

Sitzung des Bauausschusses
am
10.03.2021
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StRin Melanie Häringer

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StRin Petra Wiedenmannott

StR Alexander Wittmann

(Vertreterin für StR Grünfelder)

Stadträte (nicht stimmberechtigt):

StRin Birgit Noske

(bis einschl. Top 10)

von der Verwaltung:

Johann Held

Manfred Kaiser

Alexander Winkler

(bis einschl. Top 12)

(Ortsbesichtigungen)

(bis einschl. Top 3)

Niederschriftführer/in:

Michaela Dietzinger

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Stefan Grünfelder

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 20:45 Uhr

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

Inhalt

Öffentlicher Teil

- 1.1. Ortsbesichtigung Friedhof
Einbau von Glaselementen an der Aussegnungshalle
- 1.2. Ortsbesichtigung Friedhof
Schaffung einer zusätzlichen Urnenstelengruppe
2. Beratung und Beschlussfassung über den Einbau von Glaselementen in den Rundbogenöffnungen an der Aussegnungshalle am Friedhof
3. Errichtung einer zusätzlichen Urnenstelengruppe im städtischen Friedhof
4. Flächennutzungsplan 13. Änderung (Bebauungsplan Nr. 50)
Behandlung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 - West"
Behandlung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen und Billigungs- sowie Auslegungsbeschluss
- 6.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
ViscoTec Neubau mit Büros und Hallen, Versetzen einer Leichtbauhalle und Neuanlagen der Parkfläche an der Amperstraße (BV-Nr. 2021/10)
- 6.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von zwei Dachgauben an der Wöhlerstraße 9 und 11 (BV-Nr. 2021/11)
- 6.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer Doppelgarage östlich an das Anwesen Kirchstraße 3 (BV-Nr. 2021/12)
- 6.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau einer Terrassenüberdachung am Wittelsbacherplatz 40 (BV-Nr. 2021/13)
- 6.5. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung, Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses, sowie Errichtung von zwei Stellplätzen an der Egerlandstraße 22 (BV-Nr. 2021/14)
- 6.6. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neuerrichtung eines Sanitärgebäudes an der Aluminiumstraße 8 (BV-Nr. 2021/15)
- 6.7. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau eines Einfamilienhauses an der Weichselstraße 6 c (BV-Nr. 2021/17)
- 6.8. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Prälat-Friemel-Straße 33, 35 (BV-Nr. 2021/07)
- 6.9. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Anbau einer geschlossenen Terrassenüberdachung an das bestehende Einfamilienhaus an der Flemingstraße 9 (BV-Nr. 2021/18)
- 6.10. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus 1. Tektur: Umbau eines bestehenden Ein-

familienhauses, Errichtung von Schleppdachgauben sowie Neubau eines Carports an der Goethestraße 10 (BV-Nr. 2021/20)

- 6.11. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Bungalows mit Einliegerwohnung und Garage an der Rosenstraße 35 (BV-Nr. 2021/22)
7. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Erweiterung der Terrassenüberdachung an der Prälat-Friemel-Straße 1 (BV-Nr. 2021/21)
8. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Baldungstraße 11 (BV-Nr. 2021/19)
9. Nachträge (entfällt)
10. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich);
Kindertagesstätte St. Johann Baptist - Überdachung

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Ortsbesichtigung Friedhof
Einbau von Glaselementen an der Aussegnungshalle**

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst stellt die Maßnahme über den Einbau der Glaselemente in die Aussegnungshalle mit den einzelnen Vor- und Nachteilen dar.

Von StR Neuberger wird eingeworfen, dass der Vorbereich der Halle neu gepflastert wurde, jedoch in der Halle der Boden nicht; dies müsse vor einem Einbau von Glaselementen erfolgen.

Hier wurde vor ein paar Jahren für die Bodenerneuerung ein Angebot eingeholt, die Kosten seien damals mit ca. 30 - 50.000 € angegeben worden (je nach Beschaffenheit des Untergrundes), erwidert Herr Kaiser.

Nach Besichtigung des Bodens in der Aussegnungshalle sind sich die Stadträte einig, dass die Sanierung des Bodens zusammen mit dem Einbau der Glaselemente erfolgen soll. Angebote für die Sanierung sind von der Verwaltung einzuholen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Ortsbesichtigung Friedhof
Schaffung einer zusätzlichen Urnenstelengruppe**

Im städtischen Friedhof soll in der Sektion XVIII östlich des Feldes für anonyme Urnenbestatungen eine weitere Urnenstelengruppe errichtet werden. Die Stelle, an der diese Urnenstelengruppe installiert werden soll, wird in Augenschein genommen und durch Friedhofswärter Manfred Kaiser näher erläutert.

Alexander Winkler von der Friedhofsverwaltung informiert das Gremium darüber, dass derzeit noch drei Urnenstelenkammern zur Verfügung stehen und Nutzungsrechte an bereits vorhandenen Urnenstelenkammern (aufgrund der laufenden Ruhefristen) erst im Jahr 2026 wieder neu vergeben werden können.

Der Stadtrat nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung über den Einbau von Glaselementen in den Rundbogenöffnungen an der Aussegnungshalle am Friedhof

Die schon öfter thematisierte und auch im Bauausschuss vom 05.06.2019, vor Ort, angesprochene Situation, dass derzeit eine Verschließung der Aussegnungshalle, am Friedhof, nicht möglich ist, soll geklärt werden.

Ein Einbau von Glaselementen in die Rundbogenöffnungen würde die Verschließung ermöglichen.

Die Glaselemente könnten so gestaltet werden, dass aus der Sicht vom Friedhof auf die Aussegnungshalle, die linke Rundbogenöffnung durch eine Festverglasung verschlossen wird. Im mittigen, sowie auch im rechten Rundbogen sollte eine zweiflügelige Glastüre in der Mitte der Verglasung verbaut werden.

Die Festverglasung des westlichen Rundbogens würde sich daraus ergeben, da sich auf dieser Höhe in der Aussegnungshalle die Bestuhlung befindet.

Die Glaselemente sollten „filigran“ ausgestaltet und verbaut werden.

Ein Beispiel hierfür, es sollen keine Rahmen in den Bereichen der Übergänge von Glas zu Stein angebracht werden.

Ebenfalls werden die Glastüren auch ohne Rahmen, nur mit Edelstahl-Beschlägen versehen.

Es gibt eine Reihe von Vorteilen, aber auch Nachteile, die für, bzw. auch gegen den Einbau von Glaselementen in die Rundbogenöffnungen sprechen.

Vorteile:

- Die Verschmutzung der Aussegnungshalle, incl. Bestuhlung könnte auf ein Minimum reduziert werden.
Daraus resultierend wäre es möglich die Stühle, ohne ständiges Umräumen, an ihrem Platz zu belassen.
- Die Aussegnungshalle könnte zugesperrt werden.
- Die Installation einer, für den Raum passenden Musik-/Lautsprecheranlage würde Nichts mehr im Wege stehen.
Lt. Herrn Kaiser wird der Wunsch einer musikalischen Untermalung bei der „Letzten Verabschiedung“ immer häufiger.
- Die Anzahl von Trauerreden / Verabschiedungen in der Aussegnungshalle steigt stetig.
Durch die Möglichkeit die Rundbogenöffnungen verschließen zu könnten wäre es kein Problem mehr, diese zukünftig komplett witterungsunabhängig abzuhalten.
Die Beschwerden, in den Wintermonaten, über die Kälte in der Aussegnungshalle häufen sich.

Nachteile:

- Die Fassaden-Ansicht der Aussegnungshalle würde sich trotz dem Einbau von „filigranen“ Glaselementen“ verändern.
Die daraus resultierende Frage, soll in das ansehnliche Gebäudeensemble, am Friedhof, wirklich, optisch, eingegriffen werden?

- Die Einbau-Kosten würden sich auf ca. 18.000,- Euro belaufen.
- Auch die Glaselemente verursachen einen Reinigungsaufwand.
- Die Aussegnungshalle wird sich in den Sommermonaten bestimmt mehr, als sonst erwärmen.
- Bei großen Beerdigungen passen nicht alle Besucher in die Aussegnungshalle. Dann gibt es eine größere Trennung von den Besuchern „drinnen“ und denen „draußen“.
- In der Regel findet im unmittelbaren Anschluss die Beerdigung statt; diese ist ohnehin im Freien. Daher ist das „Kälte-Argument“ zumindest nicht völlig konsequent.
- In der aktuellen Situation (Corona) ist ein Verschließen von offenen Räumlichkeiten nicht zielführend. Auch in einer „Nicht-Pandemiezeit“ ist das Risiko einer Ausbreitung, bzw. Übertragung von Viren in geschlossenen Räumen erheblich höher, als in nicht verschlossenen Räumen.
Speziell in der Aussegnungshalle, in der ein Aufeinandertreffen von Personen, unterschiedlicher Haushalte, auf engstem Raum, unvermeidlich ist.

Die Verwaltung überlässt die Abwägung der Vor- und Nachteile dem Bauausschuss und gibt keine Empfehlung ab.

Nach Kenntnisnahme und Beratung beschließt der Bauausschuss einstimmig, den Einbau von Glaselementen in den drei Rundbogenöffnungen an der Aussegnungshalle am Friedhof zusammen mit der Erneuerung des Bodens durchzuführen.

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021**

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend waren: 10

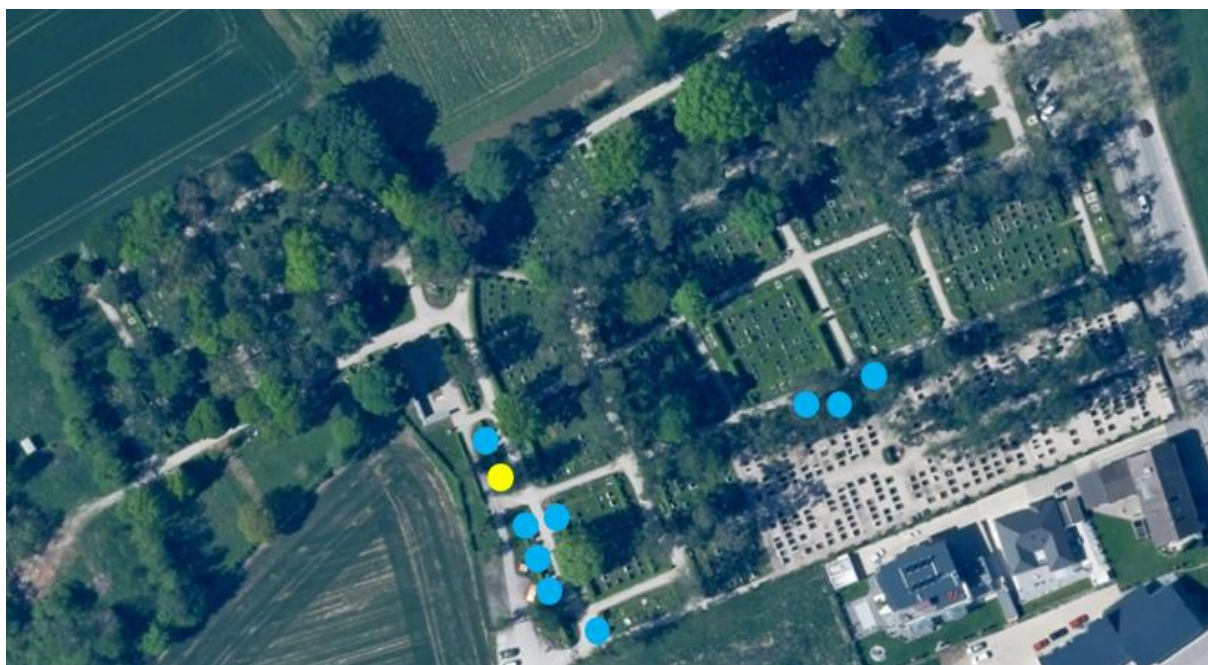
Errichtung einer zusätzlichen Urnenstelengruppe im städtischen Friedhof

Seit Jahren geht der Trend im Bestattungswesen deutschlandweit hin zur Urnenbestattung, dies gilt auch für Töging. Knapp 70 % aller Bestattungen waren im Jahr 2020 Urnenbestattungen.

Großer Beliebtheit erfreuen sich die auf dem städtischen Friedhof angebotenen Kammern in Urnenstelen. Im Jahr 2020 wurden 26 dieser Kammern verkauft. In der aktuell zu belegenden Urnenstelengruppe in der Sektion XIV/XV sind nur noch einzelne Kammern frei, diese werden im Laufe der ersten Jahreshälfte verkauft werden. Familienkammern stehen aktuell nicht mehr zur Verfügung.

Um der stetigen Nachfrage nach Urnenstelenkammern gerecht zu werden, sind im Haushalt 2021 für die Errichtung einer weiteren Stelengruppe 22.000 € angesetzt.

Angedacht ist, diese neue Stelengruppe (gelb) in der Sektion XVIII östlich des Feldes für anonyme Urnenbestattungen in Flucht der bereits installierten Gruppen (blau) zu installieren.



Der Bauausschuss beschließt mit 9 : 1 Stimmen, an der genannten Stelle in der Sektion XVIII auf dem städtischen Friedhof eine zusätzliche Urnenstelengruppe zu errichten.

**Weiterhin beschließt der Bauausschuss einstimmig, künftig keine weiteren Urnenstelen-
gruppen auf dem städtischen Friedhof zu errichten.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Flächennutzungsplan 13. Änderung (Bebauungsplan Nr. 50)
Behandlung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 24. September 2020 den Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 15. Juni 2020 gebilligt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, die Begründung und der Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 15. Juni 2020 und das Baugrundgutachten zum Bauvorhaben „Anschluss Amperstraße an die Kreisstraße AÖ 2 neu“ von der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Crailsheimstraße 5b, 83278 Traunstein, vom 24. August 2005 inklusive des Berichts/Gutachtens/Altlastenuntersuchung „Bewertung des Wirkungspfads Boden-Grundwasser“ von der Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, Chiemseestraße 6, 83022 Rosenheim, Projektcode: GEBTR48 b050809 vom 09. August 2005, lagen im Rathaus vom Montag, den 23. November 2020 bis zum Montag, den 28. Dezember 2020 (jeweils einschließlich) öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde per E-Mail vom 12. November 2020 Zeit gegeben, sich bis zum Montag, den 28. Dezember 2020 zu äußern.

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag erstellt:

1. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 21.12.2020

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Planung

Die Stadt Töging a. Inn möchte auf der Fl. Nr. 1965/69 an der Anschlussstelle Nr. 21 der Autobahn A 94 einen Bebauungsplan aufstellen und ein Sondergebiet ausweisen, um unterschiedliche, über die in Gewerbegebieten zulässigen hinausgehende Nutzungen, wie z.B. ein Tagungshotel, zu ermöglichen. Das geplante Sondergebiet hat die Zweckbestimmung: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe, Anlagen für gesundheitlich und kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltung, der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Schnellgaststätten.“

Laut Planunterlagen liegen Anfragen zu Sondernutzungen (Tagungshotel, Fortbildungsstätte) an diesem Standort vor.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1 ha und grenzt südwestlich an die Anschlussstelle der A 94 sowie östlich an bestehendes Gewerbe. Südlich befinden sich bisher unbebaute Gewerbeflächen. Das Plangebiet wird aktuell teils landwirtschaftlich genutzt, teils ist es Brachfläche (ehemalige Kiesgrube).

Im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging a. Inn ist der Geltungsbereich teils als Gewerbefläche, teils als sonstige Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Berührte Belange

Siedlungswesen

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und auf den nachvollziehbaren Bedarf zu begrenzen (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Bezogen auf die vorliegende Planung kann der Flächenbedarf mit den Ausführungen in den Planunterlagen grundsätzlich plausibel gemacht werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planunterlagen sollten die eher pauschalen Aussagen zu den Innenentwicklungspotenzialen konkretisiert, z.B. auch in plangrafischer Form, dargestellt werden. So fehlt beispielsweise eine Aussage, weshalb die im Sondergebiet angedachten Nutzungen nicht auf den Flächen des sich derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 12 umgesetzt werden können.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angedachten Nutzungen können nicht auf Flächen des sich derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 12 umgesetzt werden, da diese Erweiterungsflächen im Besitz mehrerer bereits ansässiger Industriebetriebe sind und die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ ausschließlich dem konkreten, nachvollziehbaren Bedarf der von diesen Betrieben beantragten Erweiterungen dient.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) II 1 G).

Die geplanten Baugrenzen entsprechen nahezu dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wir empfehlen daher der Stadt Töging a. Inn im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der Bauflächen sicherzustellen. Mögliche Ansatzpunkte sind eine mehrgeschossige Bauweise sowie eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (z.B. Bündelung der Parkflächen, Tiefgaragen, Stelzenbauweise).

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Flächensparens wurden in der Planung berücksichtigt. Dem Flächensparen dient die bereits festgesetzte, an dem vorbelasteten Standort an der Autobahn vertretbare großzügige Höhenentwicklung, welche für die zulässigen Nutzungen eine mehrgeschossige Bebauung ermöglicht und selbstverständlich vorgesehen ist. Auch die Errichtung von Tiefgaragen ist gemäß Festsetzung C.6.2 bereits zulässig und selbstverständlich vorgesehen.

Die geplanten Baugrenzen entsprechen keineswegs nahezu dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern umfassen nur ca. 60 % des Geltungsbereichs, da die Anbauverbotszone zur BAB A94, die einzuhaltenden Grenzabstände sowie die erforderliche Randeingrünung zu berücksichtigen waren.

Es ist davon auszugehen, dass die gewerblichen Nutzer des Sondergebiets schon aus Wirtschaftlichkeitsgründen die ihnen zur Verfügung stehenden Bauflächen möglichst effektiv ausnützen müssen und werden.

Energieversorgung

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z).

Es sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) zu ermöglichen sowie die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

Für die Planung liegt ein Schalltechnisches Gutachten vom 10.06.2020 vor. Ob die Ergebnisse des Gutachtens zutreffen und die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend sind, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) insbesondere bezüglich der angrenzend verlaufenden Autobahn und der benachbarten Gewerbenutzung Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde ist erfolgt, das Gutachten wurde entsprechend angepasst.

Ergebnis

Die Planung steht bei Berücksichtigung der o.g. Belange (Siedlungswesen, Energieversorgung und Immissionsschutz) den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die o.g. Belange wurden berücksichtigt.

Hinweis

Wir bitten hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung um Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt Altötting

Sachgebiet 52 - Hochbau, Stellungnahme vom 03.12.2020

Keine Äußerung.

Sachgebiet 52 - Tiefbau, Stellungnahme vom 26.11.2020

Keine Äußerung.

Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau), Stellungnahme vom 16.11.2020

Keine Äußerung.

Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 22.12.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Sachverhalt:

Die Stadt Töging a. Inn beabsichtigt die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich entspricht dem des Bebauungsplanes 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“ und befindet sich im Nordosten von Töging a. Inn, südlich der Bundesautobahn 94 an der Abfahrt Nr. 21. Im Osten grenzt die Kreisstraße AÖ 2 und im Norden die Bundesautobahn 94 an. Westlich befindet sich das „Gewerbegebiet Weichselstraße“.

Beurteilung:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind in erster Linie die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und Lärmimmissionen aus den umliegenden Gewerbegebieten auf das Plangebiet sowie die Emissionen des Plangebiets relevant.

Dazu wird auf die Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“ vom 22.12.2020 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“.

Sachgebiet 22- Bodenschutz, Stellungnahme vom 26.11.2020

Keine Äußerung. (Revision der Stellungnahme vom 16.11.2020!)

Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.12.2020

Keine Äußerung.

3. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 16.11.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

- 1 **Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen**
 - entfällt –

- 2 **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands**
 - entfällt –

3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

3.1. Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

- entfällt –

3.2. Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- entfällt –

3.3. Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

- entfällt -

3.4. Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

- entfällt -

4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1. Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1. Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.1.2. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung sowie der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.2. Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1. Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.2.2. Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.2.3. Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt –

4.2.4. Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt –

4.3. Abwasserentsorgung

4.3.1. Schmutzwasser

Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.3.2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung

(NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).

Wir bitten die Gemeinde, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht Einverständnis.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4.3.3. Hinweise zur Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4.4. Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt wurde beteiligt.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging am Inn, Stellungnahme vom 18.11.2020

Keine Einwendungen.

Keine Hinweise:

Gegen die o. g. 13. Flächennutzungsplanänderung und gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 bestehen von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn keine Einwendungen.

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

5. Staatliches Bauamt Traunstein, Stellungnahme vom 16.11.2020

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Belange des Staatlichen Bauamts Traunstein werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Kreisbrandinspektion LK Altötting, Stellungnahme vom 23.11.2020

Keine Einwendungen.

Keine Hinweise:

1. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden und zu überprüfen!

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

2. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Die Feuerwehrezufahrt ist nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

7. Autobahndirektion Südbayern, Stellungnahme vom 01.12.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Die Anbauverbotszonen (40 m – Bereich) gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) und die Baubeschränkungszonen (100 m Bereich) nach § 9 Abs. 2 FStrG sind zu beachten und in die Pläne entsprechend einzuzeichnen.

Die Autobahndirektion stimmt der gegenständlichen Planung zu.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8. Strotög GmbH Strom aus Töging, Stellungnahme vom 13.11.2020

Keine Äußerung.

9. VERBUND Innkraftwerke GmbH, Stellungnahme vom 23.11.2020

Keine Einwendungen

Keine Hinweise:

Wir haben die vorgelegten Unterlagen nach betrieblichen Gesichtspunkten überprüft. Seitens unserer Gesellschaft bestehen gegen die o. g. Änderung keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

10. InfraServ Gendorf, Stellungnahme vom 27.11.2020

Keine Einwendungen.

Keine Hinweise:

Bei der Ausführung der Baumaßnahme wird es zu keiner direkten Berührung mit dem Schutzstreifen unserer Ethylenpipeline kommen, jedoch liegt diese im Nahbereich ca. 80 Meter östlich Ihrer geplanten Maßnahme.

Unsere Ethylen-Pipeline, DN 250 / PN 63, ist unterirdisch verlegt, mit einer Regelüberdeckung von 1,0 m. Die Rohrleitung ist mit einer Kunststoffisolierung versehen, und kathodisch gegen Korrosion geschützt. Zusammen mit der Rohrleitung ist ein elektrisches Steuerkabel verlegt. Die Pipeline liegt mittig in einem Schutzstreifen, der eine Gesamtbreite von 8,5 m hat.

Im Anhang liegt ein Auszug aus der digitalen Flurkarte bei, in der der Verlauf unserer Ethylenpipeline in Rot, der Schutzstreifen in Blau dargestellt ist. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der von Ihnen im Übersichtsplan markierte Bereich.

Bitte beachten Sie, dass dies nur eine Planauskunft darstellt. Die ausführende Firma muss vor Beginn der Maßnahme erneut eine Anfrage im BIL System stellen.

Bitte leiten Sie diese Information entsprechend weiter und beachten Sie die nötige Vorlaufzeit zur Vertragserstellung.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 16.12.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

12. Gemeinde Winhöring, Stellungnahme vom 02.12.2020

Keine Äußerung.

13. Gemeinde Teising, Stellungnahme vom 15.12.2020

Keine Äußerung.

14. Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 02.12.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Elektrogenossenschaft Strotög. Wir bitten Sie, für eine separate Stellungnahme, auch die Elektrogenossenschaft Strotög anzuschreiben. Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind laut den Planunterlagen nicht betroffen.

Hinweis: In unseren Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat.

Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH vorliegen, sind wir von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung anzunehmen, den Flächennutzungsplanänderungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung von jeweils dem 15. Juni 2020 zu billigen und mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 - West"
Behandlung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen und Billigungs- sowie
Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 24. September 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 – West“ mit der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 15. Juni 2020 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 15. Juni 2020, die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg (ACCON Bericht Nr.: ACB-0620-9157/02 vom 10. Juni 2020) und das Baugrundgutachten zum Bauvorhaben „Anschluss Amperstraße an die Kreisstraße AÖ 2 neu“ von der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Crailsheimstraße 5b, 83278 Traunstein, vom 24. August 2005 inklusive des Berichts/Gutachtens/Altlastenuntersuchung „Bewertung des Wirkungspfads Boden-Grundwasser“ von der Dr. Rietzler & Heidrrich GmbH, Chiemseestraße 6, 83022 Rosenheim, Projektcode: GEBTR48 b050809 vom 09. August 2005, lagen im Rathaus vom Montag, den 23. November 2020 bis zum Montag, den 28. Dezember 2020 (jeweils einschließlich) öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde per E-Mail vom 12. November 2020 Zeit gegeben, sich bis zum Montag, den 28. Dezember 2020 zu äußern.

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag erstellt:

15.Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 21.12.2020

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Planung

Die Stadt Töging a. Inn möchte auf der Fl. Nr. 1965/69 an der Anschlussstelle Nr. 21 der Autobahn A 94 einen Bebauungsplan aufstellen und ein Sondergebiet ausweisen, um unterschiedliche, über die in Gewerbegebieten zulässigen hinausgehende Nutzungen, wie z.B. ein Tagungshotel, zu ermöglichen. Das geplante Sondergebiet hat die Zweckbestimmung: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe, Anlagen für gesundheitlich und kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltung, der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Schnellgaststätten.“

Laut Planunterlagen liegen Anfragen zu Sondernutzungen (Tagungshotel, Fortbildungsstätte) an diesem Standort vor.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1 ha und grenzt südwestlich an die Anschlussstelle der A 94 sowie östlich an bestehendes Gewerbe. Südlich befinden sich bisher unbebaute Gewerbeflächen. Das Plangebiet wird aktuell teils landwirtschaftlich genutzt, teils ist es Brachfläche (ehemalige Kiesgrube).

Im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging a. Inn ist der Geltungsbereich teils als Gewerbefläche, teils als sonstige Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Berührte Belange

Siedlungswesen

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und auf den nachvollziehbaren Bedarf zu begrenzen (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Bezogen auf die vorliegende Planung kann der Flächenbedarf mit den Ausführungen in den Planunterlagen grundsätzlich plausibel gemacht werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planunterlagen sollten die eher pauschalen Aussagen zu den Innenentwicklungspotenzialen konkretisiert, z.B. auch in plangrafischer Form, dargestellt werden. So fehlt beispielsweise eine Aussage, weshalb die im Sondergebiet angedachten Nutzungen nicht auf den Flächen des sich derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 12 umgesetzt werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angedachten Nutzungen können nicht auf Flächen des sich derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 12 umgesetzt werden, da diese Erweiterungsflächen im Besitz mehrerer bereits ansässiger Industriebetriebe sind und die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ ausschließlich dem konkreten, nachvollziehbaren Bedarf der von diesen Betrieben beantragten Erweiterungen dient.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) II 1 G).

Die geplanten Baugrenzen entsprechen nahezu dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wir empfehlen daher der Stadt Töging a. Inn im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der Bauflächen sicherzustellen. Mögliche Ansatzpunkte sind eine mehrgeschossige Bauweise sowie eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (z.B. Bündelung der Parkflächen, Tiefgaragen, Stelzenbauweise).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Flächensparens wurden in der Planung berücksichtigt. Dem Flächensparen dient die bereits festgesetzte, an dem vorbelasteten Standort an der Autobahn vertretbare großzügige Höhenentwicklung, welche für die zulässigen Nutzungen eine mehrgeschossige Bebauung ermöglicht und selbstverständlich vorgesehen ist. Auch die Errichtung von Tiefgaragen ist gemäß Festsetzung C.6.2 bereits zulässig und selbstverständlich vorgesehen.

Die geplanten Baugrenzen entsprechen keineswegs nahezu dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern umfassen nur ca. 60 % des Geltungsbereichs, da die Anbauverbotszone zur BAB A94, die einzuhaltenden Grenzabstände sowie die erforderliche Randeingrünung zu berücksichtigen waren.

Es ist davon auszugehen, dass die gewerblichen Nutzer des Sondergebiets schon aus Wirtschaftlichkeitsgründen die ihnen zur Verfügung stehenden Bauflächen möglichst effektiv ausnützen müssen und werden.

Energieversorgung

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z).

Es sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) zu ermöglichen sowie die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

Für die Planung liegt ein Schalltechnisches Gutachten vom 10.06.2020 vor. Ob die Ergebnisse des Gutachtens zutreffen und die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend sind, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) insbesondere bezüglich der angrenzend verlaufenden Autobahn und der benachbarten Gewerbenutzung Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde ist erfolgt, das Gutachten wurde entsprechend angepasst.

Ergebnis

Die Planung steht bei Berücksichtigung der o.g. Belange (Siedlungswesen, Energieversorgung und Immissionsschutz) den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die o.g. Belange wurden berücksichtigt.

Hinweis

Wir bitten hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung um Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

16. Landratsamt Altötting

Sachgebiet 52 - Hochbau, Stellungnahme vom 15.12.2020

Keine Einwendungen:

Hinweise:

In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 2.2 die trauseitige Wandhöhe mit maximal 19 m festgelegt. Dieser Wert übersteigt die umliegende Bestandbebauung um nahezu das Doppelte (vorh. Bauhöhen maximal ca. 10 m). Nachdem sich diese ausbrechende Höhenentwicklung nicht augenscheinlich erschließt, sollten die relevanten Beweggründe in der Bebauungsplanbegründung dargelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Höhenentwicklung soll eine flexiblere Nutzbarkeit sowie eine möglichst effektive Ausnutzung der verfügbaren Restfläche in einem durch großflächige Gewerbenutzung baulich und landschaftlich bereits erheblich vorbelasteten Bereich unmittelbar an der BAB A94 ermöglichen.

Aus Sicht der Stadt ist diese festgesetzte Höhenentwicklung in diesem bereits erheblich landschaftlich vorbelasteten Bereich (BAB A 94, Anschlussstelle Töging, Kreisstraße AÖ 2, bereits ausgedehnte Gewerbenutzung beiderseits der Autobahnanschlussstelle, Photovoltaik-Freiflächenanlagen) bezüglich des Landschaftsbilds durchaus vertretbar.

Darüber hinaus steht die festgesetzte Höhenentwicklung hinsichtlich der Ziele Flächensparen und Innenentwicklung im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Südostoberbayern.

Sachgebiet 52 - Tiefbau, Stellungnahme vom 27.11.2020

Keine Einwendungen:

Hinweise:

Auf die Anbauverbotszone zur Kreisstraße AÖ 2 ist zu achten (**15 m** ab Fahrbahnrand). Eventuelle Baumpflanzungen müssen mind. 7,5 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Die Erschließung der Grundstücke muss über die Amperstraße erfolgen. Zufahrten zur Kreisstraße werden (auch bei Teilung der Grundstücke) nicht genehmigt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise wurden bereits in der Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden.

Es darf kein Abwasser (z. B. Dachflächenentwässerung usw.) in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden.

Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen (Sickerschächte, Einlaufschächte, Leitungen, usw.) müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen durch den Straßenbetriebsdienst muss jederzeit möglich sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärm- sanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bei der Planung bereits berücksichtigt und werden bei der Erschließungsplanung weiter berücksichtigt.

Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau), Stellungnahme vom 16.11.2020

Keine Einwendungen:

Hinweise:

Folgende Anpassung der textlichen Festsetzungen wird geraten:

- 5.1 und 5.2 Dachform und Eindeckung: Flachdachflächen sollten stets verbindlichen mit einer extensiven Begrünung versehen werden. „Leere“ Dach- oder Kiesflächen bieten keinen sinnvollen Nutzen für die Umwelt. Nicht nur Menschen, Tiere und Insekten profitieren von grünen Dächern, sondern auch das Klima, das eine verminderte Aufheizung an warmen Sommertagen stattfindet, Feinstaub gebunden und Sauerstoff produziert wird.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Textfestsetzung 5.2 sind als Dach- eindeckungen bereits extensive Dachbegrünungen zulässig. Eine Begrünung von Flachdachflächen soll nicht festgesetzt werden, um die Gestaltungsmöglichkeiten für Bauherrn nicht zu stark einzuschränken.

- 7.1 private Grünflächen: Die Dichte und das Aussehen der Randeingrünung sollte genauer beschrieben werden. So wollte die Heckenstruktur mindestens 3-reihig und ausschließlich aus standortheimischen und freiwachsenden Sträuchern bestehen. Einsatz im Diagonalverband mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m. Um zusätzlich Vielfalt zu erreichen, ist je 15 m ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder starkwüchsiger Obstbaum einzupflanzen. Zudem sollte auch die Westseite mit einer verbindlichen Grünstruktur versehen werden.

Folgende Anpassungen werden empfohlen:

- 7.2 private Grünflächen: Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü, Sieblinie B, mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Substrat pro Baum zu bewerkstelligen. Die erforderlichen statischen Bedingungen sind herzustellen.
- 7.2 private Grünflächen: Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten, Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sog. Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.
- Einfriedung: Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern.
- Durchgrünung: Um eine ausreichende Durchgrünung des Geltungsbereiches sicherzustellen ist je 300 m² ein standortheimischer Laubbaum der Wuchsklasse I, II oder starkwüchsiger Obstbaum einzusetzen. Bäume in der Eingrünungsstruktur werden angerechnet.
- Pflege: Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächsten Pflanzperiode zu leisten.
- Freiflächengestaltungsplan: Im Rahmen der Baugenehmigung sind fachlich fundierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Es sind Aussagen zur detaillierten Gestaltung des Geländes, der Beläge und Begrünung sowie der Einfriedung und Oberflächenentwässerung zu treffen und darzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadt Töging a. Inn sind die grünordnerischen Textfestsetzungen im Bebauungsplan/Grünordnungsplan zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und der Grünordnung ausreichend bestimmt. Zu einer Verpflichtung zur Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen besteht gemäß Urteil des VGH München vom 28.07.2016, RN 40, keine Ermächtigungsgrundlage. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 15 der seit 1. Januar 2008 geltenden BauVorlV vom 10. November 2007 (GVBl S. 792) besteht nur noch die Pflicht, im Lageplan den geschützten Baumbestand einzuzeichnen (im Gegensatz zu der zuvor geltenden Regelung in § 7 Abs. 2 Satz 2 Nr. 11 BauVorlV vom 8. Dezember 1997).

Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 22.12.2020

Keine Einwendungen:

Hinweise:

Sachverhalt:

Die Stadt Töging a. Inn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging am Inn A 94 - West“.

Beurteilung:

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0620-9157/02 vom 10.06.2020 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich einwirkender Geräuschimmissionen der Bundesautobahn 94 sowie auf Geräuschimmissionen aus den umliegenden Gewerbegebieten untersucht. Zudem wurde für den Geltungsbereich eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen, um sicherzustellen, dass durch die spätere Nutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Geltungsbereichs hervorgerufen werden.

Verkehrslärm:

Bei der Berechnung der Immissionen auf den Geltungsbereich durch den Verkehrslärm wurde die Pleiskirchener Straße und die Amperstraße nicht berücksichtigt, obwohl diese direkt an den Geltungsbereich angrenzen. Bei der Berechnung des Verkehrslärms der Bundesautobahn 94 wurde für Pkw eine zulässige Geschwindigkeit von 120 km/h angesetzt (vgl. Anlage 2 der oben genannten schalltechnischen Untersuchung). Auf diesem Teilstück gilt jedoch keine Geschwindigkeitsbeschränkung.

Ob entsprechende Zuschläge für Einmündungen oder Kreuzungen in den Berechnungsansatz eingeflossen sind, ist aus der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung nicht ersichtlich. Diesbezüglich ist eine Aussage des Gutachters erforderlich. Zudem sollte bei der Prognose des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) der Bundesautobahn 94 eine etwaige Erhöhung der Verkehrslast durch die Eröffnung des Teilstückes Pastetten – Heldenstein geprüft und berücksichtigt werden.

Gewerbelärm:

Gemäß der oben genannten schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Plangebiet eingehalten. Die Beurteilungspegel liegen demnach bei maximal 57 dB(A) tags und bei 42 dB(A) nachts. Die nordöstlich vom Plangebiet gelegenen Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ wurden nicht in die Berechnung miteinbezogen. Ob aus diesem Gewerbegebiet relevante Pegelbeiträge auf den Planbereich einwirken ist nicht bekannt. Daher ist diesbezüglich ebenfalls eine Aussage des Gutachters erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die relevanten Sachverhalte wurden zwischen Gutachter und der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging am Inn“ wurde gemäß der Anmerkungen entsprechend überarbeitet. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

Festsetzungen zu Schallschutz:

In den Bebauungsplan sind nicht alle Festsetzungen aus der oben genannten schalltechnischen Untersuchung eingearbeitet. Daher sind noch folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

Die Prüfung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, auf Basis der LWA“ und des Abstandsmaßes von $10 \log(4\pi r^2)$.

Es ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Geräuschimmissionskontingente LIK zu erbringen. Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente LIK der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA-Lärm an der nächstgelegenen Baugrenze oder Gebäudefassaden der außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

In den Festsetzungen wird mehrmals Bezug auf die DIN 4109 genommen. Hier ist eine Konkretisierung bezüglich der gültigen Fassung der DIN 4109 erforderlich. Der Verweis soll sich auf die zum Zeitpunkt der Errichtung aktuell rechtskräftige Fassung beziehen.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst mit den erforderlichen Aussagen des Gutachters erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadt sind die Festsetzungen zum Schallschutz im vorgegebenen Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB bereits ausreichend bestimmt. Der § 9 BauGB regelt die Möglichkeiten für Festsetzungen in Bebauungsplänen abschließend. Der § 9 BauGB gibt gemäß Urteil des VGH München (vom 28.07.2016 – 1 N 13.2678, RN 38) keine Ermächtigungsgrundlage zur Verpflichtung der Vorlage von schalltechnischen Nachweisen der Einhaltung von Emissionskontingenten. Die Gemeinden sind gemäß diesem Urteil auch weder aufgrund der Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO noch aufgrund anderer landesgesetzlicher Regelungen (vgl. Art. 64, Art. 80 Abs. 4 BayBO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauVorV) berechtigt, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen zu erlassen (vgl. BayVGh, U. v. 4.8.2015 - 15 N 12.2124 - juris Rn. 17 unter Hinweis auf BayVGh, U. v. 8.7.2004 - 1 N 01.590 - juris Rn. 41). Die gewünschten Angaben werden als Hinweise aufgenommen.

Sachgebiet 22- Bodenschutz, Stellungnahme vom 16.11.2020

Keine Äußerung.

Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.12.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Die ehemalige Kiesgrube war vor der Verfüllung Lebensraum von vielen Tier- und Pflanzenarten wie z. B. Amphibien, Ringelnatter, Zaun- und Waldeidechse, Rebhuhn, seltenen Wildbienen-, Libellen- und Heuschreckenarten.

Da die geplante Ausgleichsfläche auf Flurnummer 2002 im Ausgangsbestand bereits eine extensiv genutzte Wiese, die vom Landschaftspflegeverband gemäht wird ist, kann sie nur mit einem Flächenabschlag (Faktor 0,6) angerechnet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der geforderte Flächenabschlag (Faktor 0,6) wurde im Zuge der Kompensationsermittlung bereits berücksichtigt.

Die Ausgleichsfläche gehört gemäß dem Amtlichen Liegenschaftsbuch noch einem Privatbesitzer.

Gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Sollen dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen "auf von der Stadt bereitgestellten Flächen" i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgeglichen werden, muss die Stadt beim Satzungsbeschluss Eigentümerin der betreffenden Flächen sein oder es muss in sonstiger Weise zumindest ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Stadt über diese Flächen gesichert sein. Falls die Stadt nicht Eigentümerin der Ausgleichsflächen ist, ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig. Wir bitten um Übersendung einer Kopie der notariellen Beurkundung zur grundbuchrechtlichen Sicherung.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Gem. Art. 9 BayNatSchG werden die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen sowie Flächen im Sinn des § 16 Abs. 1 BNatSchG im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters erfasst. Hierzu übermitteln die nach § 17 Absatz 1 BNatSchG zuständigen Behörden dem Landesamt für Umwelt rechtzeitig die für die Erfassung und Kontrolle der Flächen erforderlichen Angaben in aufbereiteter Form. Die neuen Meldebögen sind unter der Internetadresse

http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster_meldebogen/index.htm zu finden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

17. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 16.11.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- entfällt –

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt –

3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

17.1. Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

- entfällt –

17.2. Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- entfällt –

17.3. Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

- entfällt -

17.4. Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

- entfällt -

4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1. Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1. Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.1.2. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung sowie der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.2. Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1. Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich 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 auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.2.2. Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.2.3. Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt -

4.2.4. Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

4.3. Abwasserentsorgung

4.3.1. Schmutzwasser

Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.3.2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht mög-

lich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).

Wir bitten die Gemeinde, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht Einverständnis.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4.3.3. Hinweise zur Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4.4. Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt wurde beteiligt.

18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging am Inn, Stellungnahme vom 18.11.2020

Keine Einwendungen.

Keine Hinweise:

Gegen die o. g. 13. Flächennutzungsplanänderung und gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 bestehen von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn keine Einwendungen.

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

19. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 13.11.2020

Keine Einwendungen.

Keine Hinweise:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde 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.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

20. Staatliches Bauamt Traunstein, Stellungnahme vom 16.11.2020

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Belange des Staatlichen Bauamts Traunstein werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

21. Kreisbrandinspektion LK Altötting, Stellungnahme vom 23.11.2020

Keine Einwendungen.

Keine Hinweise:

3. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden und zu überprüfen!

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Die Feuerwehrezufahrt ist nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

22. Autobahndirektion Südbayern, Stellungnahme vom 13.11.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Die Anbauverbotszone (40 m – Bereich) gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) wurde korrekt eingezeichnet.

Die Anbauverbotszone (40 m – Bereich) gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ist zwingend von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

Die Autobahndirektion Südbayern erteilt hiermit die erforderliche fernstraßenrechtliche Zustimmung zur vorgelegten Planung, weist jedoch auf folgendes hin:

Lärmschutz

Bedingt durch die Nähe der Autobahn ist mit erheblichen Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den einschlägigen Richtlinien sind auf Kosten des Maßnahmenträgers vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Lärmschutzmaßnahmen bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Werbung

Die in der Satzung unter Nr. 8 „Werbeanlagen“ aufgeführten Vorgaben sind für Werbeanlagen, die in der Anbaubeschränkungszone liegen bzw. von der Autobahn aus sichtbar sind, nicht ausreichend.

Werbeanlagen, die von der Autobahn aus sichtbar sind, bedürfen ausnahmslos einer Zustimmung im Einzelfall.

Generell sind bei allen Werbeanlagen, die von der Autobahn bzw. deren Anschlussstellenästen aus sichtbar sind, die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht zu beachten. In der Anbauverbotszone (bis 40 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) ist Werbung an Autobahnen straßenrechtlich unzulässig. Werbung innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m – 100 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) fällt auch unter die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 FStrG). Von der Autobahn aus sichtbare Werbeanlagen dürfen die Dachkante nicht überragen, die Buchstabenhöhe der Werbeanlagen darf 1/50 der Entfernung zur Autobahn

bzw. Zum Anschlussast nicht überschreiten. Bildmotive, Satzaussagen, Telefonnummern etc. und Fremdwerbung sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung muss stets blendfrei sein. Im Zweifelsfall muss die Blendfreiheit durch ein Gutachten belegt werden. Schriftzüge und Logos dürfen nur während der Öffnungszeiten beleuchtet sein.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Textfestsetzung Nr. 8 „Werbeanlagen“ ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Aus Sicht der Stadt Töging a. Inn sind für das Sondergebiet besondere Festsetzungen zu Werbeanlagen für die Regelung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich, für Festsetzungen zu Werbeanlagen im Bebauungsplan aufgrund des Bundesfernstraßengesetzes gibt § 9 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage.

23. Strotög GmbH Strom aus Töging, Stellungnahme vom 13.11.2020

Keine Äußerung.

24. VERBUND Innkraftwerke GmbH, Stellungnahme vom 23.11.2020

Keine Einwendungen

Keine Hinweise:

Wir haben die vorgelegten Unterlagen nach betrieblichen Gesichtspunkten überprüft. Seitens unserer Gesellschaft bestehen gegen die o. g. Änderung keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

25. InfraServ Gendorf, Stellungnahme vom 27.11.2020

Keine Einwendungen.

Keine Hinweise:

Bei der Ausführung der Baumaßnahme wird es zu keiner direkten Berührung mit dem Schutzstreifen unserer Ethylenpipeline kommen, jedoch liegt diese im Nahbereich ca. 80 Meter östlich Ihrer geplanten Maßnahme.

Unsere Ethylen-Pipeline, DN 250 / PN 63, ist unterirdisch verlegt, mit einer Regelüberdeckung von 1,0 m. Die Rohrleitung ist mit einer Kunststoffisolierung versehen, und kathodisch gegen Korrosion geschützt. Zusammen mit der Rohrleitung ist ein elektrisches Steuerkabel verlegt. Die Pipeline liegt mittig in einem Schutzstreifen, der eine Gesamtbreite von 8,5 m hat.

Im Anhang liegt ein Auszug aus der digitalen Flurkarte bei, in der der Verlauf unserer Ethylenpipeline in Rot, der Schutzstreifen in Blau dargestellt ist. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der von Ihnen im Übersichtsplan markierte Bereich.

Bitte beachten Sie, dass dies nur eine Planauskunft darstellt. Die ausführende Firma muss vor Beginn der Maßnahme erneut eine Anfrage im BIL System stellen.

Bitte leiten Sie diese Information entsprechend weiter und beachten Sie die nötige Vorlaufzeit zur Vertragserstellung.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

26. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 16.12.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Eine Ausbaureife Entscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

27. Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 14.12.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Gegen die o.a. Planung bestehen seitens der Telekom keine Einwände. Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich keine Telekommunikationslinien.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

28. IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 02.12.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Mit dem dargelegten Planvorhaben und der 13. Änderung des FNP besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis.

Jedoch geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor, weshalb auf eine Festsetzung der GFZ verzichtet wird. Ferner regen wir an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Kommune ausgeglichen werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Festsetzung der GFZ kann verzichtet werden, da die Festsetzungen der GRZ und der traufseitigen Wandhöhe das Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend regeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 kommt es zu keinem Verlust an gewerblichen Bauflächen – vielmehr werden durch die Ausweisung eines Sondergebiets flexiblere Möglichkeiten der Gewerbeansiedlung geschaffen.

29. HWK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 22.12.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend ein Gewerbegebiet mit emittierenden Betrieben befindet. Diese dürfen im Zuge der weiteren Planungen nicht benachteiligt bspw. in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb eingeschränkt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die, von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

30. Gemeinde Winhöring, Stellungnahme vom 02.12.2020

Keine Äußerung.

31. Gemeinde Teising, Stellungnahme vom 14.12.2020

Keine Äußerung.

32. Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 02.12.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Elektrogenossenschaft Strotög. Wir bitten Sie, für eine separate Stellungnahme, auch die Elektrogenossenschaft Stotög anzuschreiben. Gegen das Planungs Vorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind laut den Planunterlagen nicht betroffen.

Hinweis: In unseren Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat.

Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH vorliegen, sind wir von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger Heribert Schießl, Stellungnahme vom 02.02.2020

Keine Einwendungen

Hinweise:

Bezugnehmend zum Bericht in der ANA vom 25. Januar 2020 möchte ich als Töginger Bürger hierzu meine Meinung abgeben.

10.000 qm Fläche stehen auf dieser Sonderfläche zur Verfügung. Als Vorschläge zur Bebauung entnahm ich diesem Bericht, dass etwa ein Hotel oder so ein Fastfood-Tempel dahin kommen könnte, sollte oder geplant sei.

Wenn wir hier in Tögging etwas nicht brauchen, dann ist es letzteres. Was ich, was Tögging braucht und zwar dringendst ist ein schnell erreichbarer, gut sortierter Baumarkt. Ich habe es nämlich satt, wegen einiger Schrauben, Spiralbohrer oder schlicht Baumaterialien nach Altötting oder Mühlendorf fahren zu müssen.

Etwas zu so einem Fastfood-Tempel: Dass gerade unsere jüngeren Mitbürger dort zu finden sind, ist sicher nicht allein meine Erfahrung. Ob sie es glauben oder nicht, auch ich war einmal jung und bevorzugte statt Schnitzel und Kartoffelsalat eher Fischmäck und Pommes. Daraus schließe ich, dass es die heutige Jugend auch nicht anders macht. Es ist bequem.

Abgesehen von dem Müll der dann überall zu finden ist, wird auch das Verkehrsaufkommen in Tögging enorm ansteigen was zur Folge hat, dass Luftverschmutzung und hauptsächlich der nächtliche Lärmpegel noch weiter ansteigen.

Die gastronomische Infrastruktur in Tögging, falls man das so nennen darf, wird über diese unliebsame Konkurrenz auch nicht glücklich sein.

Freilich, wer nicht am Bahngleis, an der Hauptstraße oder in der Nähe des Autobahnanschlusses leben MUSS, dem kann das ja egal sein.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Nachfrage nach einem Baumarkt wird als Anregung aufgenommen, ist aber nicht Ziel des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens. Aus Sicht der Stadt sind Verkehr, Lärm oder Emissionen verursachende Gewerbenutzungen sinnvoller an der bereits durch Gewerbe vorbelasteten Autobahnauffahrt anzusiedeln als im Stadtinneren im Umfeld von Wohnnutzung.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung anzunehmen, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10. März 2021 zu billigen und mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
ViscoTec Neubau mit Büros und Hallen, Versetzen einer Leichtbauhalle und Neuanlagen
der Parkfläche an der Amperstraße (BV-Nr. 2021/10)**

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1965/59, Hart, 1963/11, Amperstraße 13 und 1963/24, Nähe Amperstraße, jeweils der Gemarkung Töging a.Inn soll ein Neubau der ViscoTec mit Büros und Hallen errichtet werden sowie eine Leichtbauhalle versetzt und Parkflächen neu angelegt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der sich gerade im Bauleitplanverfahren befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“.

Es handelt sich um die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB.

In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Zu 1. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von Montag, den 23. November 2020 bis Montag, den 28. Dezember 2020 durchgeführt.

Zu 2. Es ist anzunehmen, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht. Der Bauherr war in das Bauleitplanverfahren sehr stark integriert, insbesondere bei der Ausarbeitung der Festsetzungen.

Zu 3. Der Antragsteller hat die eine entsprechende Erklärung vom 11. Februar 2021 abgegeben.

Zu 4. Das Grundstück ist durch die städtische Wasserversorgung und Kanalisation erschlossen. Eine straßenmäßige Erschließung ist über die Amperstraße gewährleistet. Die Erschließung ist daher auch gesichert.

Es handelt sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO: Gebäude mit mehr als 1.600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher erteilt werden.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von zwei Dachgauben an der Wöhlerstraße 9 und 11 (BV-Nr. 2021/11)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1160/5 der Gemarkung Töging a.Inn, Wöhlerstraße 9 und 11, sollen zwei Dachloggien errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (§ 4 BauNVNO – WA – allgemeines Wohngebiet) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Grundstück liegt im Ensemble Werkssiedlung. Das Ensemble Werkssiedlung (Siemens-, Pfarr- und Wöhlerstraße, 1920 – 1930 als geschlossene Siedlung erbaut) wurde vom Landesamt für Denkmalpflege auf Anregung der Stadt Töging a.Inn in die Überprüfung auf Denkmalswürdigkeit aufgenommen (Auszug Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan).

In der aktuellen Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist die Werksiedlung nicht enthalten.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig. Nach Aussage des Bauherrn werden die nachbarlichen Belange nicht berührt.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer Doppelgarage östlich an das Anwesen Kirchstraße 3 (BV-Nr. 2021/12)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 718/9 der Gemarkung Töging a.Inn, Nähe Kirchstraße (westlich von Anwesen Kirchstraße 3), soll eine Doppelgarage errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Befreiungsantrag des Planers

„Das Bauvorhaben widerspricht der zwingenden Dreigeschossigkeit, welche in der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 14) der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefordert ist. Da das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt, keine nachbarlichen Interessen berührt werden und die beantragte Befreiung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von der Festsetzung der zwingenden Dreigeschossigkeit befreit werden.“

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst begrüßt die Fam. Koch und verweist darauf, dass hier vom Bebauungsplan eine zwingende dreigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Ob eine Genehmigung durch das Landratsamt bei einer nur eingeschossigen Bebauung erfolgt, kann seitens der Stadt nicht garantiert werden.

StR Franzl fragt nach, ob eine höhere Bebauung später angedacht sei.

Momentan sei kein Bedarf vorhanden, so Herr Koch (Bauherr), dies sei später Sache der Kinder. Der Bau der Garage sei so vorgesehen, dass ein Aufbau jederzeit möglich sei.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau einer Terrassenüberdachung am Wittelsbacherplatz 40 (BV-Nr. 2021/13)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/224 der Gemarkung Töging a.Inn, Wittelsbacherplatz 40, soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (§ 4 BauNVO – WA – allgemeines Wohngebiet) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Da das Bauvorhaben die Abstandsfläche nicht einhalten kann, ist eine Ausnahme nach der Satzung der Stadt Töging a.Inn über Örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ notwendig.

Im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und im Innenbereich nach § 34 BauGB kann bei Doppelhäusern und Reihenhäusern an der gemeinsamen mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze für den Bau von Wintergärten und überdachten Pergolen, die an das Wohnhaus angebaut werden, ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO entfallen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Die maximale Wandhöhe des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola an der Grundstücksgrenze darf 3.00 m im Mittel nicht überschreiten
2. Die maximale Tiefe (Länge an der o.g. Grundstücksgrenze) des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola darf 4.00 m nicht überschreiten
3. Das Dach ist als Pultdach auszuführen.
4. Die Bauform, ist der des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola auf dem angrenzenden Grundstück, anzupassen.
5. Die Wand an der o.g. Grundstücksgrenze ist als Brandwand nach Art. 28 BayBO auszuführen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn sie den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen entsprechen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Es handelt sich – wie oben erläutert – um einen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Weiter handelt es sich um eine Reihenhausbauung mit den Anwesen Wittelsbacherplatz 39, 41, 42 und 43.

Die Terrassenüberdachung soll an die gemeinsame mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze und an das Wohnhaus errichtet werden.

Die mittlere Wandhöhe der Terrassenüberdachung liegt mit ca. 2,40 m auch unter der maximal zulässigen Wandhöhe von 3 m.

Die Terrassenüberdachung ist mit einer Tiefe von 4,00 m geplant und soll als Pultdach ausgeführt werden.

Auf dem Nachbargrundstück befindet Wittelsbacherplatz 41 befindet sich ein Wintergarten (BV-Nr. 2017/0792, 52/17). Dachform und Dachneigung der Terrassenüberdachung ist der des Wintergartens angepasst.

Es soll allerdings keine Wand an der Grundstücksgrenze und somit auch keine Brandwand errichtet werden.

Eine Ausnahme vom seitlich geforderten Grenzabstand nach unserer örtlichen Satzung kann also nicht erteilt werden.

Auf dem Baugrundstück an dem Bauort wurde für den o. g. Wintergarten auch eine Abstandsflächenübernahme vom Grundstückseigentümer erteilt.

Abstandsflächen und brandrechtliche Vorschriften gehören aber nicht zu den Gründen, aus denen die Stadt Töging a.Inn das gemeindliche Einvernehmen verweigern könnte.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung, Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses, sowie Errichtung
von zwei Stellplätzen an der Egerlandstraße 22 (BV-Nr. 2021/14)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 835 der Gemarkung Töging a.Inn, Egerlandstraße 22, soll das bestehende Wohnhaus erweitert, umgebaut und saniert sowie zwei Stellplätze errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet - Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Planer beantragt folgende Befreiung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten hiermit für die Erweiterung, Umbau und Sanierung unseres bestehenden Wohnhauses einen Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes über das Gebiet Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang Leebstraße vom 10.05.1963 stellen.

Erforderliche Befreiung:

Bei unserem Bauvorhaben wird durch die Erweiterung und eine Teilfläche vom Bestand die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze nach Nordosten um 0,72m und nach Nordwesten um 7,01m überschritten und stellt demnach eine genehmigungspflichtige Befreiung dar.

Begründung:

- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der zulässigen GRZ und GFZ werden eingehalten (siehe Nachweise).*
- Die Erweiterung erfolgt als eingeschossiger profilgleicher Anbau nach Nordwesten, wodurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.*
- Die Belichtungs- und Sichtverhältnisse der Nachbargebäude werden nicht nachteilig verändert.*
- Die Abstandsflächen und Abstände für den Brandschutz werden eingehalten.*
- Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.*
- Es stehen keine nachbarlichen Belange entgegen.*

Mit freundlichen Grüßen“

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neuerrichtung eines Sanitärgebäudes an der Aluminiumstraße 8 (BV-Nr. 2021/15)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1600/18 der Gemarkung Töging a.Inn, Aluminiumstraße 8, soll ein Sanitärgebäude neu errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (Industriegebiet – GI - § 9 BauNVO) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau eines Einfamilienhauses an der Weichselstraße 6 c (BV-Nr. 2021/17)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772/35 der Gemarkung Töging a.Inn, Weichselstraße 6c soll ein Einfamilienhaus neu errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (Mischgebiet – MI - § 6 BauNVO) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Nachbarunterschriften sind vollständig.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.8 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Prälat-Friemel-Straße 33, 35 (BV-Nr. 2021/07)

Auf dem Grundstücken Fl.-Nr. 1025/3, Prälat-Friemel-Straße 33 und 1025/6, Prälat-Friemel-Straße 35 jeweils der Gemarkung Töging a.Inn, soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Prälat-Friemel-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Baulinie (= auf dieser Linie muss gebaut werden), wird um 1,50 m in nördlicher Richtung überschritten.

Antrag/Begründung des Bauherren:

„Hiermit stellen wir einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plan für die Überschreitung der Baulinie um 1,50 m in nördlicher Richtung. Die Begründung ist, dass im westlichen sowie im südlichen Bereich des verhältnismäßig kleinen Baugrundstückes die Gebäudekörpersituierung nicht mit entsprechenden Abständen zu den Grenzen dargestellt werden konnte. Abhilfe wird durch ein Abrücken nach Norden möglich. Ich bitte um Befreiung von dieser Überschreitung der Baulinie.“

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Hinweis auf die Festsetzung Nr.11 des Bebauungsplanes und die Begründung Nr. 5.3 Schallimmissionsschutz:

„Zudem ist bei den Immissionspunkten 1 bis 9 (Anmerkung: Das Baugrundstück ist Immissionspunkt 1) auf eine grundrissorientierte Planung zurückzugreifen. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist auf den Einsatz von Schallschutzfenstern in Verbindung mit einer Wohnraumlüftung für schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) zurückzugreifen. Alternativ können diese Räume über eine ruhige Fassade belüftet werden. Die in der VDI 2719 geforderten Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen sind einzuhalten. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb

des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen mindestens die in der DIN 4109, Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Laut Schallgutachten von der IFB Eigenschenk GmbH vom 15.01.2018 wird empfohlen, die resultierenden Schalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist nachzuweisen.“

Weiter auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Altötting in der 3. Auslegung vom 07.01.2018 (Nr. 22 – Az. 178-2/Toe.17/B49.1):

„Mit der 3. Auslegung des Bebauungsplanes wurde eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung (IFB Schallgutachten Bericht Nr. 3165195 vom 15.01.2018) vorgelegt.

Aus der Untersuchung ergibt sich, dass eine Immissionspunkte trotz aktivem Schallschutz durch den Schienenverkehrslärm erheblich belastet und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten sind.

Nach den Ausführungen der Obersten Baubehörde vom 25.07.2014 wird bei der vorliegenden Fallkonstellation auf folgendes hingewiesen:

„Bei Planung und Abwägung sind des Weiteren auch die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um jedenfalls die Werte der 16. BImSchV bzw. die oben unter (1) genannten Innenpegelwerte einzuhalten.

In Betracht kommen insbesondere - einzeln oder miteinander kombiniert:

- *Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,*
- *passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.*

Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz (s. oben) gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“).

Nachdem trotz des aktiven Schallschutzes bei einigen Immissionspunkten erhebliche Lärmbelastungen oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bestehen, kommt der Schallschutz bei der Gebäudeplanung besondere Bedeutung zu:

- *Abgewandte Orientierung der Haupt- und Ruheräume*
- *Ausreichende Dimensionierung des passiven Schallschutzes (Bauschalldämmung)*
- *Anordnung eines abgeschirmten Außenwohnbereiches*

Die in der Untersuchung ermittelten Werte können als Basis zur Planung dienen. Unter Nr. 11 sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

Außerdem sind unter Nr. 11 die an die Lärmschutzwand zu stellenden Anforderungen enthalten.

Die Lärmschutzwand muss vor Beginn der Wohnnutzung errichtet sein.“

Für die Lärmschutzwand ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung eingereicht (BV-Nr. 2021/01). Errichtet wurde diese noch nicht. Im 1. OG ist auf der Nordseite ein Gäste-/Kinderzimmer sowie ein Kinderzimmer geplant, welche auf der Nordseite – also zur Bahnlinie hin – kein Fenster erhalten sollen.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.9 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Anbau einer geschlossenen Terrassenüberdachung an das bestehende Einfamilienhaus an der Flemingstraße 9 (BV-Nr. 2021/18)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/196 der Gemarkung Töging a.Inn, Flemingstraße 9, soll eine geschlossene Terrassenüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (WA – allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.10 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus 1. Tektur: Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses, Errichtung von Schleppdachgauben sowie Neubau eines Carports an der Goethestraße 10 (BV-Nr. 2021/20)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/6 der Gemarkung Töging a.Inn, Goethestraße 10, 84513 Töging a.Inn, wird ein Änderungsantrag zu einem beantragten/genehmigten Verfahren eingereicht. Es handelt sich um den Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus (BV-Nr. 2020/0802 BA VV, 46/20). Mit dem Änderungsantrag soll das bestehende Einfamilienhaus umgebaut, Schleppdachgauben errichtet und ein Carport neu errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (allgemeines Wohngebiet - WA - § 4 BauNVO) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.11 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Bungalows mit Einliegerwohnung und Garage an der Rosenstraße 35
(BV-Nr. 2021/22)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 583/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Rosenstraße 35 soll ein Bungalow mit Einliegerwohnung und Garage errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen überein.

Der Bauplaner beantragt folgende Befreiungen:

„Befreiung zu Punkt 3: Baugrenzen

Überschreitung der Baugrenzen und der Fläche für Garagen durch Winkelbebauung und Einbau der Garage im Hauptbaukörper.

Durch die, vor Kauf durch den Bauherrn erfolgte, nachträgliche Größenveränderung des Grundstückes und die Randlage in der Straße, handelt es sich hier um eine Sondersituation im B-Plan.

Da diese Größenveränderung des Grundstückes im Norden erfolgt ist und das Gebäude aber an die Nordseite geplant werden muss, um einen Südgarten zu erhalten, ergeben sich die Befreiungen zu Baugrenzen und Firstrichtungen. Um das städtebauliche Gesamtbild wieder einzuhalten, wurde der östliche Teil des Gebäudes in der Art der südlichen Bestandsbebauung vom Winkel her geplant.

Wir bitten daher dieser oben genannten Befreiung zuzustimmen.

Befreiung zu Punkt 6.1: Dachform

Walmdach statt Pultdach, Neigung 18 Grad um die Firsthöhen den vorhandenen Pultdachhäusern anzupassen. Walmdächer sind bereits in der Rosenstraße vorhanden und genehmigt worden. Das Walmdach ist den optischen Wünschen des Bauherrn und auch der Einhaltung der Wandhöhe geschuldet.

Wir bitten daher dieser oben genannten Befreiung zuzustimmen.

Befreiung zu Punkt 6.9: Dachdeckung

Schindelfarbe ist lt. B-Plan Natur Rot, der gewünschte Farbton ist Anthrazit. In ähnlicher Art sind jedoch bereits Gebäude in der Rosenstraße genehmigt und gebaut worden.

Wir bitten daher dieser oben genannten Befreiung zuzustimmen.

Befreiung zu Punkt 7: Firstrichtung

Festsetzung der Firstrichtung durch Winkelbebauung überschritten.

Durch die, vor Kauf durch den Bauherrn erfolgte, nachträgliche Größenveränderung des Grundstückes und die Randlage in der Straße, handelt es sich hier um eine Sondersituation im B-Plan.

Da diese Größenveränderung des Grundstückes im Norden erfolgt ist und das Gebäude aber an die Nordseite geplant werden muss, um einen Südgarten zu erhalten, ergeben sich die Befreiungen zu Baugrenzen und Firstrichtungen. Um das städtebauliche Gesamtbild wieder einzuhalten, wurde der östliche Teil des Gebäudes in der Art der südlichen Bestandsbebauung vom Winkel her geplant.

Wir bitten daher dieser oben genannten Befreiung zuzustimmen.“

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Erweiterung der Terrassenüberdachung an der Prälat-Friemel-Straße 1 (BV-Nr. 2021/21)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1027/19 der Gemarkung Töging a.Inn, Prälat-Friemel-Straße 1, soll eine Terrassenüberdachung erweitert werden.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine verfahrensfreie Terrassenüberdachung.

Verfahrensfrei sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Das Dach soll kein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 26° und 32° werden, sondern ein Pultdach mit einer Dachneigung von 12°. Die Dachneigung entspricht nicht der Dachneigung des Hauptgebäudes.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese einstimmig zu.

Bei der Abstimmung waren nur 9 Stadträte anwesend.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:8 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Baldungstraße 11 (BV-Nr.
2021/19)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/17 der Gemarkung Töging a.Inn, Baldungstraße 11, soll ein Einfamilienwohnhaus mit Garage neu errichtet werden. Hierüber stellt der Bauherr einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Stadt Töging a.Inn für den Bereich Unterhart.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (§ 4 BauNVO – allgemeines Wohngebiet – WA) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:9 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.03.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:10 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich);
Kindertagesstätte St. Johann Baptist - Überdachung**

2. Bürgermeisterin Kreitmeier erläutert, dass aufgrund von Corona die Eltern bei der Abholung der Kinder vom Kindergarten St. Johann Baptist draußen warten müssen, bis die Kinder von der Erzieherin gebracht wird. Dies könnte schon mal 10 Minuten dauern. Sie fragt an, ob es eine Möglichkeit gibt, beim Kindergarten St. Johann Baptist zum Schutz für die Eltern eine Überdachung angebracht werden könnte.

Das Gebäude gehöre nicht der Stadt, erwidert Erster Bürgermeister Dr. Windhorst. Zuständig sei hier der Träger.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 13.04.21

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Michaela Dietzinger