

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/099/2

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 20.07.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	15.09.2021	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 3.2 Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2021

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Töging-Unterhart" Behandlung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 24. Juni 2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ beschlossen. Weiter wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom jeweils den 9. Juni 2021 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 19. Juli 2021 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 9. Juni 2021, lagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus der Stadt Töging a.Inn, vom Mittwoch, den 28. Juli 2021 bis zum Montag, den 30. August 2021 (jeweils einschließlich) öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde per E-Mail vom 21. Juli 2021 Zeit gegeben, sich bis zum Montag, den 30. August 2021 zu äußern.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum 16. Mal geändert (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen erstellt:

1. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn vom 22.07.2021

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahme vom VERBUND Innkraftwerke GmbH vom 19.08.2021

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

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Stellungnahme der Strotög GmbH Strom aus Töging vom 22.07.2021

Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

4. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Bodenschutz vom 21.07.2021

Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag:

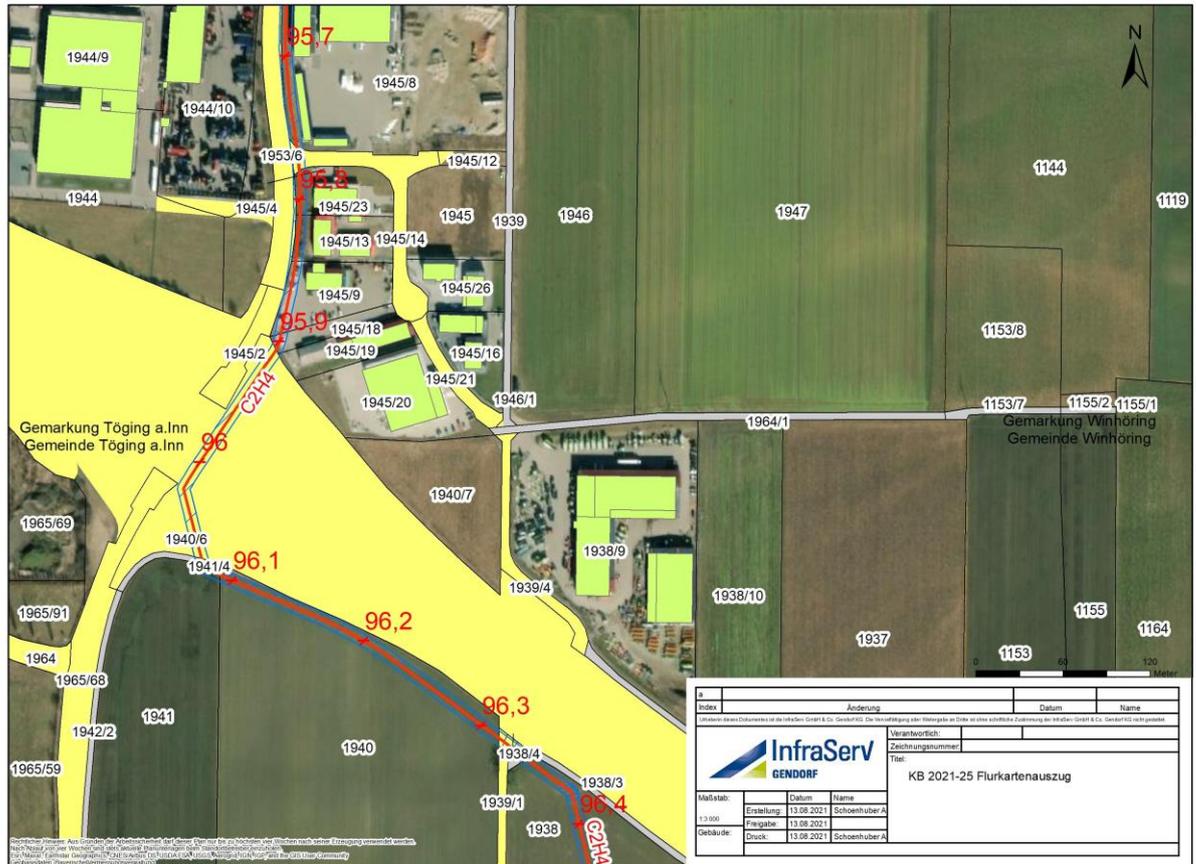
Wird zur Kenntnis genommen.

5. Stellungnahme der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG vom 13.08.2021

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass Ihr Bauvorhaben und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte aufweisen. Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. 100 m westlich Ihrer geplanten Baumaßnahme.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der von Ihnen im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen übermittelten Pläne.

Sollten außerhalb Ihres angegebenen Bereichs Erdarbeiten nötig sein, z.B. für Kanal-, oder Kabelverlegung, bitten wir Sie, uns frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.



Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

6. Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern vom 26.07.2021 (Mail)

Das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es daher ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen geschaffen werden. Der vorliegenden Planung können wir zustimmen. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

7. Stellungnahme der Gemeinde Winhöring vom 06.08.2021

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

8. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 27.07.2021

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Beiliegend erhalten Sie einen Bestandsplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meineplanauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

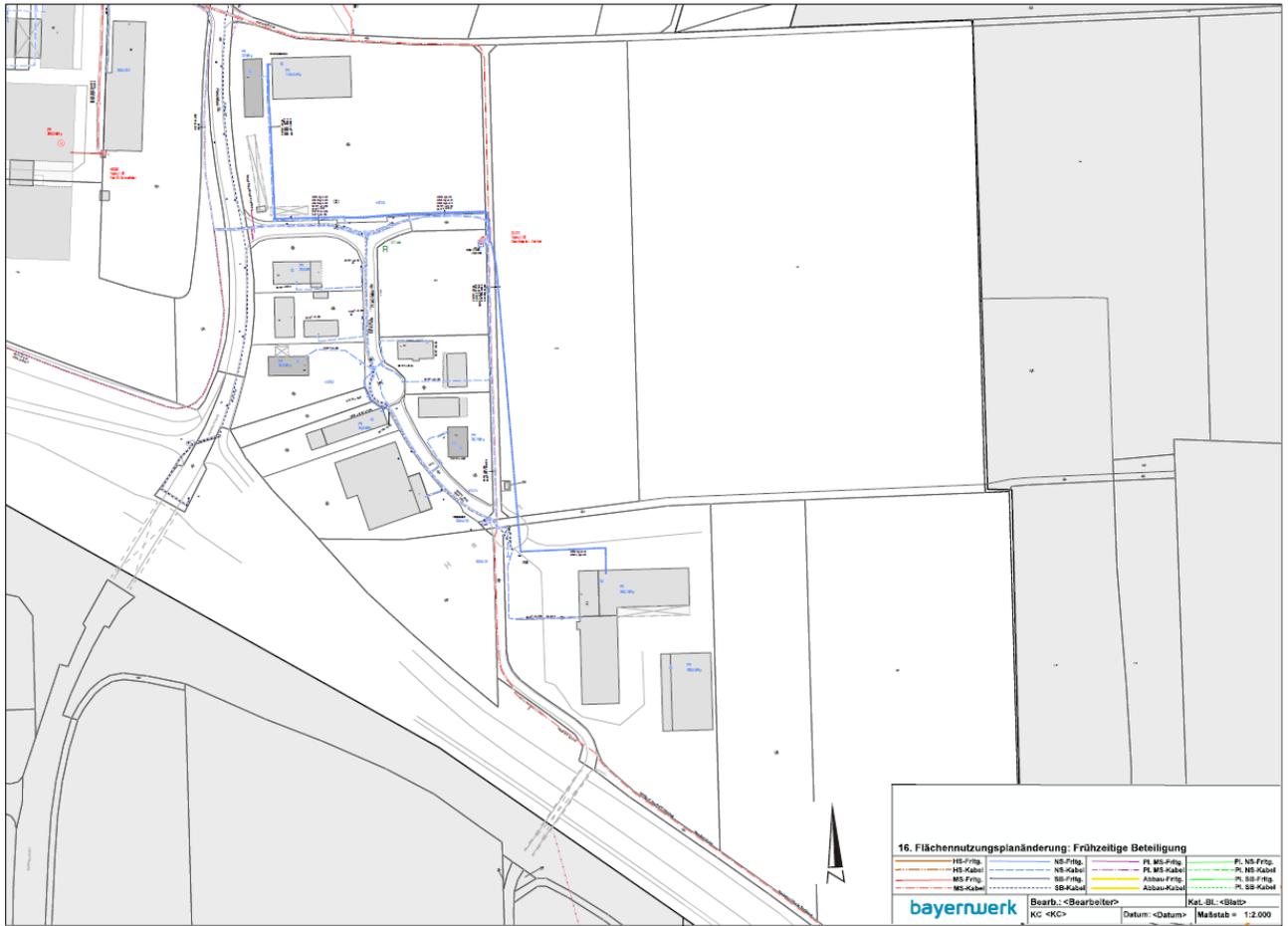
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Damit die Kabelverlegearbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, bitten wir Sie, Herrn Thomas Helget unter der Telefonnummer 08721/980-413 mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

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.

Plan + Merkblätter in PDF 20210727_Bayernwerk



Abwägungsvorschlag:

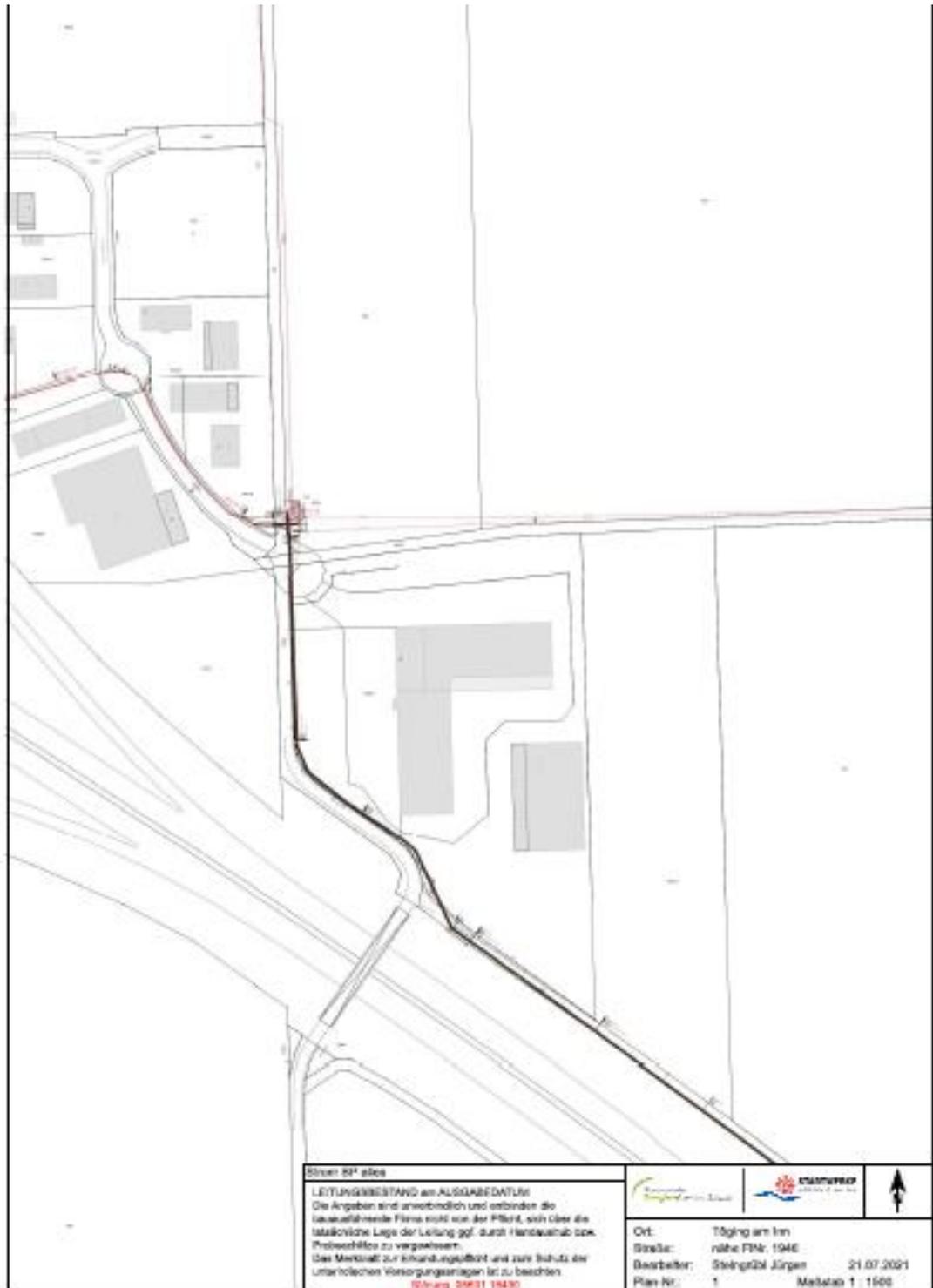
Der Schutzzonenbereich von je 0,5 m beidseits der Kabeltrassen bei Aufgrabungen sowie von je 2,5 m beidseits hinsichtlich Gehölzpflanzungen wird im Bebauungsplan berücksichtigt/dargestellt/aufgenommen..

Der Bauherr wird darauf hingewiesen, sich mit Herrn Helget in Verbindung zu setzen.

9. Stellungnahme des Kommunalen Energienetzes Inn-Salzach vom 21.07.2021

Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind Mittelspannungskabel verlegt. Eine Plankopie wurde mit Schreiben zur Behördenbeteiligung beigelegt. Die Mittelspannungstrasse ist in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, der Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse von je 1,0 m ist freizuhalten

Plan in PDF 20210721_KEN-IS



Abwägungsvorschlag:

Der Schutzstreifen beiderseits der Leitungsschse von je 1,0 m wird im Bebauungsplan berücksichtigt/dargestellt/aufgenommen.

10. Stellungnahme der Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH vom 24.08.2021 (Mail)

Geltungsbereich BP

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH /Vodafone 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.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA) - Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Ausgleichsfläche

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone 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.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird darauf hingewiesen, sich mit der Vodafone GmbH hinsichtlich der Leerrohrverlegung mit Glasfaserkabeln in Verbindung zu setzen.

11. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 26.08.2021

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 Planungsgebiet sind Grundwasserstände in der Größenordnung von ca. 6 bis 8 m unter Geländeoberkante möglich.

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

4.1.2 Wasserversorgung

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

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

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.

4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.3 Abwasserentsorgung

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

4.3.1 Schmutzwasser

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

4.3.2 Niederschlagswasser

Versickerung

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen.
- Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen

wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

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

4.3.3 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.

4.3.4 Berücksichtigung des Klimawandels

Anlagen zum Umgang mit Abwasser können Starkregen nur bis zu der in der Bemessung berücksichtigten Jährlichkeit abführen. Die Überprüfung der Kanalisation und Ermittlung etwaiger Schwachstellen durch die Kommune wird angeraten

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 potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Altötting eingeholt werden.

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, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

Abwägungsvorschlag:

zu 4.1.1 Grundwasser

In Grundwasserstände wird voraussichtlich nicht eingegriffen.

zu 4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt.

zu 4.2.1 Starkniederschläge

Die geplante Fläche ist nahezu eben. Erosionserscheinungen und Gefahr für Unterlieger sind nicht zu erwarten.

zu 4.3 Abwasserentsorgung

Die Erfassung des Abwassers im Trennsystem ist vorgesehen.

zu 4.3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den öffentlichen Kanal vorgesehen. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden eingeholt.

zu 4.3.2 Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird geprüft. Entsprechende Sickermulden sowie durchlässige Beläge sind im Bebauungsplan bereits vorgesehen.

zu 4.3.3 Hinweise zur Regenwassernutzung

Die erwähnten Hinweise sind in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans bereits enthalten.

zu 4.3.4 Berücksichtigung des Klimawandels

Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.

zu 4.4 Altlastenverdachtsflächen

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Wirkraum bekannt.

12. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Untere Naturschutzbehörde vom 30.08.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1940/7 ist, obwohl der Bebauungsplan schon mehr als 14 Jahre rechtskräftig ist, noch nicht vorhanden (siehe Ökoflächenkataster ID-164297). Dies wird im Umweltbericht nicht erwähnt. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der 2. Änderung zum Bebauungsplan erst zugestimmt werden, wenn die Ausgleichsmaßnahmen des 1. Abschnitts hergestellt sind.

Die angegebene Ausgleichsfläche 1239 Gemarkung Winhöring gehört der Gemeinde Winhöring. Ohne deren Einverständnis kann sie nicht als Ausgleichsfläche für die Stadt Töging verwendet werden. Gemeint ist wahrscheinlich Flurnummer 1238 Gemarkung Winhöring. Das Feldstück auf den beiden Flurnummern wird mit einer Größe von ca. 20.800 m² (FS berechnete Fläche aus GIS 20796.104737182693) angegeben. Mit der Wahl des Ausgleichsfaktors besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Teile der Ausgleichsfläche sind bereits Auwald, der Großteil ist Acker. Der Anerkennungsfaktor von 1,25 auf der gesamten Ausgleichsfläche kann mit der Anlage von drei Tümpeln mit einer Größe von ca. 250 m² nicht anerkannt werden. Gemäß Leitfaden ist bei der Aufwertung um eine Kategorie der Faktor 1,0 anzuwenden.

Somit fehlen noch ca. 3.112 m² Ausgleichsfläche.

Hinweis: Die Stadt Töging a. Inn liegt nicht im Landkreis Mühldorf wie versehentlich auf dem Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 13 Gewerbegebiet Töging-Unterhart vermerkt.

Abwägungsvorschlag:

Der Stadt Töging a. Inn ist bewusst, dass auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1940/7 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe A94 durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ eine ca. 1.740 m² große Vermeidungsmaßnahme (bepbauungsplaninterne Ausgleichsfläche) festgesetzt ist.

Die Ausgleichsfläche ist weder durch eine Dienstbarkeit gesichert, noch ist die Stadt Töging a. Inn Eigentümerin des o. g. Grundstücks.

Aus diesem Grund wurde auch das Vorkaufsrecht ausgeübt, als das Grundstück verkauft werden sollte.

Die Stadt Töging a. Inn hat darauf mit dem potentiellen Erwerber einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, dass wir unser ausgeübtes Vorkaufsrecht zurückziehen, wenn

- a) eine entsprechende Dienstbarkeit zu Gunsten des Landratsamtes Altötting eingetragen ist, oder*
- b) die Ausgleichsfläche an anderer Stelle ausgewiesen wird und eine entsprechende Bebauungsplanänderung stattgefunden hat*

Der Stadt Töging a. Inn ist das Problem daher bekannt und darum bemüht, dieses zu lösen.

Voraussichtlich soll die Ausgleichsfläche an anderer Stelle ausgewiesen werden (Lösung b), sodass diese auf dem o. g. Grundstück eher nicht mehr angelegt werden wird.

Eine baldige Bebauungsplanänderung in Zusammenarbeit mit dem potentiellen Erwerber wird angestrebt.

Eine mögliche Inanspruchnahme der Fl.-Nr. 1239, Gmk. Winhöring, zu Ausgleichszwecken wird mit der Gemeinde Winhöring abgesprochen.

Der gewählte Ausgleichsfaktor von 1,25 berücksichtigt die Herstellung dreier Tümpel auf der Fläche. Bei einem Ausgleichsfaktor von 1,0 würden diese entfallen und die gesamte Fläche ausschließlich als Extensivgrünland hergestellt. Nachdem die Tümpel mit direkter Anbindung zum Auwald und in unmittelbarer Nähe zu Ausbreitungsachsen / Winterquartieren (Gehölze, bestehende Weiher im Norden und Osten) liegen, wird diese Maßnahme als äußerst sinnvoll und effek-

tiv gewertet. Weiterhin ist der Bereich des Flurstücks, welches mit Auwald bestanden ist, nicht in der beplanten Fläche und folglich nicht in der herangezogenen Flächengröße enthalten. Aus diesem Grund wird der Anerkennungsfaktor mit 1,25 belassen. Zur weiteren Stützung des Anerkennungsfaktors werden noch 2 weitere Tümpel angelegt, insgesamt also 5.

13. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Bauleitplanung SG 51 vom 16.08.2021

Sachgebiet 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau

- 1) **Bezeichnung „Begründung und Umweltbericht“:** Das entsprechende Dokument ist auf dem Deckblatt entsprechend zu bezeichnen.
- 2) **Geländeveränderung:** Die Festsetzung einer möglichen max. Geländeveränderung von 1 m über Ursprungsgelände sollte weiter konkretisiert/klargestellt werden. Insbesondere ob es sich um Aufschüttung und/oder Abgrabungen handelt.
- 3) **Berechnungen der Wandhöhen:** Durch die Festsetzung einer möglichen Geländeveränderung zum ursprünglichen (natürlichen) Gelände bedarf es einer Klarstellung zur Berechnungsmethode der abstandsrelevanten Wandhöhen.
Zum Beispiel: „Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche ODER Oberkante Fertigfußboden ODER Sonstiges bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“
- 4) **Abstandflächen:**
 - a. **Formal:** In den drei Absätzen unter den Textlichen Festsetzungen (II.) Punkt 7. Abstandflächen sind mehrere Tippfehler. Diese sind auszubessern. Das Zitat „Art. 57 Abs. 1.1 BayBO“ ist zu korrigieren.
 - b. **Inhaltlich:** Falls von der Stadt Töging eine starre Verweisung auf die Abstandregelungen gewünscht wird, wird folgende Formulierung empfohlen. „Die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten.
Die Passage zur Gültigkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs 6 BayBO ist klärungsbedürftig. Vermutlich bezieht sich diese auf die Fassung der BayBO vor dem 01.02.2021. Sofern abweichende Regelungen vom gesetzlichen Abstandsflächenrecht nach Art. 6-. BayBO festgelegt werden sollen, ist dies in der Begründung zu erklären.“

Abwägungsvorschlag:

- 1) **Die Bezeichnung wird entsprechend ergänzt.**
- 2) **Die Festsetzung „Nr. 5 Geländeveränderung im Planungsgebiet“ wird wie folgt konkretisiert:**
Im gesamten Gewerbegebiet ist eine max. Geländeveränderung (Aufschüttungen und/oder Abgrabungen) bis 1 m zum Ursprungsgelände zulässig.
- 3) **Die Festsetzung zur Wandhöhe wird wie folgt konkretisiert:**
Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 4) **Die Festsetzung „Nr. 7 Abstandsflächen“ wird korrigiert.**
Die Stadt Töging wählt die Regelung der Bayerischen Bauordnung:
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten.

Sachgebiet 52 – Tiefbau Keine Äußerungen.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

Sachgebiet 52 – Hochbau

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Um ein harmonisches Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu wahren wäre es sinnvoll, wie bisher bei Satteldächern, Pultdächern und Shed-Dächer eine Dachneigung von 5° bis 20°, eine maximale Wandhöhe von 9m zuzulassen, sowie Gebäudeformen als klaren, liegenden, rechteckigen Baukörper vorzugeben, der das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von 6:5 nicht überschreitet.
- Weiter wird angeregt den Bezugspunkt der Höhenlage zu beschreiben.
- Zur Klarstellung wird empfohlen, die Definition der „abweichenden Bauweise“ gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen

Abwägungsvorschlag:

Die Dachneigung wird zurückgenommen von 5°-27° auf 5°-20°.

Die Wandhöhe muss gestaffelt werden auf 8,00m, 9,00m und 10,00m.

Die Festsetzung zur Gebäudeform wurde unter Festsetzung „Nr. 2 Bauliche Gestaltung“ und Gestaltung und Proportionen ergänzt.

Es erfolgt eine Konkretisierung der abweichenden Bauweise unter Festsetzung Nr. 3 wie folgt:

Die "abweichende Bauweise" wird wie folgt definiert: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch darf die Länge von Gewerbebauten maximal 125 m betragen.

Sachgebiet 53

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Folgende Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden empfohlen:

- **2 Fassaden:** Fassadenbegrünung sind zulässig
- **6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen:** Stellplätze und Lagerflächen sind in Bereichen von Eingrünungsstrukturen unzulässig
- **9. Einfriedungen:** Die Verwendung von Sichtschutz- und Plastikstreifen ist unzulässig (Zaunanlagen sind offen anzulegen).

Abwägungsvorschlag:

Genannte Anpassungen und Empfehlungen werden entsprechend in den Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan angepasst.

14. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Abteilung 7 – Gesundheitsamt vom 29.07.2021

Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

15. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 28.07.2021

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).

Bei der vorliegenden Planung ist mit der Verlagerung des o.g. Logistikbetriebs für eine zusammenhängende Fläche von ca. 2,9 ha ein konkreter Vorhabenbezug gegeben und damit ein entsprechender Bedarf verbunden. Die Planunterlagen und entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan lassen erkennen, dass dieser in dem Bereich GE 6 angesiedelt werden soll. Für die darüberhinausgehende Flächen GE 1 bis 5 (ca. 3,9 ha) ist die Bedarfsermittlung in den Planunterlagen bisher nicht nachvollziehbar dargestellt. Die Angaben sind in den Planunterlagen entsprechend zu ergänzen. Der Planumgriff ist entsprechend dem Bedarf ggf. zu reduzieren.

Wesentlich für die Bewertung der Planung ist zudem die Gegenüberstellung der geplanten Flächen/des Bedarfs mit bestehenden Potenzialflächen, welche gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z vorrangig zu nutzen sind. Angaben zu den gewerblichen Potenzialflächen der Stadt Töging a.Inn wurden in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans mit in die Unterlagen aufgenommen. Diese bestätigen, dass in der Stadt Töging a.Inn erhebliche Flächenpotenziale vorhanden sind (rund 17 ha). In den Unterlagen ist weiterhin dargestellt, dass sämtliche Flächen, sofern Sie von der Größe her für Verlagerung des o.g. Logistikbetriebs in Frage kämen, in privater Hand seien und dass keiner der Grundstückseigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf bereit sei, obwohl jeder schon vielfach von der Stadt oder von Grundstücksinteressenten dazu aufgefordert worden sei. Weiterhin wird in den Planunterlagen dargelegt, welche Mobilisierungsstrategie die Stadt zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale verfolgt.

Angesichts der vorliegenden Planung und vor dem Hintergrund der umfangreichen, allerdings nicht aktivierbaren Flächenpotenziale der Stadt Töging a.Inn (beispielsweise Potenzialfläche Nr. 3, Fl.-Nr. 1965/0), ist mit Blick auf LEP 3.2 (Z) die Rücknahme bereits dargestellter Gewerbeflächenpotenziale zu prüfen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G und RP 18 B II 1 G und 2 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, um so diesem Belang gerecht zu werden. Mögliche Ansatzpunkte sind eine mehrgeschossige Bauweise sowie eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (z.B. Bündelung der Parkflächen, Tiefgaragen, Stelzenbauweise). Auch können an die geplanten Vorhaben angepasste konkrete flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Aufgrund der Ortsrandlage der Planung ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Im Zuge der Planungen ist darauf zu achten, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten bzw. die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen zu verbessern (RP 18 B I 2 Z). Es sollte geprüft werden, entsprechende Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln.

Erneuerbare Energien

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

Ergebnis

Die Angaben zum Nachweis des Flächenbedarfs sind zu ergänzen. Der Planumgriff ist entsprechend dem Bedarf ggf. zu reduzieren. Zudem sollte eine Rücknahme von ausgewiesenen, aber nicht aktivierbaren Gewerbeflächenpotenzialen erfolgen. Bei Berücksichtigung der o.g. Punkte kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

zu Siedlungswesen:

Die Angaben zum Flächenbedarf werden in der Begründung weiter ausgeführt. Dies bezieht sich insbesondere auf Teilfläche GE 5. GE 1-4 sind lediglich Erweiterungsflächen bestehender Betriebe.

zu Energieversorgung:

Aus unserer Sicht ist eine (Teil-)Versorgung mit erneuerbaren Energien durchaus wünschenswert. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind u. a. Solaranlagen auf entsprechenden Dachflächen zulässig und vorgesehen. Von einer zwingenden Festsetzung sehen wir ab.

16. Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 26.08.2021

Grundsätzlich begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt Töging a. Inn weitere Gewerbeflächen auszuweisen um damit den Bestand und die Zukunftssicherung der ansässigen Betriebe zu gewährleisten. Es bestehen von unserer Seite aus keine Einwände, solange die Bebauungsplanänderung in Absprache mit den bereits ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben stattfand und durch die weiteren Planungen es zu keinerlei Einschränkungen der Betriebe kommt insbesondere bezüglich ihres ordnungsgemäßen Wirtschaften und Bestand.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

17. Stellungnahme des Handelsverband Bayern vom 30.07.2021

Im Sinne einer funktionsfähigen Innenstadt liegen uns keine Informationen vor, die gegen diese Planung sprechen.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

18. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde vom 26.08.2021

Immissionsschutzfachliche Beurteilung

Beurteilung:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Das Gebiet ist nach DIN 45691 mittels flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu kontingentieren. Hierbei sind auch die bereits bestehenden Flächen des Bebauungsplanes sowie die Vorbelastung der umliegenden Gewerbegebiete in der Prognose zu berücksichtigen.

Der Gutachter soll sich zu Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Altötting in Verbindung setzen.

Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Erhalt der schalltechnischen Untersuchung erfolgen.

Rechtsgrundlagen

BImSchG; DIN 18005; TA Lärm, 16. BImSchV, DIN 45691

Abwägungsvorschlag:

Eine schalltechnische Untersuchung wird durchgeführt. Die Ergebnisse liegen bis Ende September vor und werden dann als Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

19. Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt Traunstein vom 26.07.2021

Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

20. Stellungnahme von der Autobahn GmbH Südbayern vom 16.08.2021

Grundsätzlich dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bauliche Anlagen/Hochbauten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Fahrbahnrand einer Bundesautobahn nicht errichtet werden. Dazu zählen auch die Anschlussäste und Parkplätze.

Die geplanten Gebäude auf Flur-Nr. 1938/10 (GE3 und 4) befinden wie im Bebauungsplan ersichtlich mit einem Abstand von ca. 40m zur befestigten Fahrbahn der BAB A94 außerhalb der Bauverbotszone (40 m-Bereich).

Das Bauvorhaben (GE 1,2,5,6) im nördlichen Bereich auf Flur-Nr. 1946 befindet sich mit einem Abstand von mindestens 102 m zu Ast/Fahrbahn außerhalb der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich).

Es sind in diesem Bereich der A94 keine Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

Die Autobahn GmbH Niederlassung Südbayern hat keinerlei Einwände, soweit die Bauverbotszone von Hochbauten jeglicher Art freigehalten wird.

Hinweis:

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Hinweis:

Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten besteht keine Erstattung- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber den Mitarbeitern der Autobahn GmbH.

Folgende Belange des Fernstraßenbundesamtes sind zu berücksichtigen:

Die Regelung des § 9 FStrG sind in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Konkrete Bauvorhaben in der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone, die nicht den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamtes.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung des § 9 FStrG wird in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Hinweise für Bauvorhaben sowie für die Errichtung von Werbeanlagen in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone werden in die Begründung bzw. in die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Der heute dem Stadtrat zur Billigung empfohlene Bebauungsplanänderungsentwurf in der Fassung vom 15. September 2021 ist noch nicht der endgültige Stand für die öffentliche Auslegung. Die Firma Geoplan wurde beauftragt und wird bis Ende September ein schalltechnisches Gutachten vorlegen. Das Ergebnis wird somit zur Stadtratssitzung vorliegen, muss aber noch als Festsetzung (Schallkontingente) in den Bebauungsplan integriert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschusses empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung anzunehmen, den Bebauungsplanänderungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung von jeweils dem 15. September 2021, inklusive der darin noch vorzunehmenden Festsetzung von Schallkontingenten, 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 fortzufahren.