

BEKANNTMACHUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Wohnen-West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße“ und die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Altötting hat in seinen Sitzungen am 12.03.2025 und 09.04.2025 über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Wohnen-West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße“ und der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlussmäßig behandelt sowie den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Mühldorfer Straße, südlich der Holzhauser Straße und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 658, 659, 660 und 673/8 der Gemarkung Altötting (siehe beigefügten Lageplan).

Mit der Fertigung des Planentwurfes wurde Jocham, Kessler + Kellhuber, Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Altötting, beauftragt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 97 „Wohnen-West, südlich Holzhauser Straße / nördlich der Mühldorfer Straße“ und der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 09.04.2025) einschließlich Begründung und Umweltbericht werden in der Zeit vom

Montag, 14. April 2025 bis einschließlich Dienstag, 20. Mai 2025

im Internet auf der Website der Stadt Altötting veröffentlicht und sind abrufbar unter

www.altoetting.de/bauleitplanung

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen während der allgemeinen Dienstzeiten Mo 8:00-14:00 Uhr, Di und Mi von 8:00 -12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr, Do 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 -18:00 Uhr, Fr 8:00- 12:00 Uhr im Stadtbauamt, Rathaus, 2. Stock, Zimmer 2.11, zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegt.

Während dieser Frist können von jedermann (schriftlich – auch per Mail an bauverwaltung@altoetting.de oder zur Niederschrift) Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Der Öffentlichkeit (wobei im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB alle, die sich betroffen fühlen, auch Kinder und Jugendliche gemeint sind) wird in einer

Informationsveranstaltung am Dienstag, 13. Mai 2025, 18.00 Uhr
(Kultur- und Kongressforum)

die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Außerdem werden die voraussichtlichen Auswirkungen und Grundzüge des Planungskonzepts erläutert.

Die nachstehend aufgeführten, der Stadt Altötting bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, stehen im Internet zu Verfügung:

- Schreiben Landratsamt Altötting, SG Grünordnung, vom 27.03.2024 mit Hinweisen zu Erhalt von Pflanzen, Pflanzgeboten, unzulässige Pflanzarten sowie Grünordnung
- Schreiben des Landratsamtes Altötting, Untere Naturschutzbehörde, vom 30.04.2024 mit Hinweis zu Bereitstellung und Darstellung der erforderlichen Kompensationsflächen
- Schreiben des Staatlichen Bauamts Traunstein vom 28.03.2024 mit Hinweis darauf, dass sich das Baugebiet im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen befindet
- Schreiben des Landratsamtes Altötting, Abt. 2 – Bodenschutz, vom 17.04.2024 mit Hinweis auf die Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA) und der weiteren Verarbeitung des ausgehobenen Bodens
- Schreiben Landratsamt Altötting, Abt. 7, Gesundheitsamt, Schreiben vom 25.04.2024 mit Hinweis auf Pflanzliste, Herausnahme von Pflanzen
- Schreiben der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 03.05.2024 unter anderem mit Hinweis auf Bedarfsnachweis und Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} des Mörnbachs
- Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein, vom 22.04.2024, mit Hinweisen zu Überschwemmungsgebiet, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}, sowie deren Kennzeichnung im Bebauungsplan, Grundwasser / Wasserversorgung sowie Oberflächengewässer (Starkregenniederschläge, Oberflächengewässer, Abwasserentsorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Regenwassernutzung, Altlastenverdachtsflächen)
- Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes vom 30.04.2024 mit Hinweisen zu Flächenschonung, mögliche landwirtschaftliche Immissionen sowie dem Hinweis, dass keine negativen Auswirkungen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen dürfen (Abstände zur Grundstücksgrenze wegen Bewirtschaftung).

Folgende Gutachten stehen zur Verfügung:

Artenschutz:	Artenschutzrechtliche Vorprüfung (asVP-0324) zum Bebauungsplan Nr. 97 „Wohnen-West“ von Dr. Thomas Rettenmoser vom 24.04.2024
Verkehr:	Verkehrsprognose für das Bebauungsplangebiet „Wohnen-West“, Projektnummer 2024-0321, von Schlothauer & Wauer vom 07.10.2024
Schallschutz:	Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 97 „Wohnen-West“, Projekt-Nr. AOE-7110-01/7110-01_E01 von Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH vom 25.11.2024

Folgende umweltbezogene Informationen sind in der Begründung mit Umweltbericht verfügbar:

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Schutzgut Arten- und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Für die Eingriffsflächen auf der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche, dem Intensivgrünland und im Bereich des Straßenbegleitgrüns wurde eine Bestandsaufnahme sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (asVP) durchgeführt.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung vom 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung angewandt.

Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas – Boden Bayern geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne) vorkommt.

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Auf eine mögliche schädliche Bodenveränderung durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen wird hingewiesen.

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Schutzgut Wasser

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass die Planungsfläche in einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} des Mörbachs liegt. Im Süden wird auf einer Tiefe von ca. 10 m eine HQ₁₀₀-Gefahrenfläche tangiert. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Planungsfläche befindet sich zusätzlich nahe eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz. Die Abflussregelung und die Rückhaltung bzw. Speicherung (geplante „Schwammstadt“) wird in der weiterführenden Planung zur Entwässerung berücksichtigt.

Auf mögliche Überschwemmungsgefahren wird ausdrücklich hingewiesen.

Es ist im Allgemeinen von einem niedrigen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen im Bestand um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Altötting und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt und als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar.

Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

Schutzgut Mensch und Gesundheit, Erholung, Lärm, Strahlung

Erholung:

Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Altötting. Umgebend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnbebauung. Somit weist die Planungsfläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, nur geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm / Schadstoffimmissionen

Im Bestand gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Süden vorbeiführenden Staatsstraße 2550 vorbelastet.

Bioklima

Hinweise auf Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung:

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Bei der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche handelt es sich um eine relativ ebene Fläche, die keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben eignen.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz:

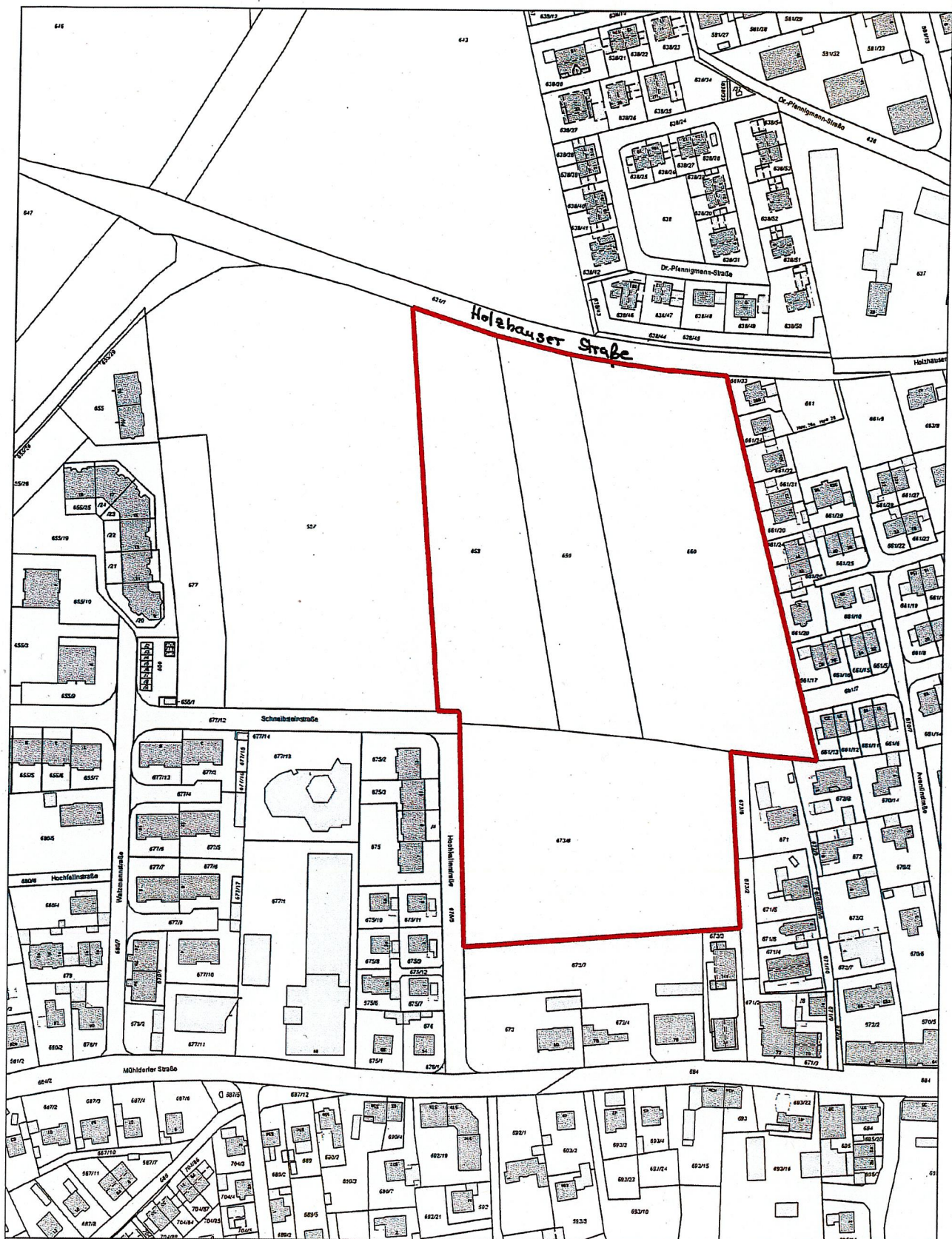
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Altötting, den 11. April 2025



Stadt Altötting
Stephan Antwerpen
Stephan Antwerpen
Erster Bürgermeister

Aushang angeheftet am:		
Aushang abgenommen am:		



Lageplan geplantes Baugebiet Nr. 37

