

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/099/4

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 04.11.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	25.11.2021	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.2 Sitzung des Stadtrates am 25.11.2021

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Töging-Unterhart" Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen sowie Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30. September 2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 15. September 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 13. Oktober 2021 bis zum Montag, den 15. November 2021 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit dem Umweltbericht, der Bestandsplan und der Ausgleichsflächen- und Maßnahmenplan jeweils in der Fassung vom 15. September 2021 und die schalltechnische Untersuchung der GeoPlan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen, in der Fassung vom 28.09.2021 (Nr. S2109125), lagen im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 7. Oktober 2021 bis zum Montag, den 15. November 2021 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum 16. Mal geändert.

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen erstellt:

#### **1. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn vom 11.12.2021 (Anmerkung: vermutlich 11.10.2021)**

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:  
Wird zur Kenntnis genommen.

## **2. Stellungnahme vom VERBUND Innkraftwerke GmbH vom 22.10.2021**

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 08.10.2021**

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

*Wird zur Kenntnis genommen.*

## **4. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Bodenschutz vom 08.10.2021**

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

*Wird zur Kenntnis genommen.*

## **5. Stellungnahme (Mail) der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG vom 13.10.2021**

vielen Dank für die Beteiligung, Ihre Änderungen der beiden Anfragen betreffen unser Interessengebiet nicht. Somit besteht weiterhin kein Einwand seitens der InfraServ Gendorf.

Abwägungsvorschlag:

*Wird zur Kenntnis genommen.*

## **6. Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern vom 09.11.2021 (Mail)**

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

*Wird zur Kenntnis genommen.*

## **7. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 28.10.2021**

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

Mit dem Schreiben vom 27.Juli 2021 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

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

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

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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planungsauskunftsportal.html>.

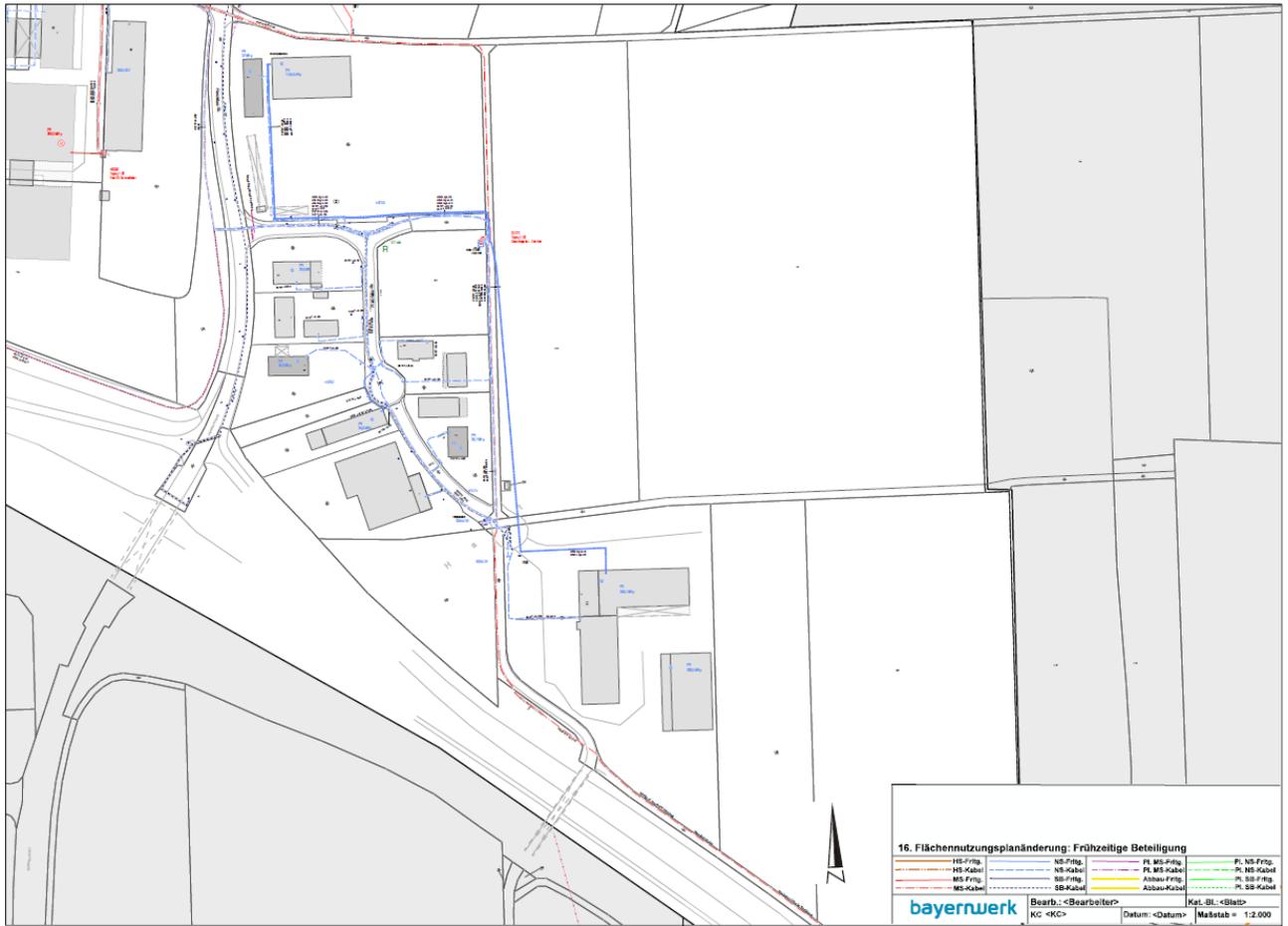
Je nach Leitungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

*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.*

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### Anlagen

- Lageplan (siehe nachstehend)
- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas und Freileitungen
- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
- Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender teile



**Abwägungsvorschlag:**

Wird zur Kenntnis genommen. Der Schutzzonenbereich von je 0,5 m beidseits der Kabeltrassen wurde bereits in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vom 15.09.2021 berücksichtigt. Die Sicherheitshinweise und Merkblätter werden beachtet.

**8. Stellungnahme des Kommunalen Energienetzes Inn-Salzach vom 07.10.2021 und 10.11.2021**

**07.10.2021**

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

**10.11.2021**

Keine Äußerung.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Mittelspannungstrasse inkl. Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse von je 1,0 m wurden bereits in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vom 15.09.2021 berücksichtigt und dargestellt.

**9. Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 15.11.2021 (Mail)**

Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

## **10. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting vom 25.10.2021**

### **Sachgebiet 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau vom 13.10.2021**

Bebauungsplan: Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden Festsetzungen aus der 1. Änderung (Bekanntmachung vom 04.05.2010) bzw. dem Urplan (Bekanntmachung vom 26.09.2006) überplant.

Zur Klarstellung bitten wir den früheren Geltungsbereich dieser beiden Pläne vollständig darzustellen.

(Im Bereich des Geltungsbereiches fehlt diese Darstellung)

Abwägungsvorschlag:

Die Geltungsbereiche des Urplans und der 1. Änderung werden im Bebauungsplan dargestellt.

### **Sachgebiet 52 – Tiefbau vom 12.10.2021**

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachgebiet 52 – Hochbau vom 02.08.2021**

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

- 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 9 m zuzulassen, sowie die Gebäudeform als klaren, liegenden rechteckigen Baukörper vorzugeben, der das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudelänge 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 aufzunehmen.

Abwägungsvorschlag:

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen wurden bereits in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan vom 15.09.2021 berücksichtigt und eingearbeitet (siehe hierzu Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan zur 1. Auslegung).

### **Sachgebiet 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau vom 08.10.2021**

Keine Äußerungen.

Abwägungsvorschlag:

*Wird zur Kenntnis genommen.*

## **11. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Abteilung 7 – Gesundheitsamt vom 22.10.2021**

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

*Wird zur Kenntnis genommen.*

## **12. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 18.10.2021**

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Planung bereits mit Schreiben vom 28.07.2021 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin baten wir die Angaben zum Nachweis des Flächenbedarfs zu ergänzen und den Planumfang entsprechend dem Bedarf ggf. zu reduzieren. Zudem stellten wir fest, dass eine Rücknahme von ausgewiesenen, aber nicht aktivierbaren Gewerbeflächenpotenzialen erfolgen sollte. Außerdem baten wir die Belange von Natur und Landschaft in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde sowie die Belange der erneuerbaren Energien zu berücksichtigen.

Berührte Belange im aktuellen Verfahrensschritt

### **Siedlungswesen**

In den Unterlagen wurden Angaben zum Flächenbedarf für vorliegende Planung ergänzt. Dieser kann nun entsprechend nachvollzogen und plausibel gemacht werden.

Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G und 3.2 Z) empfehlen wir darüber hinaus nochmals nachdrücklich eine Rücknahme bereits dargestellter und nicht aktivierbarer Gewerbeflächenpotenziale anzudenken.

Hinsichtlich des Belangs zu flächensparenden Siedlungs- und Entwicklungsformen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28.07.2021.

### **Natur und Landschaft**

Die von uns vorgebrachten Hinweise bezogen auf die Belange von Natur und Haushalt wurden behandelt. Laut übermittelten Unterlagen erfolgte eine Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. Allerdings bestand in einigen Punkten noch weiterer Klärungsbedarf. Entsprechend wurden die Planunterlagen überarbeitet und ergänzt. Wir bitten daher um erneute Abstimmung der Planung mit den o.g. Fachbehörden.

### **Erneuerbare Energien**

Hinsichtlich der Belange der erneuerbaren Energien verweisen wir auf unserer Stellungnahme vom 28.07.2021.

### **Immissionsschutz**

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wurde nachträglich ein schalltechnisches Gutachten von der GeoPlan GmbH (Stand 28.09.2021) erstellt. Zu Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wurden gem. dieser Untersuchung Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Ob diese ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist mit der

unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

### Ergebnis

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

#### zu Siedlungswesen:

Hinsichtlich dargestellter und derzeit nicht verfügbarer Potenzialflächen hat die Stadt Töging am Inn eine Mobilisierungsstrategie erstellt: Generell ist die Stadt immer wieder persönlich und telefonisch im Austausch mit den Eigentümern von Potenzialflächen, um sich hinsichtlich deren beabsichtigte Planungen und etwaigen Verkaufswillen auf den aktuellen Stand zu halten. Zusätzlich werden diese künftig im zwei- bis dreijährigen Turnus angeschrieben, um aktuelle Planungsstände und einen möglichen Verkaufswillen abzufragen oder ggf. den Kontakt zwischen interessierten Gewerbesuchenden und Eigentümern herzustellen.

Eine flächensparendere Gestaltung der Gewerbeflächen bzw. der Gebäude ist betriebsbedingt (Getränkelogistik) nicht möglich. Ebenso gab es keine sinnvollen Einsparmöglichkeiten bezüglich der Erschließungsstraßen. Der enorme Flächenverbrauch von Gewerbegebieten stellt ein grundsätzliches Problem dar, welches allgemein thematisiert werden sollte.

#### zu Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz:

Die Planung wurde entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde aus der 1. Auslegung angepasst und im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

#### 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.

#### zu Immissionsschutz:

Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde und entsprechenden Abwägungsvorschlag verwiesen (siehe Punkt 16. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde vom 28.10.2021).

### **13. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Untere Naturschutzbehörde vom 22.11.2021**

Keine Äußerung.

#### Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

### **14. Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern vom 19.10.2021**

Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentlicher Er-

kenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

**15. Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 15.11.2021**

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

**16. Stellungnahme des Landratsamtes Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde vom 28.10.2021**

**Immissionsschutzfachliche Beurteilung**

**Beurteilung:**

Bezüglich der Lärmemissionen und – immissionen wurde von der GeoPlan GmbH ein schalltechnisches Gutachten „Bebauungsplan Nr. 13 – Gewerbegebiet Töging-Unterhart, 2. Änderung“ Nr. S2109125 vom 28.09.2021 angefertigt. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehr und Gewerbe) betrachtet. Zudem wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Plangebiet vorgenommen.

Die Vorschläge des Gutachtens für die textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Hinweise für die Begründung zum Bebauungsplan aus dem Gutachten (S. 15, 16) sind in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in den Bebauungsplan eingearbeitet. Aus hiesiger Sicht sind die Hinweise auch direkt in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.

Der Immissionsort 1 (OI1) wurde im schalltechnischen Gutachten als Gewerbegebiet gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Töging a. Inn betrachtet. Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Landratsamtes Altötting ist dieser Bereich als Außenbereich einzustufen. Da sich die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet um 5 dB(A) (tags 65 dB(A), nachts 50dB(A)) höher liegen als die für einen Außenbereich (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) ist das Gutachten dahingehend anzupassen. Zudem sollte eine etwaige Einwirkung des Gewerbegebietes bei den südlichen (Ortsteil Dorfen) und südöstlich (Schmidstock, Gemeinde Winhöring) gelegenen Immissionsorten geprüft werden. Die Anpassungen sind anschließend in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

**Rechtsgrundlagen:**

TA Lärm; DIN 45691; 16. BImSchV; DIN 18005; TA Luft; Geruchsmissionsschutz-Richtlinie

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Das schalltechnische Gutachten zum „Bebauungsplan Nr. 13 – Gewerbegebiet Töging-Unterhart, 2. Änderung“ wurde von der GeoPlan GmbH entsprechend o.g. Anmerkungen angepasst und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Hinweise für die Begründung zum Bebauungsplan wurden ebenso im Bebauungsplan selbst unter II.4. Immissionsschutz eingearbeitet bzw. ergänzt.

**17. Stellungnahme der VG Rohrbach v. 27.10.2021**

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:  
*Wird zur Kenntnis genommen.*

#### **18. Stellungnahme von der Gemeinde Teising v. 29.10.2021**

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:  
*Wird zur Kenntnis genommen.*

#### **19. Stellungnahme von dem Verein Wildes Bayern e. V. v. 12.11.2021 (Mail)**

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:  
*Wird zur Kenntnis genommen.*

Von einer erneuten Beteiligung kann abgesehen werden, da der Entwurf nach Auslegung nur in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahmen hatten und die entweder auf ausdrücklichen Vorschlag beruhen, auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren, oder nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 25.11.2021 als Satzung zu beschließen.**

**Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, auf eine erneute Auslegung und Beteiligung zu verzichten.**