

**Sitzung des Bauausschusses**  
**am**  
**15.09.2021**  
im Sitzungssaal des Rathauses

---

**Anwesend sind:**

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StR Stefan Grünfelder

StRin Melanie Häringer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

(ab Top 2)

StRin Birgit Noske

(Vertreterin für StR Harrer)

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

(bis einschl. Top 5.2)

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Gast

Johann Bachmaier

(Top 2.1 und 2.2)

Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

(Top 3.1 und 3.2)

**Entschuldigt fehlen:**

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Marco Harrer

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

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Besichtigung der Kläranlage
2. Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 - West
  - 2.1. Flächennutzungsplan 13. Änderung (Bebauungsplan Nr. 50)  
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Feststellungsbeschluss (Vorberatung)
  - 2.2. Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 - West"  
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)
3. Gewerbegebiet Töging-Unterhart
  - 3.1. 16. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren mit 2. Änderung BP 13)  
Behandlung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
  - 3.2. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Töging-Unterhart"  
Behandlung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
4. Bahnüberführung Höchfelden
  - 4.1. 17. Flächennutzungsplanänderung für Bebauungsplan Nr. 52 "Bahnüberführung Höchfelden"  
Änderungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Auslegung (Vorberatung)
  - 4.2. Bebauungsplan Nr. 52 "Bahnüberführung Höchfelden"  
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Auslegung (Vorberatung)
5. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
  - 5.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit drei Wohneinheiten An der Bahn 11 (BV-Nr. 2021/69)
  - 5.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Baldungstraße 11 (BV-Nr. 2021/70)
  - 5.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garage und Carports an der Steinstraße 9 (BV-Nr. 2021/72)
  - 5.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Carports, Erweiterung des Wohnhauses sowie Errichtung einer Terrassen- und einer Eingangsüberdachung an der Liebigstraße 1 (BV-Nr. 2021/73)

6. Nachträge (entfällt)
7. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
  - 7.1. Wünsche, Anregungen und Informationen  
Information über erteilte Genehmigungsfreistellungsverfahren und Isolierte Befreiungen
  - 7.2. Wünsche, Anregungen und Informationen  
Aktueller Stand Bauvorhaben Hauptstraße 22
  - 7.3. Wünsche, Anregungen und Informationen  
Tiefflieger über Töging a.Inn

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

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

**Besichtigung der Kläranlage**

Kläranlagenleiter Christian Hutterer und Kläranlagenmitarbeiter Florian Steif erläutern den Mitgliedern den Arbeitsablauf der Kläranlage.

Insbesondere werden besichtigt:

- die maschinelle Schlammverdickung
- das neue Gebläse für die Biologie
- das Blockheizkraftwerk.

Teile der maschinellen Schlammverdickung soll neu beschafft werden. Die Auftragsvergabe hierzu erfolgt im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

**Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 - West**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:2.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Flächennutzungsplan 13. Änderung (Bebauungsplan Nr. 50)  
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Feststellungsbeschluss (Vorbereitung)**

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 25. März 2021 den Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 15. Juni 2020 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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 Donnerstag, den 1. Juli 2021 bis zum Montag, den 2. August 2021 (jeweils einschließlich) öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde per E-Mail vom 23. Juni 2021 Zeit gegeben, sich bis zum Montag, den 2. August 2021 zu äußern.

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 – West“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen erstellt:

**1. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 26.07.2021**

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 21.12.2020 zu o.g. Planung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin erhoben wir grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung, wiesen jedoch darauf hin, dass die berührten Belange des Siedlungswesens und der Energieversorgung sowie des Immissionsschutzes in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu berücksichtigen seien. Hinsichtlich der Belange des Siedlungswesens und der Energieversorgung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 21.12.2020.

Die von uns vorgebrachten Hinweise bezogen auf die Belange des Immissionsschutzes wurden behandelt. Laut übermittelten Unterlagen erfolgte eine Abstimmung der Planung mit der unteren

Immissionsschutzbehörde. Allerdings bestand hierbei in einigen Punkten noch weiterer Klärungsbedarf. Entsprechend wurden die Planunterlagen überarbeitet und ergänzt. Wir bitten daher um erneute Abstimmung mit der o.g. Fachbehörde.  
Darüber hinaus haben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben.

### **Ergebnis**

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorliegenden Planung bei Berücksichtigung der genannten Belange weiterhin nicht entgegen.

#### Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 21.12.2020 wurden in der Abwägung zum Vorentwurf bereits behandelt. Die Immissionsschutzbehörde wurde im Zuge der zweiten Auslegung erneut beteiligt.*

## **2. Landratsamt Altötting**

### **Sachgebiet 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, Stellungnahme vom 21.07.2021**

Keine Äußerung.

### **Sachgebiet 52 - Hochbau, Stellungnahme vom 30.06.2021**

Keine Äußerung.

### **Sachgebiet 52 - Tiefbau, Stellungnahme vom 29.06.2021**

Keine Äußerung.

### **Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau), Stellungnahme vom 20.07.2021**

Keine Einwendungen:

Hinweise:

Die Bauaufsichtsbehörde wird einen Freiflächengestaltungsplan fordern, um sicherzustellen, dass vor allem grünordnerische Festsetzungen eingehalten werden. Folgender Hinweis sollte daher aufgenommen werden:

- 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. Die Planung ist bevorzugt durch einen Landschaftsarchitekten oder Grünplaner zu erstellen.

#### Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zum Vorentwurf wird verwiesen.*

### **Sachgebiet 22- Bodenschutz, Stellungnahme vom 24.06.2021**

Keine Äußerung.

## **Abteilung 7 - Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 16.07.2021**

Keine Äußerung.

## **Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.08.2021**

Keine Einwendungen.

Hinweise:

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Töging a. Inn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging am Inn A 94 - West“ sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **Beurteilung:**

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0620-9157/04 vom 26.01.2021 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich einwirkender Geräuschimmissionen der Bundesautobahn 94 und der Pleiskirchener Straße 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:**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden an den Baugrenzen die Verkehrslärmimmissionen (Anlage 3.1 der oben genannten schalltechnischen Untersuchung) sowie die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße  $R'_{w, ges}$  an den jeweiligen Baugrenzen (Anlage 3.2 der oben genannten schalltechnischen Untersuchung) für sechs Stockwerke ermittelt. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 werden zur Tagzeit an fast allen und zur Nachtzeit an allen Berechnungspunkten überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit von 54 dB(A) wird lediglich an der südwestlichen Baugrenze auf Höhe des Erdgeschosses eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Tagzeit von 64 dB(A) wird lediglich auf Höhe des Erdgeschosses und auf der von der Autobahn abgewandten Baugrenze eingehalten. Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dürfen keine offenbaren Fenster verbaut werden. Eine ordnungsgemäße Luftwechselrate ist folglich über eine schallgedämmte passive Raumbelüftung sicherzustellen.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum Schallschutz gemäß der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits in den Entwurf eingearbeitet.*

### **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.

Hinweis: Bei der 7. Änderung und Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel der Fläche mit der Flurstücknummer 1963/23 um 5 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Tag- und zur Nachtzeit reduziert. Da auf dieser Fläche bereits ein Gewerbebetrieb mit den ursprünglichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> genehmigt ist, wurde mit Herrn Czogalla von der ACCON GmbH Rücksprache gehalten. Demnach erhöhen sich die Beurteilungspegel des Gewerbelärms am Berechnungspunkt Nordwest tags und nachts um 2 dB(A) und am Berechnungspunkt Südwest tags und nachts um 1 dB(A). Die für das Sondergebiet angesetzten Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden nach wie vor unterschritten.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich somit keine Änderungen.*

### **Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.08.2021**

Keine Äußerung.

### **3. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 02.08.2021**

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)**  
  
- 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**

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

Wir verweisen daher inhaltlich auf unsere bereits ergangene Stellungnahme vom 16.12.2020, Az. 2-4621-AÖ Tög-26779/2020.

Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **4. Kreisbrandinspektion LK Altötting, Stellungnahme vom 23.07.2021**

Keine Einwendungen.

Keine Hinweise:

Aus der Prüfung des Antrags haben sich keine weiteren Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ergeben.

1. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden!
2. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

Überprüft wurden:

- Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr
- Zugänglichkeiten zum Gebäude (Angriffswege für die Feuerwehr)
- Löschwasserversorgung
- Löschwasserrückhaltung

Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

#### **5. Strotög GmbH Strom aus Töging, Stellungnahme vom 29.06.2021**

Keine Äußerung.

#### **6. VERBUND Innkraftwerke GmbH, Stellungnahme vom 01.07.2021**

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.*

#### **7. InfraServ Gendorf, Stellungnahme vom 09.07.2021**

Keine Äußerung.

Gegen die geplante Maßnahme besteht seitens InfraServ kein Einwand. Dies bezieht sich sowohl auf die geplante Nutzung der Hauptfläche, als auch die ausgewiesene Ausgleichsfläche. Bezug kann auf unsere Auskunft mit der Nummer PA 2020-27 vom 27.11.2020 genommen werden.

Beschlussvorschlag:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **8. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 09.07.2021**

Keine Äußerung.

#### **9. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf, Stellungnahme vom 23.06.2021**

Keine Einwände seitens der KEN-IS GmbH & Co. KG und der Stadtwerke Mühldorf am Inn GmbH & Co. KG.

## **10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 21.07.2021**

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.*

## **11. IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 16.07.2021**

Keine Einwendungen

Hinweise:

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben und gegen die entsprechende 13. FNP-Änderung sprächen. Es besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben.

Beschlussvorschlag:

*Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

## **12. HWK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 30.07.2021**

Keine Einwendungen

Hinweise:

Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen sind aus unserer Sicht nicht weiter von Belang.

Wir möchten dennoch gerne an dieser Stelle an die vorausgegangene Stellungnahme vom 22. Dezember 2020 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

Wir regen an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Kommune an anderer Stelle ausgeglichen werden sollte.

Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Planung kommt es zu keinem Verlust an bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen.*

## **13. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stellungnahme vom 27.07.2021**

Keine Einwendungen

Hinweise:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

*Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

#### **14. Gemeinde Polling, Stellungnahme vom 21.07.2021**

Keine Einwendungen

Hinweise:

Bezüglich des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

*Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und die 13. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 15. Juni 2020 festzustellen.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:2.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 - West"  
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25. März 2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 – West“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 10. März 2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Donnerstag, den 1. Juli 2021 bis zum Montag, den 2. August 2021 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 10. März 2021, die schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr.: ACB-0121-9157/04 vom 26. Januar 2021 der ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg) 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 in der Zeit öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 23. Juni 2021 bis zum Montag, den 2. August 2021 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum 13. Mal geändert.

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen erstellt:

**15.Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 26.07.2021**

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 21.12.2020 zu o.g. Planung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin erhoben wir grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung, wiesen jedoch darauf hin, dass die berührten Belange des Siedlungswesens und der Energieversorgung sowie des Immissionsschutzes in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu berücksichtigen seien.

Hinsichtlich der Belange des Siedlungswesens und der Energieversorgung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 21.12.2020.

Die von uns vorgebrachten Hinweise bezogen auf die Belange des Immissionsschutzes wurden behandelt. Laut übermittelten Unterlagen erfolgte eine Abstimmung der Planung mit der unteren Immissionsschutzbehörde. Allerdings bestand hierbei in einigen Punkten noch weiterer Klärungsbedarf. Entsprechend wurden die Planunterlagen überarbeitet und ergänzt. Wir bitten daher um erneute Abstimmung mit der o.g. Fachbehörde.

Darüber hinaus haben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben.

### **Ergebnis**

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorliegenden Planung bei Berücksichtigung der genannten Belange weiterhin nicht entgegen.

#### Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 21.12.2020 wurden in der Abwägung zum Vorentwurf bereits behandelt. Die Immissionsschutzbehörde wurde im Zuge der zweiten Auslegung erneut beteiligt.*

### **16. Landratsamt Altötting**

#### **Sachgebiet 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, Stellungnahme vom 21.07.2021**

Keine Äußerung.

#### **Sachgebiet 52 - Hochbau, Stellungnahme vom 30.06.2021**

Keine Äußerung.

#### **Sachgebiet 52 - Tiefbau, Stellungnahme vom 29.06.2021**

Keine Äußerung.

#### **Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau), Stellungnahme vom 20.07.2021**

Keine Einwendungen:

Hinweise:

Die Bauaufsichtsbehörde wird einen Freiflächengestaltungsplan fordern, um sicherzustellen, dass vor allem grünordnerische Festsetzungen eingehalten werden. Folgender Hinweis sollte daher aufgenommen werden:

- 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. Die Planung ist bevorzugt durch einen Landschaftsarchitekten oder Grünplaner zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zum Vorentwurf wird verwiesen.*

## **Sachgebiet 22- Bodenschutz, Stellungnahme vom 24.06.2021**

Keine Äußerung.

## **Abteilung 7 - Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 09.07.2021**

Keine Äußerung.

## **Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.08.2021**

Keine Einwendungen.

Hinweise:

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Töging a. Inn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging am Inn A 94 - West“ sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **Beurteilung:**

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0620-9157/04 vom 26.01.2021 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich einwirkender Geräuschimmissionen der Bundesautobahn 94 und der Pleiskirchener Straße 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:**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden an den Baugrenzen die Verkehrslärmimmissionen (Anlage 3.1 der oben genannten schalltechnischen Untersuchung) sowie die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße  $R'_{w, ges}$  an den jeweiligen Baugrenzen (Anlage 3.2 der oben genannten schalltechnischen Untersuchung) für sechs Stockwerke ermittelt. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 werden zur Tagzeit an fast allen und zur Nachtzeit an allen Berechnungspunkten überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit von 54 dB(A) wird lediglich an der südwestlichen Baugrenze auf Höhe des Erdgeschosses eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Tagzeit von 64 dB(A) wird lediglich auf Höhe des Erdgeschosses und auf der von der Autobahn abgewandten Baugrenze eingehalten. Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dürfen keine offenbaren Fenster verbaut werden. Eine ordnungsgemäße Luftwechselrate ist folglich über eine schallgedämmte passive Raumbelüftung sicherzustellen.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum Schallschutz gemäß der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits in den Entwurf eingearbeitet.*

### **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.

Hinweis: Bei der 7. Änderung und Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel der Fläche mit der Flurstücknummer

1963/23 um 5 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Tag- und zur Nachtzeit reduziert. Da auf dieser Fläche bereits ein Gewerbebetrieb mit den ursprünglichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> genehmigt ist, wurde mit Herrn Czogalla von der AC-CON GmbH Rücksprache gehalten. Demnach erhöhen sich die Beurteilungspegel des Gewerbelärms am Berechnungspunkt Nordwest tags und nachts um 2 dB(A) und am Berechnungspunkt Südwest tags und nachts um 1 dB(A). Die für das Sondergebiet angesetzten Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden nach wie vor unterschritten.

Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanung ergeben sich somit keine Änderungen.*

### **Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.08.2021**

Keine Äußerung.

### **17. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 02.08.20201**

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)**  
- 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**

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

Wir verweisen daher inhaltlich auf unsere bereits ergangene Stellungnahme vom 16.12.2020, Az. 2-4622-AÖ Tög-26831/2020.

Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging am Inn, Stellungnahme vom 25.06.2021**

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Gegen die o. g. 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. Kreisbrandinspektion LK Altötting, Stellungnahme vom 23.07.2021**

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Aus der Prüfung des Antrags haben sich keine weiteren Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ergeben.

3. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden!
4. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

Überprüft wurden:

- Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr
- Zugänglichkeiten zum Gebäude (Angriffswege für die Feuerwehr)
- Löschwasserversorgung
- Löschwasserrückhaltung

Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **20. Strotög GmbH Strom aus Töging, Stellungnahme vom 29.06.2021**

Keine Äußerung.

### **21. VERBUND Innkraftwerke GmbH, Stellungnahme vom 01.07.2021**

Keine Äußerung.

### **22. InfraServ Gendorf, Stellungnahme vom 09.07.2021**

Keine Äußerung.

Gegen die geplante Maßnahme besteht seitens InfraServ kein Einwand. Dies bezieht sich sowohl auf die geplante Nutzung der Hauptfläche, als auch die ausgewiesene Ausgleichsfläche. Bezug kann auf unsere Auskunft mit der Nummer PA 2020-27 vom 27.11.2020 genommen werden.

Beschlussvorschlag:  
*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

**23. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 09.07.2021**

Keine Äußerung.

**24. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf, Stellungnahme vom 23.06.2021**

Keine Einwände seitens der KEN-IS GmbH & Co. KG und der Stadtwerke Mühldorf am Inn GmbH & Co. KG.

**25. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 21.07.2021**

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 Ausbauentscheidung 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.*

**26. IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 16.07.2021**

Keine Einwendungen  
Hinweise:

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben und gegen die entsprechende 13. FNP-Änderung sprächen. Es besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben.

Beschlussvorschlag:

*Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

## **27. HWK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 30.07.2021**

Keine Einwendungen

Hinweise:

Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen sind aus unserer Sicht nicht weiter von Belang.

Wir möchten dennoch gerne an dieser Stelle an die vorausgegangene Stellungnahme vom 22. Dezember 2020 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

Wir regen an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Kommune an anderer Stelle ausgeglichen werden sollte.

Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 kommt es zu keinem Verlust an bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen. Dagegen werden durch die Ausweisung des Sondergebiets flexiblere Möglichkeiten der Gewerbeansiedlung geschaffen.*

## **28. Handelsverband Bayern, Stellungnahme vom 30.07.2021**

Keine Einwendungen

Hinweise:

Es sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um u.a. die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes, Gastronomie etc. zu ermöglichen. Auch wenn die Belange des Einzelhandels mit dieser Ausweisung des Sondergebietes nicht unmittelbar berührt werden, so möchten wir dennoch darauf hinweisen, dass Hotel- und Tagungsgäste etc. zur Belegung einer Stadtmitte beitragen. Die Bedeutung der Synergieeffekte von Gastronomie, Hotellerie und Einzelhandel haben sich vor allem während Corona-Pandemie mit offenem Einzelhandel, aber geschlossener Gastronomie/Hotellerie gezeigt.

Beschlussvorschlag:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## **29. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stellungnahme vom 27.07.2021**

Keine Einwendungen

Hinweise:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

*Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

## **30. Gemeinde Polling, Stellungnahme vom 21.07.2021**

Keine Einwendungen

Hinweise:

Bezüglich des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

*Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und den Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a.Inn A 94 - West“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 10. März 2021 als Satzung zu beschließen.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Gewerbegebiet Töging-Untertart**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**16. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren mit 2. Änderung BP 13)  
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 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Weiter wurde der Entwurf der 16. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 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 der Flächennutzungsplanänderung, 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 Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zum 2. Mal geändert.

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 22.08.2021**

Keine Einwände.

*Abwägungsvorschlag:  
Wird zur Kenntnis genommen.*

**2. Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting vom 23.07.2021**

Aus der Prüfung des Antrags haben sich keine weiteren Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ergeben.

1. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden!
2. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

*Abwägungsvorschlag:*

*Wird zur Kenntnis genommen.*

### **3. Stellungnahme von 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.*

### **4. Stellungnahme der Strotög GmbH vom 22.07.2021**

Keine Äußerung

*Abwägungsvorschlag:*

*Wird zur Kenntnis genommen.*

### **5. 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.

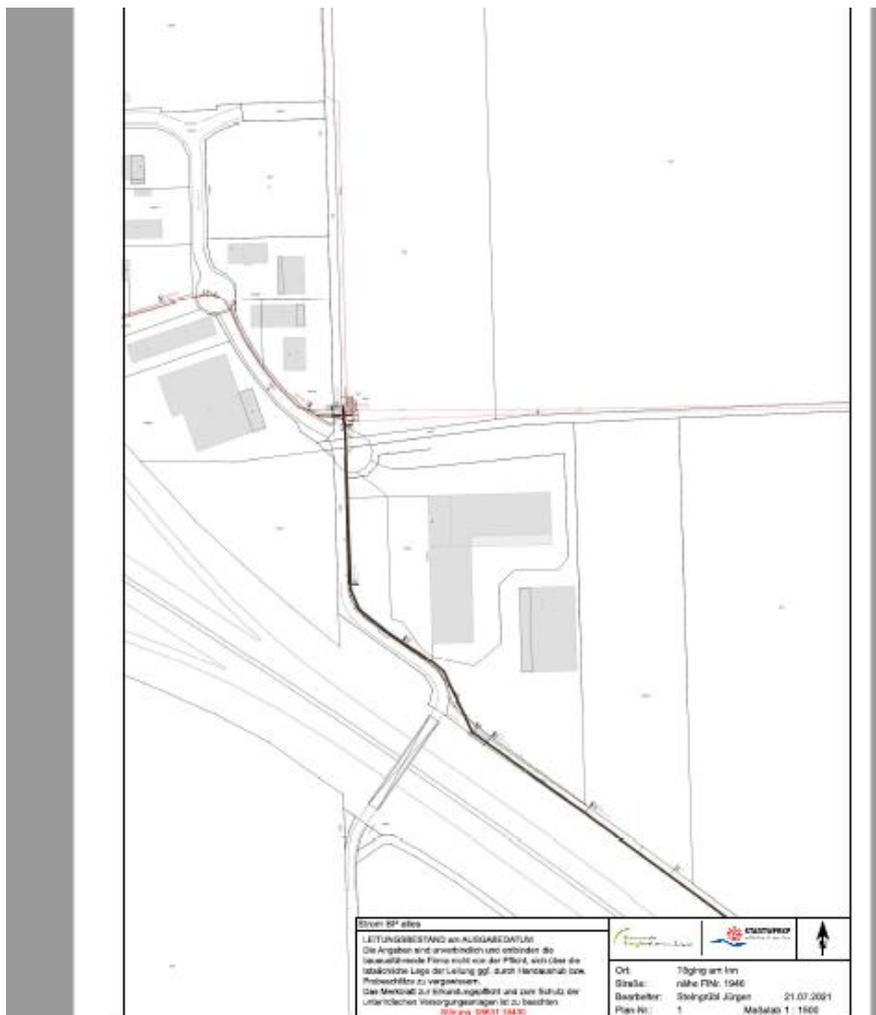
Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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





***Abwägungsvorschlag:***

*Von einer Darstellung im Flächennutzungsplan wird aufgrund des Maßstabs und der bisherigen Darstellungstiefe abgesehen. Der Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse von je 1,0 m wird im Bebauungsplan berücksichtigt/dargestellt/aufgenommen..*

**7. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Bodenschutz vom 21.07.2021**

Keine Äußerung

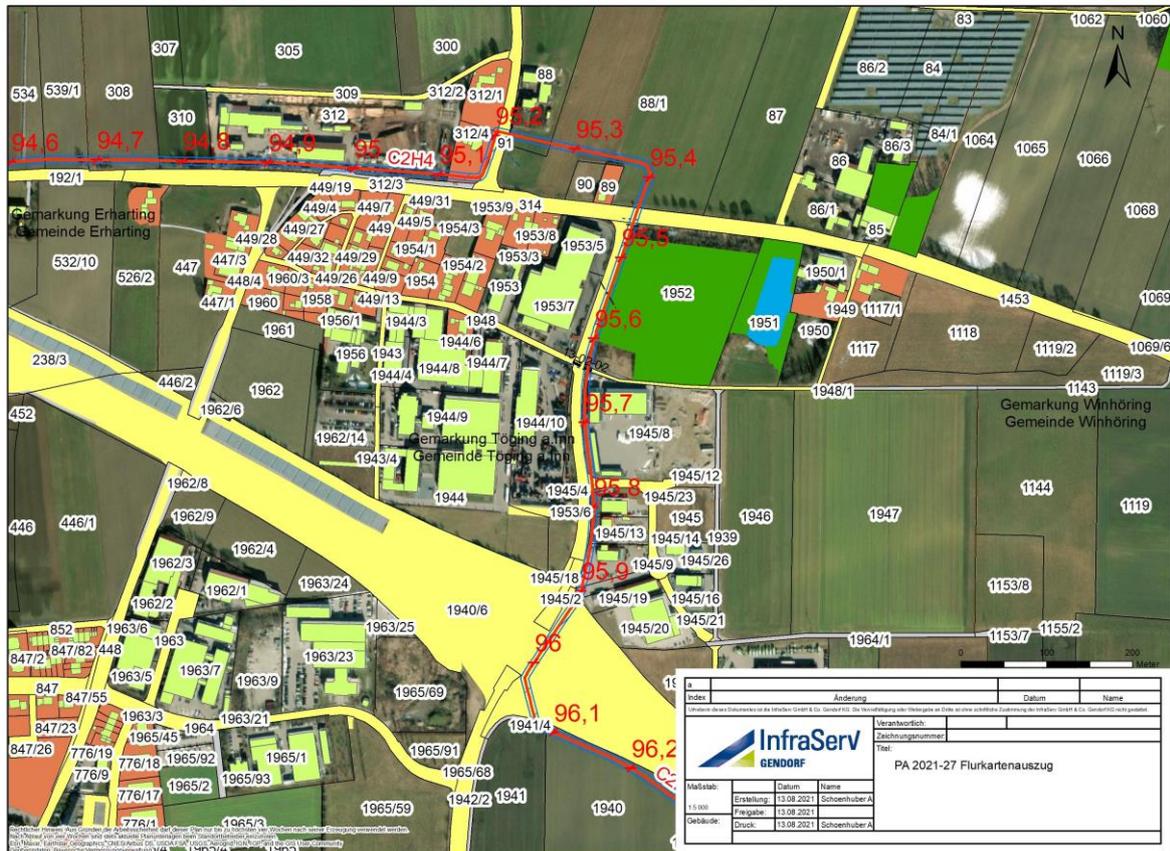
***Abwägungsvorschlag:***

*Wird zur Kenntnis genommen.*

**8. Stellungnahme der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG vom 13.08.2021**

In diesen Planungen gibt es nur zu Berührungspunkte mit dem Schutzstreifen unserer Ethylenpipeline bei Leitungskilometer 94,8; Flur-Nr.: 310, Gemarkung Erharting; Gemeinde Erharting. Dieses Flurstück ist in Ihrer „Flächennutzungsplan Begründung“ auf Seite 10 aufgeführt. Alle anderen Flächen haben keine Berührungspunkte

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. Bitte beachten Sie, dass dies nur eine Planauskunft darstellt.



Bitte beachten Sie, dass dies nur eine Planauskunft darstellt.

**Abwägungsvorschlag:**

Flurnr. 310 ist die Potentialfläche Nr. 9. Sie ist jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Betroffenheit der Ethylenpipeline ist nicht erkennbar.

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

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es zu begrüßen, dass die Gemeinde die Änderungen, gemäß dem aktuellen gültigen Planstand, im Flächennutzungsplan aktualisiert. Die Erweiterung der Fläche für Gewerbe ist aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft zu begrüßen.

**Abwägungsvorschlag:**

Wird zur Kenntnis genommen.

## 10. Stellungnahme der Gemeinde Winhöring vom 06.08.2021

Keine Äußerung.

*Abwägungsvorschlag:*

*Wird zur Kenntnis genommen.*

## 11. Stellungnahme der Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH vom 19.08.2021 (Mail)

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.*

## 12. 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 ist 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.*

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

#### **Sachgebiet 51- Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau**

**Bezeichnung „Begründung und Umweltbericht“:** Das entsprechende Dokument ist auf dem Deckblatt entsprechend zu bezeichnen.

#### Abwägungsvorschlag:

*Die Bezeichnung des Dokuments wird auf dem Deckblatt angepasst.*

#### **Sachgebiet 52 – Tiefbau**

**Keine Äußerungen.**

*Abwägungsvorschlag:  
Wird zur Kenntnis genommen.*

**Sachgebiet 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau  
Keine Äußerungen.**

*Abwägungsvorschlag:  
Wird zur Kenntnis genommen.*

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

**Keine Äußerungen.**

*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 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.] *(Anmerkung: bezieht sich ausschließlich auf BP und wird in dessen Abwägung behandelt)*

Im Übrigen besteht Einverständnis mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Rechtsgrundlagen**

**BlmSchG; DIN 18005; TA Lärm, 16. BlmSchV, DIN 45691**

*Abwägungsvorschlag:  
Wird zur Kenntnis genommen.*

**18. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Untere Naturschutzbehörde vom 30.08.2021**

Keine Äußerung

*Abwägungsvorschlag:  
Wird zur Kenntnis genommen.*

**19. Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt Traunstein vom 27.07.2021**

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 Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes, soweit möglich, aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Bauvorhaben in der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen und in den textlichen Teil des Flächennutzungsplanes aufzunehmen sind.

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.

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.

### ***Abwägungsvorschlag:***

*Wird zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone werden im Flächennutzungsplan dargestellt. 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 Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung anzunehmen, den Flächennutzungsplanänderungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung von jeweils dem 15. September 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 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**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

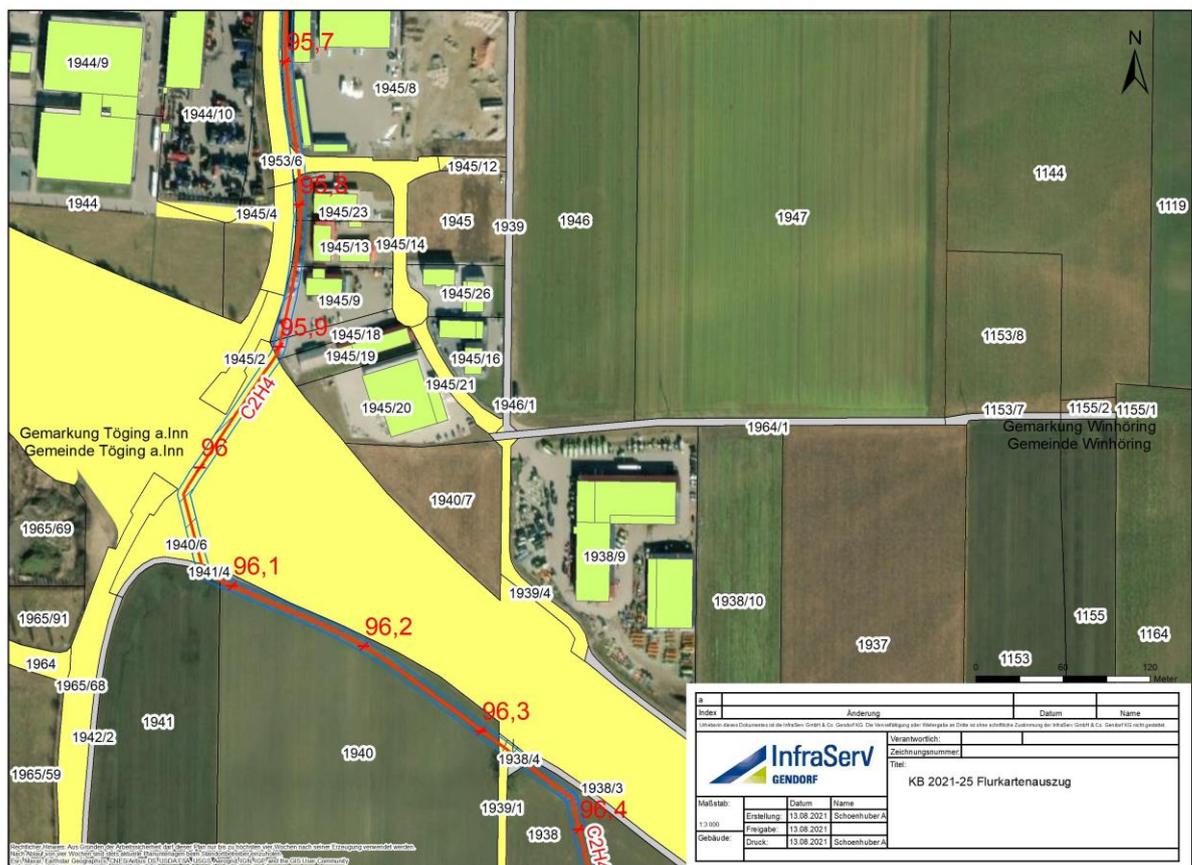
*Abwägungsvorschlag:  
Wird zur Kenntnis genommen.*

### 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>.

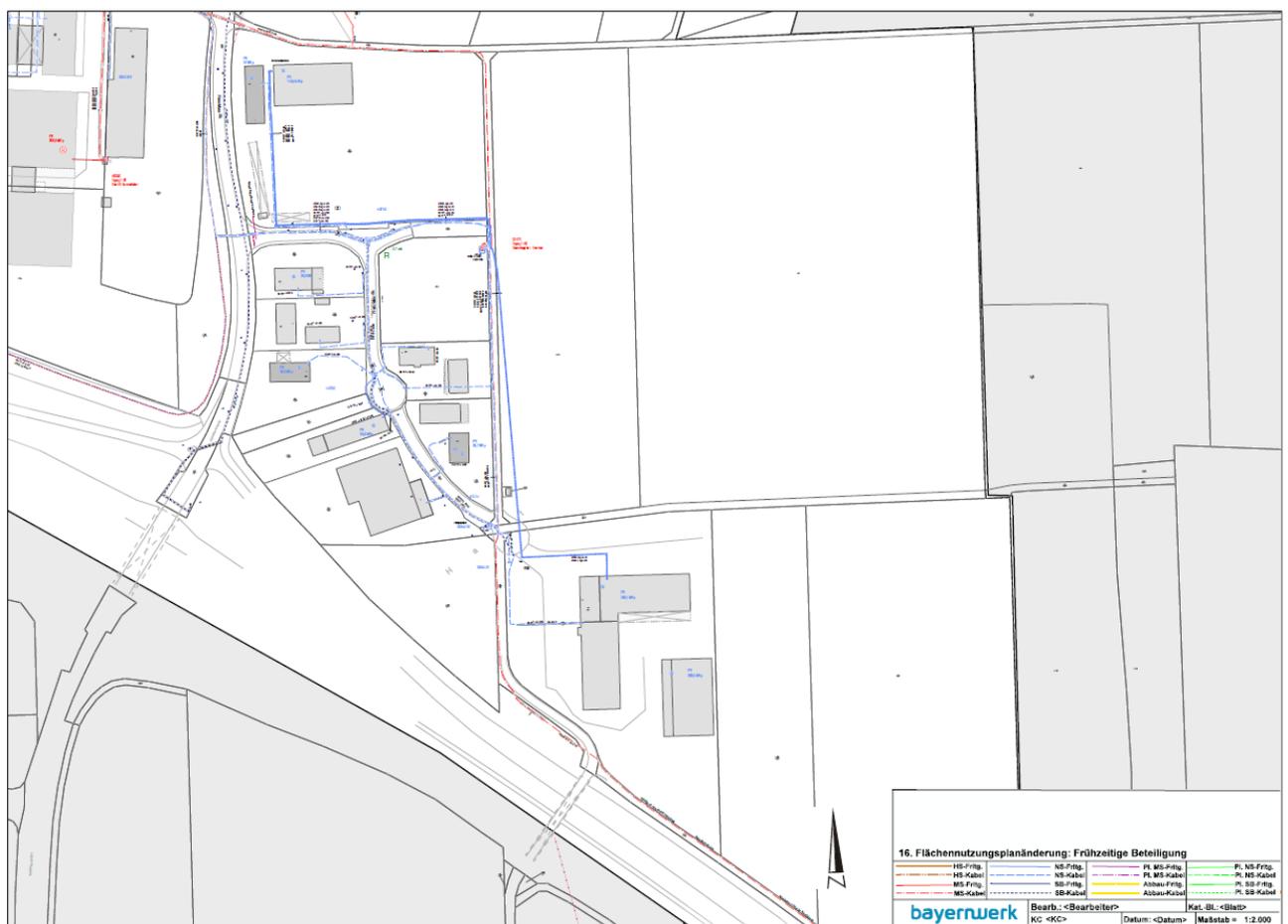
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, 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 Leitungssachse 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](mailto: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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> nicht anerkannt werden. Gemäß Leitfaden ist bei der Aufwertung um eine Kategorie der Faktor 1,0 anzuwenden.

Somit fehlen noch ca. 3.112 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Vermeidungsmaßnahme (bebauungsplaninterne 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 effektiv 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. Abstandsflächen 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.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, 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 fortzuführen.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Bahnüberführung Höchfelden**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**17. Flächennutzungsplanänderung für Bebauungsplan Nr. 52 "Bahnüberführung Höchfelden"**

**Änderungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Auslegung (Vorberatung)**

Der Flächennutzungsplan soll zum 17. Mal geändert werden.

Der Geltungsbereich der 17. Änderung wird im Osten von der Höchfeldener Straße und der zurückzubauenden Bahnüberquerung in Höchfelden begrenzt. Im Westen endet der Geltungsbereich mit der Brücke über den Innkanal in Höchfelden. Der Geltungsbereich liegt südlich der bestehenden Kiesgrube in Höchfelden und nördlich des Innkanals. Die Bahnlinie Mühldorf (Inn) – Simbach (Inn) „zerschneidet“ den Geltungsbereich mehr oder weniger in einen nördlichen und einen südlichen Teil.

Geplant ist die Darstellung der geplanten Straßen mit Grünflächen im Zuge der Errichtung der Bahnüberführung in Höchfelden. Weiter werden geplante Ausgleichsflächen sowie bestehende Ausgleichsflächen dargestellt. Der Bestand stellt hauptsächlich Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Bahnüberführung Höchfelden“ soll im Parallelverfahren aufgestellt werden (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Stadtrat Franzl merkt an, wieso die geplante Straße teilweise im Grundstück Fl.-Nr. 632/1 der Gemarkung Töging a.Inn, An der Bahn 14, verläuft. Erster Bürgermeister Dr. Windhorst wird sich beim Planer erkundigen.

Stadtrat Grünfelder erklärt, dass die Höchfeldener Straße höher als die geplante Straße liegt. Wie ist hier der Anschluss geplant? Auch hier wird sich Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erkundigen.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Flächennutzungsplan zum 17. Mal zu ändern und billigt den Flächennutzungsplanänderungsentwurf in der Fassung vom 26. August 2021. Es wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fortgefahren.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Bebauungsplan Nr. 52 "Bahnüberführung Höchfelden"  
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Auslegung (Vorberatung)**

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Bahnüberführung Höchfelden“ soll aufgestellt werden.

Es ist geplant, die bestehende Bahnüberquerung der Bahnlinie Mühldorf (Inn) – Simbach (Inn) in Höchfelden zurückzubauen und stattdessen eine Bahnüberführung zu errichten. Die Bahnüberführung soll die bestehende Innkanalbrücke in Höchfelden über die Bahnlinie hinaus verlängern. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten von der Höchfeldener Straße und der zurückzubauenden Bahnüberquerung in Höchfelden begrenzt. Im Westen endet der Geltungsbereich mit der Brücke über den Innkanal in Höchfelden. Der Geltungsbereich liegt südlich der bestehenden Kiesgrube in Höchfelden und nördlich des Innkanals. Die Bahnlinie Mühldorf (Inn) – Simbach (Inn) „zerschneidet“ den Geltungsbereich mehr oder weniger in einen nördlichen und einen südlichen Teil.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum 17. Mal geändert (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26. August 2021 zu billigen. Es wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fortgefahren.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:5.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit drei Wohneinheiten An der Bahn 11 (BV-Nr. 2021/69)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 639/2 der Gemarkung Töging a.Inn, An der Bahn 11, soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten errichtet werden.

Einem Vorhaben mit fünf Wohneinheiten (BV-Nr. 2021/23) wurde in der Bauausschusssitzung vom 7. April 2021 das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Der Bauantrag für dieses Bauvorhaben wurde daraufhin zurückgenommen und der vorliegende Bauantrag gestellt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs Geltungsbereich der Satzung der Stadt Töging a.Inn über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich der Ebner-Eschenbach- und Ina-Seidel-Straße (Ergänzungssatzung) vom 30. Januar 2012.

Das Bauvorhaben befindet sich somit 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.

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 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:5.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Baldungstraße 11 (BV-Nr. 2021/70)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 449/17 der Gemarkung Töging a.Inn, Baldungstraße 11, soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Stadt Töging a.Inn für den Bereich Unterhart vom 29.01.2004.

Laut § 2 der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach § 2 BauNVO. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist (Wohngebäude § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und sich nach 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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:5.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garage und Carports an der Steinstraße 9 (BV-Nr. 2021/72)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1027/16 der Gemarkung Töging a.Inn, Steinstraße 9, soll ein Doppelhaus mit zwei Garagen und Carports neu gebaut werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Es benötigt eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen (Überschreitung der Baugrenze) und der Traufhöhe (6,46 m anstatt 6,00 m).

Die Begründung des Planers hierzu:

*„Der größte Anteil des Neubaus befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Eine deutliche Überschreitung der Baugrenze ist bei den Garagen geplant. Der Standort der Garagen ist aufgrund der Grundstücks- und Gebäudeabmessungen optimal für die Bauherren. Ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage wäre somit für Gäste gesichert. Für den Straßen- und Gehwegverkehr haben die geplanten Garagen ebenfalls keinen negativen Einfluss. Die nachbarlichen Belange, wie ausreichend Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie die Begrenzung der Einsichtsmöglichkeiten werden auch bei den Garagen nicht verletzt.“*

*Eine höhere Traufhöhe ist notwendig, um den geschaffenen Wohnraum auch angemessen nutzen zu können. Bei Einhaltung der Abstandsflächen sind nachbarlichen Belange, wie ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie die Begrenzung der Einsichtsmöglichkeiten nicht verletzt.“*

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (reines Wohngebiet – WR - § 3 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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:5.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Carports, Erweiterung des Wohnhauses sowie Errichtung einer Terrassen-  
und einer Eingangsüberdachung an der Liebigstraße 1 (BV-Nr. 2021/73)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1095/10 der Gemarkung Töging a.Inn, Liebigstraße 1, soll ein Carport neu errichtet, das Wohnhaus erweitert sowie eine Terrassen- und Eingangsüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach 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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Nachträge (entfällt)**

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:7.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen  
Information über erteilte Genehmigungsverfahren und Isolierte Befreiungen**

Folgende Genehmigungsverfahren wurden von der Stadt Töging erteilt:

Nr. Datum	BV-Nr. Gen.Dat.	Bauvorhaben	
		Bauort	Flur-Nr.
2021/08 04.02.2021	2021/0227 BA KG 18.02.2021	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Prälat-Friemel-Straße 20	1025/15, 16, 33 u. 34
2021/16 12.02.2021	2021/0298 BA KG 04.03.2021	Anbau einer bestehenden Lagerhalle Franz-Marc-Straße 4	1945/13
2021/40 13.04.2021	2021/0634 BA KG 05.05.2021	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Fertiggarage Prälat-Friemel-Straße 21	1025/12
2021/41 13.04.2021	2021/0633 BA KG 04.05.2021	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Fertiggarage Prälat-Friemel-Straße 23	1025/11
2021/66 12.07.2021	2021/0975 BA KG 28.07.2021	Umbau und Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss, Neubau eines Balkons und einer Gaube Hauptstraße 33	718/3
2021/75 02.09.2021		Neubau einer Doppelhaushälfte mit Fertiggarage, Prälat-Friemel-Straße 17	1025/14
2021/76 02.09.2021		Neubau einer Doppelhaushälfte mit Fertiggarage, Prälat-Friemel-Straße 19	1025/13

Bei den letzten beiden sind die Eingangsbestätigungsschreiben des Landratsamtes Altötting noch nicht bei der Stadt Töging a.Inn eingegangen. In diesen wird die BV-Nr. vergeben. Aus diesem Grund sind hier die Zellen leer.

**Die Ausführungen dienen den Mitgliedern zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:7.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen**  
**Aktueller Stand Bauvorhaben Hauptstraße 22**

Stadtrat Franzl fragt nach dem aktuellen Stand des Neubaus eines Mehrfamilienhauses (14 Wohnungen) mit Tiefgarage an der Hauptstraße 22.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass es seines Wissens keinen aktuellen Stand gebe; die Baugenehmigung sei erteilt, allerdings Nachbarklagen dagegen anhängig.

**Die Ausführungen dienen den Mitgliedern zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 15.09.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:7.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen  
Tiefflieger über Töging a.Inn**

Stadtrat Franzl erkundigt sich über den oder die Tiefflieger in Töging a.Inn. In letzter Zeit wurde er mehrfach angesprochen, warum bzw. welcher Flieger in niedriger Höhe über das Stadtgebiet Töging a.Inn fliegt.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass hierzu keine Erkenntnisse vorlägen.

**Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.**

Töging a. Inn, 11.11.21

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg