

Sitzung des Bauausschusses
am
09.11.2022
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke	(ab TOP 2)
StR Stefan Grünfelder	
StR Marco Harrer	
StR Josef Neuberger	
StRin Birgit Noske	(Vertretung für StR Franzl)
StR Gerhard Pfrombeck	
StRin Petra Wiedenmannott	(Vertretung für StRin Häringer, ab TOP 2)
StR Alexander Wittmann	

von der Verwaltung:

Bernd Lehner	(TOP 1)
--------------	---------

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Gast

Manfred Brunner, Architekt	(TOP 2)
----------------------------	---------

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Stefan Franzl
StRin Melanie Häringer
2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr
Sitzungsende:	17:55 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Ortstermin
Besichtigung des Sanierungsergebnisses der Lechfeld- und Unstrutstraße
2. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Steinstraße"
Änderungsbeschluss (Vorberatung)
3. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Steinstraße"
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)
4. Bauleitplanung der Nachbargemeinden
3. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Weiding-Nord" der Gemeinde Pol-
ling
5. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festset-
zungen des Bebauungsplanes
- 5.1. Errichtung einer DHL-Packstation an der Erhartinger Straße 2 (BV-Nr. 2022/0043)
- 5.2. Errichtung eines Flüssiggastanks an der Gabriele-Münter-Straße 2 (BV-Nr. 2022/0044)
6. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Neubau eines Einfamilienhauses mit Grundstücksteilung an der Egerlandstraße 9 (BV-
Nr. 2022/0045)
7. Nachträge (entfällt)
8. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
- 8.1. Wünsche, Anregungen und Informationen
Sanierung des Verkehrsübungsplatzes mittels dünner Asphaltdeckschicht in Kaltbau-
weise
- 8.2. Wünsche, Anregungen und Informationen
Überquerungshilfe an der Wolfgang-Leeb-Straße bei der Bushaltestelle an der Bäckerei
Pabst

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 7

Ortstermin

Besichtigung des Sanierungsergebnisses der Lechfeld- und Unstrutstraße

Im Juni ist die Sanierung der beiden Straßen (Lechfeld- und Unstrutstraße) durch die Firma Babic aus Kaufering mittels Dünnere Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise (DSK) erfolgt. Die Schlussrechnungssumme beläuft sich auf insgesamt 33.091,66 €. Im Nachgang wurden die Wasserschieber hochgesetzt.

Für die Haushaltberatungen 2023 wird vorgeschlagen, in der Eckehart-, der Ohm- und der Bunsenstraße ebenfalls dieses kostengünstige Sanierungsverfahren anzuwenden.

Der Tiefbautechniker Herr Lehner erläutert den Bauausschussmitgliedern die Erfahrungen der Stadtverwaltung mit dem neuen Sanierungsverfahren.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst betont das gute Preis-/Leistungsverhältnis des Verfahrens. Es ist zwar nicht auf jeder Straße anwendbar – eine gewisse Grundsubstanz der Straße muss vorhanden sein und es darf sich nicht um eine Hauptverkehrsstraße handeln – aber dort wo es anwendbar ist, sollte man die Möglichkeit in Zukunft in Betracht ziehen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Steinstraße" Änderungsbeschluss (Vorberatung)

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 26 „Steinstraße“ zum 2. Mal zu ändern.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung soll folgende Grundstücke umfassen

Flurstück	Lagebezeichnung	Größe
483	Nähe Harter Weg	4.579 m ²
484	Nähe Höchfeldener Straße	1.374 m ²
474/1	Nähe Höchfeldener Straße	153 m ²
469 Teilfläche	Höchfeldener Straße	ca. 500 m ²
999 Teilfläche	Georg-Reichenbach-Straße	ca. 75 m ²
Gesamt		ca. 6.681 m²

Der Geltungsbereich der Änderung liegt südöstlich der Anwesen Harter Weg 35a, 37, 39 und 41 sowie Höchfeldener Straße 31 und westlich der Höchfeldener Straße.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geplant. Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind daher:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Vorentwurf ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gilt (bis Ende 2022) § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung (oder Änderung) eines Bebauungsplans kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird mit diesem Beschluss vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet, sodass für den Satzungsbeschluss und somit für das Verfahren bis zum 31. Dezember 2024 Zeit bleibt.

Im Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP ist festgelegt (unter dem Punkt "Bauen und Wohnen" auf Seite 93), dass die Regelung des § 13b BauGB nicht (mehr) verlängert werden soll. Deshalb handelt es sich wohl vorerst um die letzte Möglichkeit, das Verfahren anwenden zu können.

Mit einer GRZ von 0,3 und einer Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans von ca. 6.618 m², wovon die öffentlichen Verkehrsflächen noch abgezogen werden müssen, liegt die zulässige Grundfläche mit maximal 2.004,30 m² weit unter den vorgeschriebenen maximal zulässigen 10.000 m².

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO werden ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass durch den Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, wie es § 13b BauGB als Tatbestandsvoraussetzung festlegt.

Der Geltungsbereich der Änderung schließt sich auch an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an. Bei den Anwesen Harter Weg 35, 35a, 37, 39 und 41 sowie der Höchfeldener Straße 1 handelt es sich um einen Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ im Sinne des § 13b BauGB gilt nach Begründung zum Regierungsentwurf zur Einführung des § 13b BauGB auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Steinstraße“ welcher sich östlich an den Geltungsbereich der 2. Änderung anschließt. Somit liegt auch diese Tatbestandsvoraussetzung vor.

Die ausgewiesenen Flächen selbst, also der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB liegen aus Sicht der Verwaltung vor. Das Landratsamt Altötting hat dieser Einschätzung per E-Mail vom 04.11.2022 zugestimmt.

Der § 13b BauGB verweist auf den § 13a BauGB, welcher Bebauungspläne der Innenentwicklung oder das sogenannte beschleunigte Verfahren beschreibt. Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Regeln des beschleunigten Verfahrens entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren wiederum gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Es kann also von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Wenn keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 stattfindet, ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Im vereinfachten (und somit im beschleunigten) Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. In einem Verfahren nach § 13a/13b BauGB ist kein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3. HS BauGB). Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist also nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Planungsgebiet in ein allgemeines Wohngebiet anzupassen.

Der Planer weist darauf hin, dass die eingezeichnete Bebauung und Grundstückseinteilung nur einen ersten Vorschlag darstellt und unverbindlich ist. Baugrenzen sind noch nicht festgelegt.

StR Neuberger fragt, ob das Schmutzwasser der Wohngebäude im Bebauungsplan über den bestehenden Regenwasserentlastungskanal, welcher bereits im Plangebiet verlegt ist, entwässert werden kann. Der Planer Manfred Brunner bejaht das.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 26 „Steinstraße“ zum 2. Mal zu ändern.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) zu ändern.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Steinstraße" Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23. Juni 2022 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstraße“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom 23. Juni 2022 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 Freitag, den 2. September 2022 bis zum Montag, den 10. Oktober 2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 23. Juni 2022, lagen im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 11. August 2022 bis zum Montag, den 10. Oktober 2022 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Verwaltung hat mit dem Bebauungsplanverfasser, die diesem Sachverhalt als Anlage beigefügte Abwägung erstellt. Abweichend von dieser Anlage werden die nachfolgend aufgeführten drei Stellungnahmen wie folgt behandelt:

Landratsamt Altötting

Sachgebiet 51 – Bauleitplanung
Hr. Birneder
29.08.2022

Stellungnahme:

„1) Regelung zu Art. 6 BayBO:

Bei der Festsetzung Nr. 3 wurde der Satz „Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind zu beachten“ ergänzt. Es soll der Art. 6 BayBO den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorrangig sein.

Es sollte klargestellt werden, ob hier eine „starre“ oder „dynamische“ Verweisung auf die BayBO gelten soll. Die aktuell gewählte Formulierung lässt auf eine „dynamische“ Verweisung schließen.

Sollte eine „starre“ Verweisung gewollt sein, wird folgende Formulierung empfohlen: „Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung“

2) Hinweise:

Bei den Hinweisen sind manche Wörter am Ende der Zeile abgeschnitten. Dies ist durch entsprechende Formatierung zu korrigieren.“

Abwägung:

Die Stadt Töging bedankt sich für den Hinweis im Verfahren. Es wird eine „starre“ Verweisung auf die BayBO bevorzugt und der Formulierungsvorschlag entsprechend aufgenommen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Formatierung wurde angepasst.

Landratsamt Altötting

Sachgebiet 53 – Grünordnung
Hr. Baumgartner
16.08.2022

Stellungnahme:

„Es ist sehr bedauerlich, dass eine öffentliche Grünfläche, welche Kindern als Spielbereich und Anwohnern als Treffpunkt dienen kann, zurückgebaut werden soll. Im direkten Umfeld ist keine weitere vergleichbare Fläche zu finden.

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, sollten folgende Anpassungen vorgenommen werden:

9. Grünordnung: Nicht überbaute Grundstücksgrenzen sind mit heimischen und freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Einfriedungen sind grundsätzlich zu hinterpflanzen.

12. Bauform: Flachdachflächen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

12. Bauform: Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.“

Abwägung:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Hinweise. Die Anmerkung zur Grünordnung Punkt 9 findet Eingang in die Festsetzungen (Festsetzung Nr. 9 zweiter Aufzählungspunkt).

Die extensive Begrünung der Dachflächen wird als Festsetzung integriert. Es wird vorgeschrieben, dass Flachdächer grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung zu versehen sind, außer es handelt sich um Glasdächer oder um mit Blech abgedeckte Holzkonstruktionen (Festsetzung Nr. 12 Bauform b)). Dies gibt dem Bauherren Gelegenheit selbst zu entscheiden, wie das Dach ausgeführt werden soll.

Dass „Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen unzulässig sind“, wird als Festsetzung Nr. 12 Bauform n) aufgenommen.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Fr. Staton
2.4622-AÖ Tög-19431/2022
26.09.2022

Stellungnahme:

„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

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

4.1) Grundwasser/Wasserversorgung

4.1.1) Grundwasser

Im Planungsgebiet sind Grundwasserstände in der Größenordnung von ca. 10 bis 15 Meter unter Geländeoberkante zu erwarten.

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

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

4.3.3) Regenwassernutzung

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

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.

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Abwägung:

Die Stadt Töging bedankt sich für die zahlreichen Hinweise. Diese werden in den Bauleitplan als Hinweise mit integriert, so dass der Bauwerber im Nachgang eigenverantwortlich Sorge dafür tragen kann sein Bauwerk zu schützen.

Vodafone Deutschland GmbH

Koordinationsanfrage Vodafone DE

10.10.2022

Stellungnahme:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-Sbayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“

Abwägung:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die Hinweise werden 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.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 09.11.2022 als Satzung zu beschließen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, auf eine erneute Auslegung und Beteiligung zu verzichten.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

Bauleitplanung der Nachbargemeinden

3. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Weiding-Nord" der Gemeinde Polling

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat in der Sitzung am 19.05.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Weiding-Nord“ beschlossen. Mit Beschluss vom 15.09.2022 wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Verwaltung der Gemeinde Polling beauftragt, die öffentliche Auslegung nach §§ 3 Absatz 2, 4 Absatz 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange) durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigtem nach § 13a BauGB Verfahren geändert. Anbei eine Zusammenfassung der Begründung des Bebauungsplanentwurfs.

Anlass und die städtebaulichen Ziele der Änderung:

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine betriebliche Umstrukturierung des Industriegebiets zu schaffen, zur Gewährleistung einer flexiblen baulichen Nutzbarkeit der ausgewiesenen Industrieflächen und damit zur Sicherung des Standorts und der Arbeitsplätze, wird die 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Weiding - Nord“ im Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 1203/13T Gemarkung Polling, Gemeinde Polling erforderlich.

Durch Umstrukturierung der Teilgebiete (Nutzungsbereiche) innerhalb des Industriegebiets / des rechtsgültigen Bebauungsplans soll eine effektivere Nutzung der Industrieflächen ermöglicht werden.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst ein Teilstück des Flurstücks. Nr. 1203/13T Gemarkung Polling, Gemeinde Polling. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 4.700 m². Der Änderungsbereich betrifft eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans „Industriegebiet Weiding - Nord“. Der Änderungsbereich liegt im baurechtlich festgesetzten Industriegebiet, ist derzeit aber noch nicht industriell genutzt oder bebaut, sondern noch landwirtschaftlich genutzt.

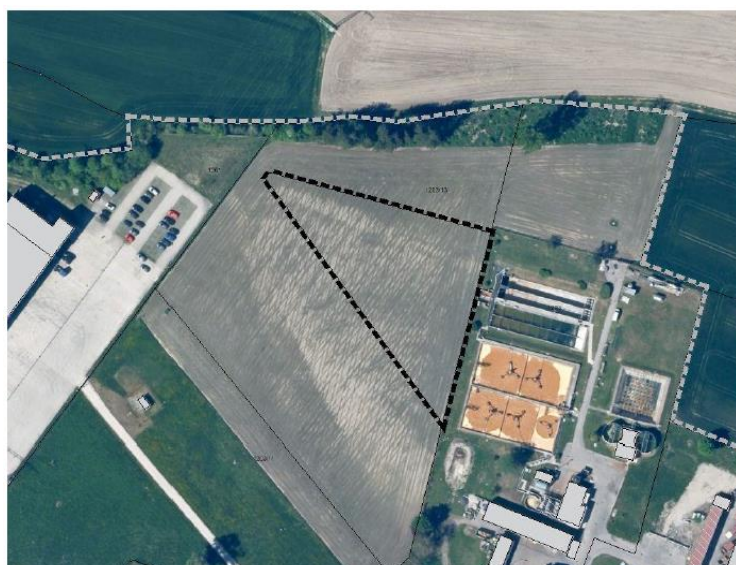


Abbildung 1: Änderungsbereich (schwarz umrandet), Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungsplan „Industriegebiet Weiding - Nord“ (grau umrandet)



Städtebauliche Planung und Änderungen

Die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes „Industriegebiet Weiding – Nord“ durch die partnerschaftliche Zusammenarbeit von vier ansässigen Unternehmen, mit einer verstärkten Ausrichtung auf eine nachhaltige Bewirtschaftung und intensiverer Umstellung auf Bio- Lebensmittel, soll unterstützt und langfristig gesichert werden.

Zur Verbesserung der Nutzbarkeit der ausgewiesenen Industrieflächen und damit zur Sicherung des Gewerbestandorts und der Arbeitsplätze sollen die Abgrenzungen von Teilgebieten (Nutzungsbereichen) des Bebauungsplans geändert werden.

Der Änderungsbereich ist im festgesetzten Industriegebiet eine bisher ungenutzte Erweiterungsfläche des Teilgebietes (Nutzungsbereichs) Nummer 7 mit der Nutzungsbeschreibung „Fläche für Versorgungsanlagen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen“. Für das Teilgebiet Nummer 7 gelten im rechtsgültigen Bebauungsplan keine Begrenzungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) und der maximal zulässigen Wandhöhe (TH). Das Teilgebiet 7 ist überbaubare Grundstücksfläche und Teil der Bezugsfläche für die festgesetzten Emissionskontingente.

Durch die Optimierung von Produktionsprozessen sowie die technische Weiterentwicklung an den Produktionsanlagen und an der Abwasseraufbereitung fallen erheblich geringere Abwässer an, als die im Teilgebiet Nummer 7 des Industriegebiets betriebene Kläranlage (Ausbaugröße 98.000 EW) verarbeiten kann. Daher ist ein Bedarf an einer Erweiterungsfläche aktuell und auch in Zukunft nicht erkennbar. Der Änderungsbereich soll zur flächensparenden, effektiveren Nutzung der verfügbaren Industriefläche dem Teilgebiet (Nutzungsbereich) Nummer 2 zuge schlagen und damit als Produktionsfläche nutzbar gemacht werden.

Umweltauswirkungen

Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die 3. Änderung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Durch die 3. Änderung, welche lediglich die Abgrenzung von Teilgebieten (Nutzungsbereichen) innerhalb des Industriegebiets verschiebt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Änderungsbereich bleiben die Überbaubarkeit und die zulässigen Emissionskontingente unverändert, die Grundflächenzahl und damit die zulässige Flächenversiegelung, die Baumassenzahl und die Wandhöhe werden beschränkt. Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen oder mit Ablagerungen entfallen im Änderungsbereich. Im Teilgebiet 7 verbleibt ausreichend Fläche für die Kläranlage, welche gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis zur Einleitung der Abwässer aus den Produktionsbereichen und anfallenden häuslichen Sanitärabwässern aller angesiedelten Unternehmen dient.

Die Stadt Töging a.Inn hat als Nachbargemeinde bis einschließlich zum 17.11.2022 Zeit, eine schriftliche oder elektronische Stellungnahme abzugeben.

Wie aus der Presse bekannt ist, plant die Innfood GmbH, auf dem Gebiet der Gemeinde Polling aus bestehenden Tiefbrunnen Tiefenwasser zu entnehmen und dieses als Trinkwasser zu verkaufen. Dazu ist der Bau einer Wasserabfüllanlage erforderlich, die mit der hier vorliegenden Planungsänderung ermöglicht werden soll.

Damit soll letztlich eine privatwirtschaftliche Nutzung von Tiefenwasser nicht nur zur Produktion, sondern auch zum direkten Verkauf ermöglicht werden. Die Stadt Töging a. Inn sieht das äußerst kritisch. Erstes Ziel der Stadt Töging ist, die Wasserversorgung für die Töginger Bevölkerung – und damit die öffentliche Trinkwasserversorgung – zu sichern. Die Stadt Töging plant im Gebiet der Auwälder am Inn zwei Tiefenbrunnen zur Wasserversorgung des Stadtgebiets zu errichten. Aussagen auf die Auswirkung der Planung auf das hierzu benötigte Tiefenwasser findet sich in der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht. Auch wenn es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt, bei dem auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, bedeutet das nicht, dass man offensichtliche Probleme nicht im Rahmen der Bauleitplanung behandeln muss.

Der Bauausschuss lehnt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Weiding-Nord“ einstimmig ab, da aus der Planung nicht ersichtlich wird, ob und ggf. welche Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung der Stadt Töging a.Inn aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind; vor Änderungen in Polling ist zunächst die öffentliche Töginger Trinkwasserversorgung zu sichern.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

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

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

Errichtung einer DHL-Packstation an der Erhartinger Straße 2 (BV-Nr. 2022/0043)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 696 der Gemarkung Töging a. Inn, Erhartinger Straße 2, soll eine DHL-Packstation errichtet werden. Eine ähnliche Packstation befindet sich bereits beim Penny-Markt in der Winhöringer Straße 23.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ecke Haupt- Erhartinger Straße neben der Kirche St. Johann Baptist“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6c BayBO bzw. Art. 57 Abs. 1 Nr. 12b BayBO. Die Packstation soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Aus diesem Grund ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Bei der DHL-Packstation handelt es sich um einen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Die Packstation dient zum einfachen, unabhängigen Abgeben und Abholen von Großbriefen, Warensendungen und Paketen. Sie dient auf eigene Art und Weise der Versorgung des Gebietes. Die Nähe zum Wohngebiet wirkt sich positiv auf die Anwohner aus, da der Weg zur Post, die Wartezeit sowie die Menschenansammlung auf enger Fläche (gerade auch in der aktuellen Corona-Krise) erspart bleiben. Eine Packstation ist ein gut angenommener Service. Durch die Platzierung einer Packstation an einem Lebensmittelmarkt kann der Kunde seinen Einkauf mit dem Abholen oder Aufgeben einer Sendung verbinden.“

Die Aufstellung der Packstation erfolgt auf einer bereits versiegelten Fläche. Für die Befreiung spricht, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist, da es sich gegenüber den anderen Gebäuden unterordnet. Die Grundzüge der Planung bleiben enthalten. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.“

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

Errichtung eines Flüssiggastanks an der Gabriele-Münter-Straße 2 (BV-Nr. 2022/0044)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1946 der Gemarkung Töging a. Inn, Gabriele-Münter-Straße 2, soll ein Flüssigtank mit 2,1 Tonnen Fassungsvermögen errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) BayBO. Der Flüssigtank soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

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

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

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

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Neubau eines Einfamilienhauses mit Grundstücksteilung an der Egerlandstraße 9 (BV-Nr. 2022/0045)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 825 der Gemarkung Töging a. Inn, Egerlandstraße 9 soll eine Grundstücksteilung vorgenommen und ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Auf dem neu geschaffenen Grundstück im Süden, mit einer Fläche von 510 m², wird ein Einfamilienhaus errichtet.

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

Das Einfamilienhaus soll komplett außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Erdgeschoss und ein Vollgeschoss fest, was mit einer Traufhöhe von 6,50 m korrespondiert. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück weist laut Plan eine Wandhöhe von 6,36 m auf. Beantragt wird eine Wandhöhe mit 7,50 m Höhe.

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

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

Zusätzlich soll im Südosten des Grundstückes eine ca. 5 m breite Zufahrt zur Weichselstraße geschaffen werden.

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 09.11.2022

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

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:8 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis:

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:8.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Wünsche, Anregungen und Informationen

Sanierung des Verkehrsübungsplatzes mittels dünner Asphaltdeckschicht in Kaltbauweise

StR Blaschke schlägt vor, das Sanierungsverfahren dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise (DSK) für den Verkehrsübungsplatz am Schwimmbad zu verwenden.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst sagt, dass dies eventuell für nächstes Jahr vorgesehen werden kann, soweit es im Rahmen des zu erwartenden schwierigen nächsten Haushaltsjahres verwirklicht werden kann.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.11.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:8.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Wünsche, Anregungen und Informationen

Überquerungshilfe an der Wolfgang-Leeb-Straße bei der Bushaltestelle an der Bäckerei Pabst

StR Harrer bitte nochmal darum zu prüfen, ob eine Überquerungshilfe an der Wolfgang-Leeb-Straße bei der Bushaltestelle an der Bäckerei Pabst (Wolfgang-Leeb-Straße 25, Fl.-Nr. 868/4 der Gemarkung Töging a.Inn) errichtet werden kann.

Das Argument, dass die Wolfgang-Leeb-Straße an der Stelle zu schmal sei, kann er nicht gelten lassen. In der Nachbarstadt Mühldorf a.Inn sind einige Überquerungshilfen an schmäleren Straßen errichtet.

StR Harrer sieht hier – vor allem in Hinblick auf die ein und aussteigenden Schüler an der Bushaltestelle – ein erhöhtes Gefahrenpotential.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst sagt zu, dies in der nächsten Verkehrsschau aufzunehmen. Diese findet noch dieses Jahr statt. Er weist aber darauf hin, dass die Situation in Mühldorf nicht vergleichbar mit der an der Töginger Wolfgang-Leeb-Straße sei.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 28.11.22

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg