserwirtschaftsamt Traunstein, 07.06.2021 (für BP 47) und 17.06.2021 (für FNP 33)**

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen zum o.g. Vorhaben ergeben sich keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte.

Wir verweisen daher inhaltlich auf unsere bereits ergangenen Stellungnahmen vom 11.05.2020, Az. 2-4622-AÖ Nö-8908/2020 (für BP 47) und 27.05.2020, Az. 2-4621-AÖ Nö-8909/2020 (für FNP 33).

- B:** **Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen vom 11.05.2020 und 27.05.2020 wurden in vollem Umfang im Beschluss vom 11.03.2021, Beschluss Nr. 165, gewürdigt.**

**Staatliches Bauamt Traunstein, 30.04.2020**

Zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 47 vom 19.05.2021, Az. S12-4622.B588-024/14.

- E:** Die weitergehenden Planungen für die Umbaumaßnahmen im Zuge der B 588 (Kreisverkehr und Rechtsabbiegespur) sind mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein (StBA TS) eng abzustimmen. Über die geplanten Umbaumaßnahmen ist frühzeitig vor Baubeginn von der Stadt Neuötting der Abschluss einer Bauvereinbarung beim StBA TS zu beantragen, in der insbesondere die techn. Einzelheiten, die Kostentragung, die Unterhaltung sowie die Ablösekosten zu regeln sind. Hierzu ist eine mit dem StBA TS abgestimmte, detaillierte Planung erforderlich, die Grundlage dieser Bauvereinbarung wird. Mit dem Antrag auf Bauvereinbarung ist außerdem das für die Umbaumaßnahmen erforderliche Sicherheitsaudit beim StBA TS einzureichen. Aufgrund des sehr nahe gelegenen benachbarten Knotens der AS Neuötting ist auch eine planerische Darstellung der Auswirkung des neuen Kreisverkehrs auf diese benachbarte, ampelgeregelte Einmündung wichtig. Es ist daher durch eine Simulation der Verkehrsströme nachzuweisen, dass mit Errichtung des Kreisverkehrs keine nachteiligen Auswirkungen für die beiden Knotenpunkte zu erwarten sind. Eine Einzelbetrachtung des Kreisverkehrs und Berechnung über HBS erscheint nicht ausreichend zu sein, da damit die Interaktion der beiden Knotenpunkte nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden kann. Die nun vorgelegte Verkehrsuntersuchung der Fa. gevas vom 04.02.2021 weist aus unserer Sicht Defizite auf und ist zu überarbeiten. Das StBA TS hat diesbezüglichen bereits Kontakt mit dem zuständigen Ingenieurbüro aufgenommen. Der überarbeitete Nachweis bzw. die Simulation ist mit dem Antrag auf Bauvereinbarung einzureichen. Dem StBA TS dürfen aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen im Zuge der B 588 keine Kosten entstehen.
- A:** *Wie bereits im Beschluss vom 11.03.2021, Beschluss Nr. 168, ausgeführt, wurde die Erschließungsplanung in mehreren Gesprächen mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Auch die sonstigen Details, wie der Abschluss einer Bauvereinbarung, die Tragung der Bau- und Ablösekosten durch den Investor und das Prozedere, das den Abschluss der Bauvereinbarung begleitet, wurden mit dem Staatlichen Bauamt besprochen und werden einvernehmlich gelöst werden. Abgeschlossen ist die Bauvereinbarung noch nicht, was aber für das Bauleitplanverfahren unschädlich ist.*

*Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Traunstein wird zur Kenntnis genommen. Wie oben ausgeführt, ist die noch fehlende Bauvereinbarung zwischen der Stadt Neuötting und dem Staatlichen Bauamt Traunstein kein Hemmnis für die Bauleitplanung. Dennoch sollte der Investor des Baugebietes den Forderungen zeitnah nachkommen, damit der Kreisverkehr in 2022, zeitgleich mit dem Ausbau der B 588 im Bereich Reischach gebaut werden kann.*

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH, 10.06.2021**

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie über die von der Telekom geplante Telekommunikationsversorgung des oben genannten Neubaugebietes B-Plan Nr. 47 Gewerbegebiet Eisenfelden Ost informieren.

Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in diesem einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Sollten Sie dazu bereits Absprachen oder Vereinbarungen mit Deutsche Telekom Technik GmbH getroffen haben, bleiben diese von diesem Schreiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

A: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fa. VKP Projekt GmbH ist nach dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Erschließungsanlagen herzustellen. Die Stellungnahme der Telekom wurde der Firma deshalb zugeleitet.*

#### **Handwerkskammer für München und Oberbayern, 16.06.2021**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Beteiligung und die zur Kenntnisnahme der vorausgegangenen Stellungnahme.

Die Stadt Neuötting möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes als Weiterentwicklung und Abschluss der gewerblichen Nutzungen des westlich gelegenen Gewerbegebietes Eisenfelden schaffen.

Wir möchten an der Stellungnahme vom 28.05.2020 festhalten.

Darüber hinaus bestehen keine Einwände.

A: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 27.05.2021**

Zu dem Verfahren bestehen von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a.Inn, Bereich Landwirtschaft, keine weiteren Einwendungen.

A: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

#### **Die Autobahn GmbH des Bundes, 23.07.2021**

E: Leider haben wir den Termin zur Stellungnahme übersehen, wir bitten hierfür um Nachsicht. Zum Beschlussauszug haben wir folgende Anmerkungen.

Unsere Stellungnahme vom 19.05.2021 bleibt grundsätzlich bestehen.

Es besteht kein Einverständnis mit der Höhenfestsetzung von max. 30 m für den Pylon. Nach den einschlägigen Richtlinien zur Werbung an BAB soll bei Pylonen auch in größerer Entfernung die Höhe 20 m nicht übersteigen.

Unsere in Aussichtstellung von 25 m stellt eine Ausnahme dar.

Bei einem geplanten Ortstermin am 11.8.2021 mit unserem Geschäftsbereichsleiter Herrn Schmid soll die Thematik nochmals aufgegriffen werden.

A: *In einem Schreiben vom 05.03.2021 hat der der Direktor der Niederlassung Südbayern der Autobahn GmbH des Bundes, Herr Michael Kordon, an Herrn Staatssekretär Stephan Mayer, MdB, folgendes mitgeteilt:*

Die Genehmigung einer Werbeanlage in Form eines Pylons richtet sich allgemein nach der StVO. Nach der Reform der Autobahnverwaltung ist hierzu das Fernstraßenbundesamt (FBA) zuständig, wobei die Autobahn des Bundes -Niederlassung Südbayern als Träger der Straßenbaulast gehört wird.

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan und der beantragten Werbeanlage handelt es sich um einen „Altfall“, der bereits in der alten Zuständigkeit der Auftragsverwaltung behandelt wurde.

Um Ihrem Anliegen nach einer zeitnahen Prüfung entgegen zu kommen, haben wir zwischenzeitlich nochmals eine Ortseinsicht vorgenommen und den Fall mit dem FBA vorbesprochen.

Die Topographie des Bebauungsgebietes ist durch den Höhenunterschied zur Autobahn, einen Wall entlang der BAB und den Auwald zum Inn gekennzeichnet. Eine Einsehbarkeit des Gebietes und auch von Werbeanlagen ist nur eingeschränkt möglich.

In Anbetracht der schwierigen Standortbedingungen des Gebietes könnten wir uns vorstellen dem FBA eine Höhe der Werbeanlage von 27 m über künftiger Geländeoberkante für diesen Altfall vorzuschlagen.

Damit bestünden die gleichen Höhenverhältnisse wie bei der Anlage in Frixing. Diese Regelung würde eine Ausnahme darstellen, weil die Pylone die Verkehrssicherheit an der BAB durch ihre bauliche Höhe nicht beeinträchtigen sollen. Die endgültige Erlaubnis erfolgt durch das FBA.

Zu etwaigen Optimierungen des Standortes des Pylons sind wir weiterhin gesprächsbereit.

Den vorgeschlagenen Ortstermin nehmen wir gerne wahr, sobald es die Pandemiebestimmungen erlauben.

*Bei dem Termin am 11.08.2021 mit dem Geschäftsbereichsleiter Betrieb und Verkehr, Herrn Johann Schmid, wurden die Probleme vor Ort nochmal eingehend erörtert und folgende Regelung einvernehmlich getroffen:*

*Der Werbepylon darf von Oberkante Fundament bis Oberkante Werbeanlage eine Höhe von 27,00 m nicht überschreiten (wie im obigen Schreiben zugesagt). Das Fundament darf dabei max. 1,00 m über Straßenniveau liegen.*

**B: Der Stadtrat beschließt aufgrund der obigen Ausführungen folgende Festsetzung:**

**Der Werbepylon darf von Oberkante Fundament bis Oberkante Werbeanlage eine Höhe von 27,00 m nicht überschreiten. Die Oberkante des Fundaments wird auf max. +367.65 m über NN festgesetzt, die Werbefläche auf max. 3 x 3 m bei max. 3 Flächen. Wenn Servicebetriebe angesiedelt werden, dürfen die Werbeflächen max. 4 x 4 m groß sein.**

**Abstimmung: 16 : 0**

**Fernstraßen-Bundesamt, 14.06.2021**

Folgende Belange des Fernstraßen-Bundesamtes sind zu beachten:

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen.

Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans soweit möglich aufzunehmen.

Weiterhin bitten wir darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, in den textlichen Teil des Flächennutzungsplans aufzunehmen. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Parallelverfahren Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Eisenfelden Ost“ und 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuötting mit Schreiben vom 11.05.2020 Stellung genommen.

Die Stellungnahme, derer sich das Fernstraßen-Bundesamt in Anbetracht der Kontinuität des Verwaltungshandelns anschließt, wird aufrechterhalten und ist zu beachten. Wie aus dem Auszug aus dem Beschlussbuch des Stadtrates der Stadt Neuötting vom 11.03.2021 ersichtlich, sind die Belange berücksichtigt wurden.

**B: Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sind im Flächennutzungsplan zeichnerisch darzustellen. Im Bebauungsplan ist die Anbauverbotszone bereits dargestellt, die Anbaubeschränkungszone ist noch zu ergänzen.**

**Zusätzlich ist im Bebauungsplan (nicht im Flächennutzungsplan) folgender Hinweis aufzunehmen:**

**Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Dies gilt auch für Werbeanlagen.**

**Abstimmung: 16 : 0**

#### **Verbund Innkraftwerke GmbH, 01.06.2021**

Vielen Dank für das Zusenden der Unterlagen und die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Belange unseres Unternehmens betreffend der 20 kV-Leitung werden grundsätzlich ausreichend berücksichtigt. Für die Verkabelung der Freileitung sind die Verortung und die Kostenübernahme für unser Unternehmen von Bedeutung. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass für unser Unternehmen weiterhin das Geh- und Fahrrecht sowie im Störfall das Recht zur Freilegung der Leitung bestehen muss.

A: *Die Fa. VKP Projekt GmbH ist nach dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Erschließungsanlagen herzustellen. Dazu gehört auch das Einmessen der neuen Kabellage. Das Ing.-Behringer, Mühldorf, das vom Investor mit der Erschließungsplanung beauftragt ist, hat diese Verkabelung so geplant, dass letztlich alle Kabel des Verbund im Bereich der künftig öffentlichen Verkehrsflächen liegt. Damit ist dauerhaft sowohl die Zugänglichkeit der Kabel sichergestellt, wie auch der Ausschluss einer Überbauung. In diesem Zusammenhang werden Verbund und Stadt Neuötting einen Gestattungsvertrag schließen, in dem geregelt ist, wo die Leitung in der späteren öffentlichen Verkehrsfläche liegt (Einmess-Lageplan) und dass Verbund für Wartungs- und Reparaturarbeiten die Straßenfläche öffnen darf. Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, muss ein Geh- und Fahrrecht nicht geregelt werden.*

#### **Gemeinde Winhöring, 15.06.2021**

keine Äußerung

#### **Bund Naturschutz in Bayern e. V., 19.06.2021**

Wir schließen uns vollinhaltlich dem Einspruch der unteren Naturschutzbehörde an.

A: *Siehe Abwägung und Beschluss weiter oben*

#### **inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, 10.05.2021**

Im Wortlaut identisch mit der letzten Stellungnahme vom 27.04.2020

A: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weiteres ist derzeit nicht veranlasst.*

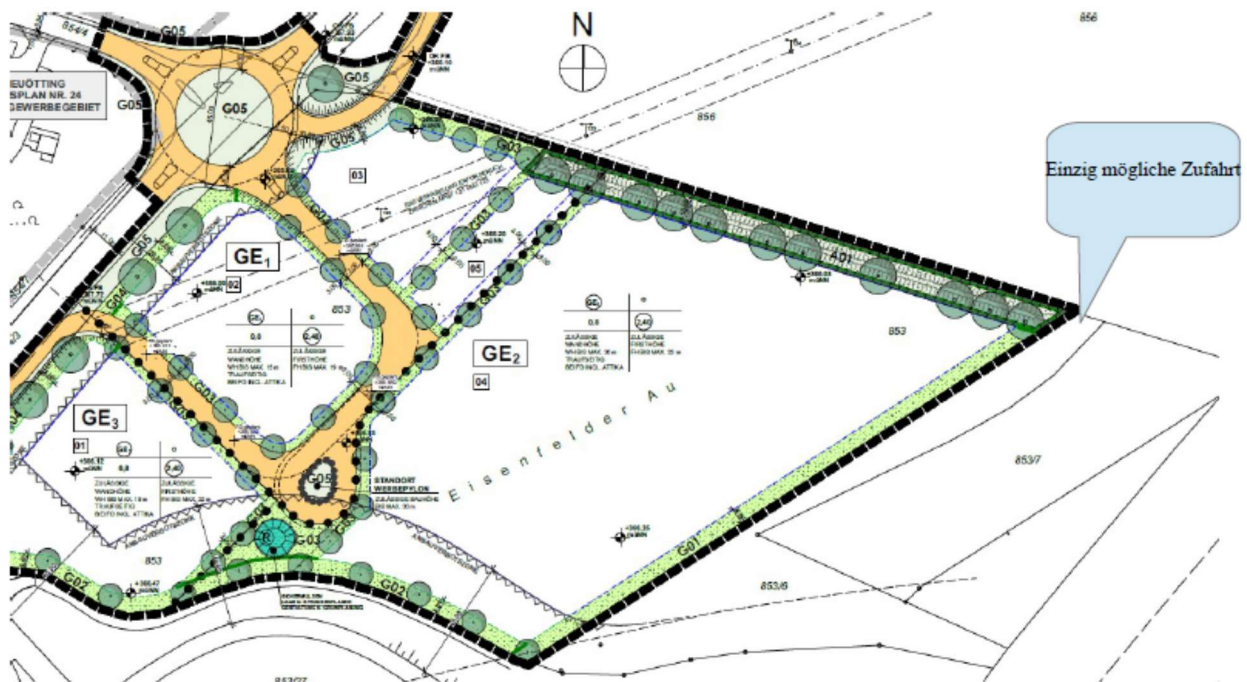
**Helmut Ramgraber, 18.05.2021**

E: Ich habe die mir zur Verfügung gestellten Planunterlagen eingesehen, insbesondere den Auszug aus dem Beschlussbuch vom 11.03.2021. Seitens der Eigentümer und Planer erfolgte bislang keinerlei Kontaktaufnahme zur Regelung der Angelegenheit.

Im Grundsatz verweise ich auf mein Äußerungsschreiben vom 25.05.2020 und das darin beschriebene Fahrrecht. In der Anlage befindet sich die aktuelle Planzeichnung mit Erläuterungen wie die aktuelle Planung das Fahrrecht beeinträchtigt.

Hierzu noch Folgendes:

1. Die Ausübung des Fahrrechtes ist unmöglich, sollte der beantragte Bebauungsplan in der aktuellen Form Bestandskraft erhalten, da sich auf der Fahrt insbesondere die Grünstreifen G 05, G 03 und die Ausgleichsfläche A 01 mit Baumbestand u.a. befinden.
2. Die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte und vom Bauantragsteller als selbstverständlich erachtete Eintragung der Grün- und Ausgleichsflächen (hier wohl G 03 und A 01) als Grunddienstbarkeit steht im Widerspruch zu dem gerade dort eingetragenen Fahrrecht, da sie dieses überlagert. (Siehe Seite 20 des Beschlussbuches). Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde, wäre für die wegfallende Ausgleichsfläche eine Ersatzausgleichsfläche zu sichern.
3. Die dauerhafte Einzäunung der Grundstücke, wie auf S. 20 des Beschlussbuches erwähnt, schränkt den Zugang zu meiner Fläche, auch bei Verlegung des Rechtes, zumindest ein.
4. Selbst bei adäquater Verlegung und dinglicher Sicherung eines evtl. neuen unbeschränkten Fahrrechtes muss dieses, wie im beiliegenden Lageplan beschrieben, über die nordwestliche Ausgleichsfläche 01 führen, da das bisherige Fahrrecht dort auf Fl. Nr. 853/6 (Autobahndirektion Süd) fortgeführt wird und wegen der Geländebeschaffenheit (Steilhang) auch nur dort auszuüben ist.

**Erläuterung:**

Verlauf des aktuell dinglich gesicherten Fahrtrechts am Nordrand des Baugebietes über G 05, G 03, A 01, Fl. Nr. 853/6 auf meine Fl. Nr. 853/7. Das Fahrtrecht ist auch auf der Nordseite Fl. Nr. 853/6 (Autobahndirektion Süd) dinglich gesichert und kann auch **tatsächlich** nur dort wahrgenommen werden (Sprachblase), da die Grundstücksgrenzen zu Fl. Nr. 853/6 Steilhänge darstellen. D.H. die Ausgleichsfläche A 01 kann wegen des Fahrtrechts in tatsächlicher Hinsicht nicht als Ausgleichsfläche genutzt werden, auch nicht vollständig, wenn das Fahrtrecht teilweise verlegt wird.

- A:** Der Stadtrat hat am 11.03.2021, Beschluss Nr. 168, beschlossen, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan erst zu fassen, wenn sichergestellt ist, dass Herr Ramgraber als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 853/7, Gemarkung Alzgern, eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu seinem Grundstück hat. Auf dem unmittelbar nördlich an das Bebauungsplan-Gebiet angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 856, Gemarkung Alzgern, Eigentümer Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein, verläuft eine Bewirtschaftungsfahrt unmittelbar an der Grenze zum jetzt überplanten Grundstück Fl.Nr. 853, Gemarkung Alzgern. Die VKP GmbH hat inzwischen erreicht, dass das Wasserwirtschaftsamt Traunstein auf dieser bestehenden Fahrt ein Geh- und Fahrtrecht für Herrn Ramgraber eintragen lässt. Von dieser Fahrt, die parallel zum alten Fahrtrecht nur wenige Meter nördlich verläuft, erreicht Herr Ramgraber sein Grundstück und ist damit nicht schlechter gestellt. Nach Aussage von Herrn Ramgraber ist es sogar so, dass er die Fahrt auf dem Grundstück des Wasserwirtschaftsamtes schon seit Jahren nutzt, weil die Fahrt, für die sein bisheriges Recht eingetragen ist, seit Jahren nicht mehr existiert.

- B:** Soweit zu einzelnen Stellungnahmen Beschlüsse gefasst wurden, sind diese in die Planentwürfe für den Flächennutzungsplan (33. Änderung) und den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Eisenfelden Ost“ mit Stand 10.03.2022 einzuarbeiten.

Der Stadtrat stellt die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.03.2022 fest. Die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB beim Landratsamt zu beantragen.

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Eisenfelden Ost“ wird in der Fassung vom 10.03.2022 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i. V. mit Art. 23 GO).



---

Beschluss-Nr.:	<b>333</b>
Gegenstand:	<b>Bebauungsplan Nr. 52 "Solarpark Maierhof" und 38. Änderung des Flächennutzungsplanes; Abwägung der Einwendungen und Satzungs-/Feststellungsbeschluss</b>
Anwesend:	<b>16</b>
Abstimmung:	Es stimmten <b>16</b> für und <b>0</b> gegen den Beschluss

Der Stadtrat der Stadt Neuötting hat am 13.01.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 52 „Solarpark Maierhof“ (Photovoltaikanlage) für die Grundstücke Fl.Nrn. 2190 (Teilfläche), 2195 (Teilfläche) und 2232, alle Gemarkung Alzgern, aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Rahmen der 38. Änderung zu berichtigen.

Die öffentliche Auslegung der Planentwürfe für den Bebauungsplan Nr. 52 „Solarpark Maierhof“ und die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 13.01.2022, hat in der Zeit vom 25.01.2022 bis 24.02.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 14.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 24.02.2022 aufgefordert.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden weder Anregungen, noch Einwendungen vorgebracht. Wie sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert haben und die Abwägung dazu, ist in der anliegenden Liste dargelegt.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 BauGB) wurde vom Vorhabenträger unterschrieben.

**Der Stadtrat beschließt die in den Listen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung vorgenommene Abwägung zu den Einzelpunkten. Die beschlossenen Änderungen sind in den Bebauungsplan bzw. die 38. Flächennutzungsplanänderung einzuarbeiten.**

**Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Fassung vom 10.03.2022 festgestellt, die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist beim Landratsamt zu beantragen. Der Bebauungsplan Nr. 52 „Solarpark Maierhof“ wird in der Fassung vom 10.03.2022 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i. V. mit Art. 23 GO).**

Beschluss-Nr.:	<b>334</b>
Gegenstand:	<b>Anfragen</b>
Anwesend:	<b>16</b>

**Stadträtin Verena Mayer** spricht sich dafür aus, dass sich der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stärker mit der Stadtentwicklung beschäftigt.

**Stadträtin Rauschecker** trägt den Wunsch von Mitarbeiterinnen, die am Stadtplatz tätig sind, nach einer besseren Beleuchtung des sog. „Stafflberges“ vor.

**Erster Bürgermeister Haugeneder** wird dies prüfen lassen.

**Stadträtin Rauschecker** weist auf den schlechten Zustand des Weges unterhalb des Faltermaierberges hin.

**Erster Bürgermeister Haugeneder** sagt dazu, eine Instandsetzung des Weges sei geplant, eine Verbreiterung aber nicht möglich.

**Stadtrat Wiesmüller** kritisiert, dass auf der Fläche des früheren Pennymarkt-Parkplatzes sämtliche Bäume entfernt wurden.

**Erster Bürgermeister Haugeneder** weist darauf hin, dass es für das auf dieser Fläche geplante neue Bauvorhaben einen verbindlichen Außenanlagenplan geben wird.

**Stadträtin Puppe** erkundigt sich nach dem Stand der Umsetzung einer Teilnahme am Förderprogramm „Innenstädte beleben“ der Städtebauförderung.

**Erster Bürgermeister Haugeneder** antwortet, man werde die weiteren Schritte in nächster Zeit vorbereiten.

**Stadtrat Wienzl** regt eine Information über die Trinkwasserwerte auf der städtischen Homepage an.

**Erster Bürgermeister Haugeneder** sagt zu, dies werde über eine Verlinkung zur gemeinsamen Wasserversorgung gemacht.

**Stadtrat Rupert Bruckmeier** fragt in Zusammenhang mit der vor kurzem angeordneten Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h im Bereich der Burghauser- und Simbacher Straße nach den Auswirkungen für Feuerwehrkräfte, die zum Einsatz fahren.

**Erster Bürgermeister Haugeneder** sagt, grundsätzlich gelte dies auch für Feuerwehrkräfte. **Stadtrat Wienzl** ergänzt, eine geringe Überschreitung sei möglich.

#### **Stadträtin Rauschecker geht**

Für die Richtigkeit:

gez.

Nachreiner  
Niederschriftführer

Peter Haugeneder  
Erster Bürgermeister