

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/179

Federführung: Bauamt	Datum: 24.11.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.12.2022	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 1 Sitzung des Bauausschusses am 07.12.2022

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungen sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25. Mai 2022 den Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße mit Begründung jeweils in der Fassung vom 25. März 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 Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom Montag, den 29. August 2022 bis zum Dienstag, den 20. September 2022 unterrichten und sich äußern. Hierauf wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 25. August 2022 sowie im Internet hingewiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Mittwoch, den 21. September 2022 bis zum Montag, den 24. Oktober 2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 25. März 2022, lagen im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus. Die Unterlagen waren auch im Internet veröffentlicht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 24. August 2022 bis zum Montag, den 24. Oktober 2022 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Verwaltung hat nachfolgende Abwägung erstellt:

1. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 13.09.2022

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Planung

Das bereits zum Großteil bebaute Plangebiet liegt im zentralen Ortsbereich der Stadt, südlich der Öderfeldstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 798, 807/27, 798/14 und 796/42 (Teilfläche) der Gemarkung Töging a.Inn sollen u.a. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden, um im Rahmen einer Nachverdichtung eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Auf der ca. 1,3 ha großen Grundstücksfläche sollen drei Wohnblöcke und im südlichen Bereich Reihenhäuser, mit insgesamt bis zu 82 Wohneinheiten errichtet werden. Laut Angaben der Stadt wird das Baugrundstück derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung

Die vorliegende Planung trägt durch die vorgesehene innerörtliche Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 (Z) Rechnung. In Folge der geplanten Mischung aus Geschosswohnungs- und Reihenhausbauung leistet die Planung zudem einen Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß LEP 3.1 (G).

Die Stadt stellt dar, dass sie auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung an die BAB A 94 und der gewerblichen Entwicklung von einem stärkeren Wachstum ausgeht, als vom Bayerischen Landesamt für Statistik (LfStat) angenommen. In Kombination mit der Nähe zu den gemeinsamen Oberzentren Mühldorf a.Inn/Waldkraiburg und Altötting/Neuötting/Burghausen sowie dem bayerischen Chemiedreieck erscheint eine positive Abweichung von der Prognose des LfStat auch aus hiesiger Sicht plausibel. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Bedarf vollständig gedeckt.

Ergebnis

Der Planung entgegenstehende Erfordernisse der Raumordnung sind nicht ersichtlich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass für weitere Entwicklungen in peripherer Lage derzeit kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Demnach ist der Bedarf für die gegenständliche Bebauungsplanung ausreichend begründet.

Die Stadt widerspricht aber der unbegründeten und durch Datengrundlagen nicht gestützten Darstellung, dass mit der vorliegenden Planung der künftige Bedarf an Wohnbaufläche vollständig gedeckt würde.

2. Landratsamt Altötting (LRA AÖ)

2.1 Sachgebiet 51 – Bauleitplanung, Stellungnahme vom 02.09.2022

Keine Einwendungen.

Hinweise:

1) Festsetzung „Doppelhaus“ bzw. „DH“:

Der Begriff Doppelhaus wird in der BauNVO nicht definiert, sondern vorausgesetzt. Das BVerwG hat den Begriff des Doppelhauses in einer Grundsatzentscheidung geklärt.

Ein Doppelhaus ist danach eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Befindet sich das „Doppelhaus“ auf einem ungeteilten Grundstück handelt es sich also planungsrechtlich nicht um ein Doppel-, sondern um ein

Einzelhaus. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebaut werden. Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise auch nachbarschützend. Kein Doppelhaus entsteht hingegen, wenn ein Gebäude gegen das andere so stark versetzt wird, dass es den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst. (Zitat aus Busse/Kraus/Dirnberger BayBO Art. 2 Rn. 262, 263)

Da die Festsetzung „Doppelhaus“ unter Ziffer 3.3 gemacht wird, ist zu prüfen, ob diese Festsetzung so notwendig bzw. gewünscht ist.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung ist so gewünscht. Die vorgeschlagene Grundstücksteilung ist bereits im Bebauungsplanentwurf als Hinweis durch Planzeichen eingetragen.

2) Festsetzung zu Wohneinheiten:

Die getroffene Festsetzung von max. 82 Wohneinheiten in (allen) Gebäuden im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes ist rechtlich unzulässig, da sie sich auf mehrere Gebäude bezieht.

Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für jedes einzelne Wohngebäude festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis gewonnen.

Der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB“ ist: „die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.10.1998 (BVerwG 4 C 1.97, 2.2.1) spricht die nicht Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht davon, daß die höchstzulässige Zahl der Wohnungen "je" Wohngebäude festgesetzt werden kann. Der Wortlaut schließt lediglich aus, daß die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in anderen Gebäuden als Wohngebäuden festgesetzt werden kann. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.10.1998 (BVerwG 4 C 1.97, 2.2.1) verlangt der Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht, dass die Zahl der Wohnungen in jedem einzelnen Gebäude aufgrund der Festsetzung bestimmt sein muss, wenn ein Bauwilliger auf einem - ausreichend großen - Grundstück mehrere Wohngebäude errichten will. Dem Hinweis muss daher nicht gefolgt werden.

Im Hinblick auf eine spätere Realisierung der Bebauung durch unterschiedliche Bauherren erscheint aber eine Zuordnung der festgesetzten 82 Wohneinheiten auf die Wohngebäude in den einzelnen Nutzungsbereiche sinnvoll und wird daher wie folgt festgesetzt:

- *Nutzungsbereich I: max. 29 Wohneinheiten,*
- *Nutzungsbereich II: jeweils max. 24 Wohneinheiten,*
- *Nutzungsbereich III: max. 1 Wohneinheit je Reihenhauselement bzw. je Doppelhaushälfte.*

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten (82) bleibt gleich gegenüber des Auslegungsentwurfs gleich. Bei der Änderung handelt es sich also um eine Präzisierung, die zudem auf eine explizite Stellungnahme einer Behörde erfolgt. Es handelt sich daher gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt nur um eine redaktionelle Änderung, so dass auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann.

2.2 Sachgebiet 52 – Tiefbau, Stellungnahme vom 01.09.2022

Keine Äußerung.

2.3 Bodenschutz, Stellungnahme vom 15.09.2022

Keine Äußerung.

2.4 Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 06.09.2022

Sachverhalt:

Die Stadt Töging a. Inn hat am 07.10.2020 die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ beschlossen.

Beurteilung:

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau; Mai 1987) sollten folgende schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Ferienhausgebiete:

Tags: 55 dB; nachts: 45 dB bzw. 40 dB

Bei zwei angegebenen Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Südlich von Plangebiet befindet sich in ca. 140 m Entfernung die Bahnlinie 5600 (Mühldorf – Simbach). Einer überschlägigen Berechnung nach kann der Orientierungswert der DIN 18005 zur Tagzeit von 55 dB(A) eingehalten werden. Zur Nachtzeit ist eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nicht zwangsläufig ausgeschlossen. Südöstlich in ca. 100 m verläuft noch die Kreisstraße AÖ 1. In Summe können beide Verkehrswege zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) die Orientierungswerte überschreiten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags: 59 dB(A) und nachts: 49 dB(A)) können demnach knapp eingehalten werden.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Tiefgarageneinfahrt keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten, insbesondere der Flurstücknummer 796/4 und 790 der Gemarkung Töging a. Inn auftreten. Dabei sind die oben genannten Orientierungswerte maßgeblich. Daher ist diese nach dem Stand der Lärminderungstechnik (schallabsorbierende Auskleidung, lärmarme Tore, lärmarme Entwässerungsrinnen, etc.) zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei der Schallschutzwand und dem Dach für die Tiefgarageneinfahrt ist aus schalltechnischer Sicht auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten (Schalldämmmaße und Wandhöhe).

Die Lärmemissionen durch die Stellplätze im Freibereich sind als wohngebietsüblicher Lärm einzustufen. Durch eine Abschirmung in Richtung der umliegenden Wohnbebauung könnte die Lärmsituation verbessert werden.

Südlich in ca. 45 m Entfernung befindet sich auf der Flurstücknummer 807/28 die „Kindertagesstätte Löwenzahn“. Laut telefonischer Auskunft der Stadt Töging a. Inn erstreckt sich die Betriebserlaubnis insgesamt über 90 Kinder (30 Kinderkrippe, 60 Kindergarten).

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung

der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und richtwerte nicht herangezogen werden.

Durch das Holen und Bringen der Kinder mittels Kfz ist an der nächstgelegenen Baugrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes zur Tagzeit zu erwarten. Auch bei einem etwaigen zusätzlichen Betrieb von haustechnischen Anlagen kann von einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes ausgegangen werden.

Die Spielplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen ebenfalls unter die Regelung des § 22 Abs. 1a BImSchG.

Hinweis:

- 1) Gemäß dem Infoblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ (Stand: September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) werden für Luftwärmepumpen Mindestabstände zur benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Wärmepumpe empfohlen. Daher sollte nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden:

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich.“

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeinen Wohngebiet	Misch-Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

Rechtsgrundlagen:

BImSchG; DIN 18005; TA Lärm; 16. BImSchV; DIN 4109; Parkplatzlärmstudie 6. überarbeitete Auflage

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis zur baulichen Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt nach dem Stand der Lärmminde- rungstechnik wird gemäß der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde in den Bebauungs- plan aufgenommen.

Ein Hinweis bezüglich des Lärmschutzes bei Luftwärmepumpen (Verweis auf das Infoblatt des LfU) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Sachgebiet 52 - Hochbau, Stellungnahme vom 30.9.2022

Keine Einwendungen.

Hinweise:

Die geplante Bebauung setzt in den Nutzungsbereichen I+II Wandhöhen bis 9,50 m (3-geschossig) fest. Um den städtebaulichen Bruch der geplanten Bebauung mit der vorherrschenden 2-geschossigen Bauweise zu mindern, wird empfohlen auf einer Höhe von ca. 7 m einen deutlichen, umlaufenden Rücksprung in den Fassaden vorzugeben. Dieser sollte am bes-

ten mit einem Materialwechsel der Fassadenoberfläche einhergehen, um eine städtebaulich wirksame Zäsur der Baukörperhöhen zu setzen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Um die Übergänge zur unterschiedlich ausgeprägten Nachbarbebauung städtebaulichen angemessen zu berücksichtigen, hat die Stadt bereits im Bebauungsplanentwurf drei unterschiedlich bebaubare Nutzungsbereiche vorgegeben (vgl. Begründung).

Für den Nutzungsbereich I sieht die Stadt keinen städtebaulichen Bruch, da die gegenüberliegende Seite der Öderfeldstraße bereits von dreigeschossige Wohnanlagen-Bebauung vergleichbarer Höhe geprägt ist (vgl. Begründung).

Für den Nutzungsbereich II sind zur Nachbarbebauung hin bereits schmälere Gebäude mit einem deutlich zurückgesetzten 2. Obergeschoss für einen optischen Übergang zur niedrigeren Nachbarbebauung festgesetzt (vgl. Begründung).

2.6 Sachgebiet 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau, Stellungnahme vom 24.08.2022

Es wird dazu geraten, folgende Anpassungen bzw. Ergänzungen für Festsetzungen vorzunehmen:

- 6.2 Deckungsmaterial: Flachdachflächen sind stets zu mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 6.5 Fassadengestaltung: Fassadenbegrünung ist zulässig.
- 8. Einfriedung: Einfriedungen sind grundsätzlich offen zu gestalten und mit heimischen und freiwachsenden Gehölzen zu hinterpflanzen.

Um die Qualität der Spielflächen zu garantieren, sollten Aussagen zur Ausstattung getroffen werden. Wird das Potential der maximal zulässigen Wohneinheiten zudem ausgeschöpft, müssen die Bereiche auch eine Mindestgröße aufweisen, um den Belangen von Kindern und Erwachsenen gerecht zu werden.

Weiter wird dringend empfohlen, Baumpflanzungen auch auf der Tiefgarage als zulässig zu erklären. Die Flächen über der Tiefgarage und zwischen den Gebäuden beträgt zum Teil mehr als 1000 m². Ohne die Hilfe von Bäumen, entstehen „leere“ Räume, welche trist wirken und kaum Aufenthaltsqualität besitzen. Mit Hilfe von Baumpflanzungen wird zudem eine Verschattung garantiert, das Mikroklima verbessert und die Wasseraufnahme bei Regenereignissen gewährleistet.

Dazu sollte folgende Festsetzung ergänzt werden:

- Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen (insbesondere Tiefgaragen) ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü, Sieblinie B, mit mindestens 12m³ durchwurzelbaren Substrat pro Baum zu bewerkstelligen. Zur Herstellung der erforderlichen Substratkubatur sind gegebenenfalls Hochbeete auf den Tiefgaragendecken anzulegen. Die erforderlichen statischen Bedingungen sind herzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanentwurf sind bereits umfangreiche Pflanzbindungen zur Eingrünung und Durchgrünung festgesetzt, welche als ausreichend angesehen werden. Eine Begrünung von Flachdächern wird im Bebauungsplan bereits zuge-

lassen, zur Berücksichtigung des Klimawandels wird aber auch die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht. Die auf den unterbauten Freiflächen festgesetzten Strauchpflanzungen tragen ebenfalls zur Verbesserung von Aufenthaltsqualität, Kleinklima und Wasserhaushalt bei und werden daher als ausreichend angesehen. Weitere Bepflanzungen und Gestaltungen sollen dem Bauherrn überlassen bleiben.

2.7 Landratsamt Altötting, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 24.08.2022

Keine Einwände

Keine Hinweise

2.8 Kreisbrandrat, Stellungnahme vom 19.07.2022

Keine Einwendungen

Keine Hinweise:

Soweit ich das beurteilen kann, sind alle rechtlichen und gesetzesmäßigen Vorgaben eingehalten.

Als Zufahrtsstraße für die Feuerwehr zur Autobahn ist die Situation bisher nicht kritisch! Zudem müssen auch andere Schwerfahrzeuge die Straße befahren können, d. H., die Straße muss im eigenen Interesse schon so frei bleiben, dass auch ein möglicher Möbeltransporter durchfahren kann.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Regionaler Planungsverband Südostbayern, Stellungnahme vom 19.09.2022

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 Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

4. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 20.10.2022

Keine Einwendungen

Hinweise:

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

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

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

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.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

3.2.1 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.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen..

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

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.
- Flachdächer sind zu begrünen.
- 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 ABWWasserV 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.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Textfestsetzungen und Hinweise zu Schmutzwasser, Niederschlagswasser und wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Wege und sonstige Flächen sind im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten. Allgemein gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Töging a.Inn vom 21.11.2012.

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.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a.Inn, Stellungnahme vom 24.10.2022

Keine Einwände

Keine Hinweise

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 29.09.2022

Keine Einwendungen

Hinweise:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In mittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7741-0018 „Körpergräber des frühen Mittelalters“.

Zudem ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Verlauf der Römerstraße D-1-7740-0025 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“ zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend und sollte gestrichen werden.

Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flstnr. 781/14, 807/27, 798, 798/14 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte

Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale

Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen

Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich bei der 11. Änderung nicht um eine Neuausweisung von Bauland, sondern um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans für Wohnbebauung; im Änderungsbereich ist bereits bisher die Errichtung von Wohnbebauung ohne denkmalrechtliche Auflagen für den Bauherrn zulässig, und eine Nutzungsänderung erfolgt durch die 11. Änderung nicht.

Im Änderungsbereich ist kein Bodendenkmal ausgewiesen, das nächstliegend bekannte, kleinflächige Bodendenkmal liegt bereits ca. 350 m vom Änderungsbereich entfernt, die vermutete Römerstraße würde bei Verlängerung ihres bereits bekannten, geradlinigen Verlaufs deutlich südlich des Änderungsbereichs vorbeiführen (siehe Denkmalsdaten im BayernAtlas). Eine Denkmalsvermutung für den Änderungsbereich drängt sich damit nicht auf.

Vorsorglich wird der schon im Änderungsentwurf eingefügte Hinweis wie folgt geändert: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

7. Kreisstadt Altötting, Stellungnahme vom 29.09.2022

Keine Äußerung.

8. Gemeinde Polling, Stellungnahme vom 25.08.2022

Keine Äußerung.

9. VG Rohrbach, Stellungnahme vom 14.09.2022

Keine Äußerung.

10. Gemeinde Teising, Stellungnahme vom 06.10.2022

Keine Äußerung.

11. Infraserf, Stellungnahme vom 30.08.2022

Keine Einwendungen

Keine Hinweise

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass Ihr Vorhaben und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte aufweisen. Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. 1,2 km östlich 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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12. Strotög GmbH, Stellungnahme vom 24.10.2022

Keine Einwendungen

Hinweise:

Gegebenenfalls muss eine Trafostation gesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13. Bayernwerk, Stellungnahme vom 09.09.2022

Keine Einwendungen

Hinweise:

gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich betreiben wir keine Anlagen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. VERBUND Innkraftwerke GmbH, Stellungnahme vom 31.08.2022

Keine Einwendungen

Hinweise:

Seitens unserer Gesellschaft bestehen gegen die o. g. Änderung keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 18.10.2022

Keine Einwendungen

Hinweise:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen so-

wie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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



Abbildung 1: Anlage zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 19.10.2022

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung berücksichtigt.

16. Vodafone GmbH, Stellungnahme vom 24.10.2022

Keine Einwände

Hinweise:

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-S-Bayern.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.



Abbildung 2: Anlage zur Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 24.10.2022

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung berücksichtigt.

17. Kommunale Energienetze Inn-Salzach, Stellungnahmen vom 07.09.2022 sowie vom 29.09.2022

Keine Einwände

Keine Hinweise

18. Bürgerinitiative „Gegenwind“

Einwände und Hinweise:

Nr. 1: Einfügegebot:

Die geplante Bebauung fügt sich nicht in das Siedlungsgebiet ein und zerstört massiv dessen Charakter. Ich beantrage eine aufgelockerte Bebauung im Rahmen einer Mischbauweise mit Einfamilien- /Doppel- /Reihen- oder kleinen Mehrfamilienhäusern. Deren Höhe soll die Höhe der umliegenden Häuser in der Kirschfeldstraße und Haberfeldstraße nicht überschreiten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, nicht um ein nach § 34 BauGB zu bewertendes Bauvorhaben im Innenbereich. Nicht das „Einfügegebot“ des § 34 BauGB ist daher hier maßgeblich, sondern der bauleitplanerische Gestaltungswille der Stadt Töging für den Änderungsbereich. Der Stadtrat hat sich städtebaulich begründet, nach ausführlichen Beratungen, nach ausführlichem Dialogen mit den Nachbarn und unter Berücksichtigung von berechtigten Anliegen der Nachbarn für die im Änderungsbereich gewählte Form der Bebauung mit Wohnanlagen entschieden. Dabei wurden zur Berücksichtigung der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung und zur besseren Einbindung in das Ortsbild drei unterschiedlich bebaubare Nutzungsbereiche ausgewiesen (vgl. Begründung 9.)

Die Nachbarbebauung südlich der Öderfeldstraße ist nicht als eigenständiges „Siedlungsgebiet“ im Stadtgebiet mit Sonderstatus anzusehen. Als „Siedlungsgebiet“ ist nicht nur isoliert oder maßstabsbildend die unmittelbar angrenzende Bebauung zu betrachten, sondern ein größerer Rahmen des Stadtviertels bzw. das gesamte Stadtgebiet. Sowohl im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 als auch im weiteren Umfeld bzw. im Stadtgebiet bestehen bereits viele vergleichbar große (drei- bis viergeschossige) Wohngebäude sowie Wohnanlagen-Komplexe mit vergleichbarer Dichte an Wohneinheiten. So ist z.B. die dem Änderungsbereich unmittelbar gegenüberliegende Bebauung an der Öderfeldstraße von dreigeschossigen Wohnanlagen geprägt (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1). An der nah gelegenen Wolfgang-Leeb-Straße sind Wohnanlagen mit 13,75 m Wandhöhe, Flachdächern und Tiefgaragen ausgewiesen (12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1).

Nachbarn haben aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme nicht Anspruch darauf, dass ein innerörtliches Grundstück dauerhaft von einer höheren Bebauung freigehalten wird (VGH München 28.10.2019). Das Gebot der Rücksichtnahme dient nicht etwa einseitig den Interessen des Nachbarn, sondern soll einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Bauherrn und Nachbarn gewährleisten (BVerwG 25.02.1977, VGH München 04.03.2020).

Nr. 2: Verhinderung des Präzedenzfalls:

Durch die Schaffung eines Präzedenzfalls besteht die Gefahr, dass in Töging zukünftig jeder Investor Bauvorhaben dieses oder ähnlichen Ausmaßes verwirklichen kann. Es gilt zu verhindern, dass alte Siedlungshäuser durch nicht vertretbar große Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Ich beantrage die geplante Bebauung abzulehnen, um die Schaffung eines Präzedenzfalls zu verhindern.

Beschlussvorschlag:

Von einem Präzedenzfall kann bei der 11. Änderung nicht die Rede sein. Im Stadtgebiet bestehen bereits viele vergleichbar große (drei- bis viergeschossige) Wohngebäude sowie Wohnanlagen-Komplexe mit vergleichbarer Dichte an Wohneinheiten. So ist z.B. die Bebauung an der Öderfeldstraße von dreigeschossigen Wohnanlagen geprägt (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1). An der nah gelegenen Wolfgang-Leeb-Straße sind Wohnanlagen mit 13,75 m Wandhöhe, Flachdächern und Tiefgaragen ausgewiesen (12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1).

Nr. 3: Stadtentwicklung:

Ein Großteil der bisherigen und geplanten Bebauungen in Töging erfolgt ohne jegliches städtebauliches Konzept. Ich beantrage die Einschaltung eines unabhängigen Städteplaners und damit auch eine Neukonzeption der Bebauung an der Kirschfeld- /Öderfeld-/Haberfeldstraße.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Die städtebauliche Konzeption der 11. Änderung ist schlüssig und in der Begründung ausführlich und nachvollziehbar dargestellt. Die Konzeption der Bebauung wurde im Stadtrat mehrfach, auch nach mehreren Abstimmungsterminen mit den Anwohnern, sehr ausführlich beraten.

Nr. 4: Verkehrssicherheit und Parken:

Die geplante Bebauung führt zu einem nicht verkraftbaren Anstieg des Verkehrsaufkommens und einer massiven Ausweitung der Parkplatznot in den umliegenden Straßen. Außerdem nimmt die Lärmbelästigung der Anwohner zu und es steigt die Unfallgefahr, insbesondere beim Kindergarten Löwenzahn. Ich beantrage eine Reduzierung der Wohneinheiten und der umbauten Wohnfläche, damit sich die Anzahl der Bewohner erheblich verringert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Wesentliches Ziel Planung zur Verkehrserschließung ist es, zusätzlichen Straßenverkehr, zusätzlichen oberirdischen Stellplatzbedarf und damit die Verkehrslärm- und Störwirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren. Dazu wird für die Wohnbebauung eine Tiefgarage vorgesehen, in der verkehrslärmmindernd ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Wohneinheiten bereitgestellt werden können. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die breitere, stärker befahrene Öderfeldstraße; das von dem Zufahrtsbereich am stärksten betroffene Wohngrundstück Fl.-Nr 796/4 soll dabei durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt werden. Die bisher nur behelfsmäßig hergestellte schmale Kirschfeldstraße wird zur Verbesserung der Erschließung und Verkehrssicherheit im Zuge der 11. Änderung verbreitert und ostseitig mit einem Geh- und Radweg ausgebaut. Mit der Festsetzung der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit wird deutlich über die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayern (GaStellV) hinausgegangen. Damit wird der lokalen Park- und Verkehrssituation Rechnung getragen und die Mehrbelastung auf verfügbaren Stellplätzen der umgebenden Verkehrsflächen minimiert.

Von „nicht verkraftbarem Anstieg des Verkehrsaufkommens“, „massiver Ausweitung der Parkplatznot“ oder unzumutbarer Lärmbelästigung der Anwohner oder Steigen der Unfallgefahr ist daher nicht auszugehen.

Nr. 5: Feuerwehr und Rettungseinsätze:

Die Öderfeldstraße ist insbesondere für die Feuerwehr eine Ausfallstraße zur Autobahn. Bereits jetzt verhindern parkende Fahrzeuge ein problemloses Befahren. Diese Situation wird sich mit dem zunehmenden Verkehrsaufkommen noch erheblich verschärfen. Ich beantrage eine praktikable Lösung zu finden, um den Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr eine zügige Durchfahrt zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Gemäß der Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landratsamtes Altötting (siehe 2.8), werden bei der Bebauungsplanung alle rechtlichen und gesetzesmäßigen Vorgaben eingehalten und die Situation ist auch bisher nicht kritisch.

Nr. 6: Do bin i dahoam:

Der Wunsch vieler junger Leute ist ein eigenes Heim. Da eine Verwirklichung in Töging immer weniger möglich ist, suchen sie ihr Glück in den Nachbargemeinden. Dieser Abwanderung ist dringend entgegenzuwirken, um eine ausgewogene Bevölkerungs- und Altersstruktur und damit

auch das Vereinsleben zu sichern. Ich beantrage stattdessen die Schaffung von Parzellen für Einfamilienhäuser, damit auch junge Leute in Töging eine Bleibe finden können.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Gerade durch die Schaffung von mehr Wohnraum, wie sie mit der 11. Änderung angestrebt wird, wird es „jungen Leuten“ und Familien, aber auch dem zunehmenden Bevölkerungsanteil an Senioren ermöglicht, in Töging noch ein bezahlbares Zuhause zu finden und damit einer Abwanderung entgegen gewirkt.

Nr. 7: Nachhaltigkeit:

Die Nachhaltigkeit der Bauweise, Bodenversiegelung, die Verwendung von Regenwasser und die Umweltverträglichkeit gehen aus den bisherigen Unterlagen nicht ausreichend hervor. Ich beantrage, dass die Stadt die Möglichkeit nutzt, hier Vorgaben z.B. für ein nachhaltiges Energiekonzept, zukunftsweisende Bauweise mit natürlichen Baustoffen, Vermeidung der Verschattung von Photovoltaikanlagen, Begrünung mit bienen- und insektenfreundlichen Pflanzen, etc. zu machen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange geht aus den Unterlagen ausreichend hervor. Es liegen entsprechend auch keine Einwendungen der beteiligten Fachbehörden hierzu vor.

Im Bebauungsplan wird unter C.9 eine umweltgemäße Oberflächenentwässerung und zusätzlich die Minimierung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen festgesetzt. Flachdachbegrünung und die eine ortsbildverträgliche Nutzung von Sonnenenergie wird ermöglicht. Es erfolgen umfangreiche grünordnerische Festsetzungen. Zudem sind zur Bepflanzung nur einheimische Sträucher, Laub- und Obstbäume aus autochthonem Pflanzmaterial zulässig (C.11.8, C.11.9, C.11.10). Die Bepflanzung wird damit auch bienen- und insektenfreundlich geregelt.

19. Anwohner der Kirschfeldstr./Öderfeldstr./Haberfeldstraße/Wilhelm-Fulda-Straße, Stellungnahme vom 09.10.2022

Sehr geehrter Damen und Herren,

mit dem Stadtratsbeschluss vom 25.05.2022 sind wir nicht einverstanden und machen nachfolgende Stellungnahmen bzw. Einwände geltend. Wir bitten Sie eindringlichst, diese zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Wir verweisen auf unsere bereits eingereichten Einwände vom 12.04.2021, 07.11.2021 und 26.04.2022. An diesen halten wir weiterhin fest und sie liegen diesem Schreiben bei. Auf nachfolgende Punkte möchten wir erneut und eindringlich eingehen.

Die beabsichtigte Änderung des aktuell geltenden Bebauungsplanes führt zu einer generellen, dauerhaften und extremen Verschlechterung unserer Lebens- und Wohnqualität und zu einem Wertverlust unserer Grundstücke und Häuser. Uns entstehen enorme Einschränkungen und Nachteile durch die unverhältnismäßige Größe der geplanten Wohnanlage.

1. Vertrauensschutz

Auch wenn der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 einige Jahre zurück liegt, wurde damals vom Stadtrat ein Vertrauenstatbestand geschaffen. Wir haben unsere Standortwahl beim Bau oder Kauf unserer Häuser im Vertrauen auf die Zuverlässigkeit der durch das städtische Entscheidungsgremium beschlossenen planerischen Vorgaben und Festsetzungen getroffen.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 sah Einfamilien- und Doppelhäuser vor. Aus diesem Grund haben wir uns bewusst an dieser Stelle für den Bau bzw. Kauf unserer Einfamilienhäuser entschieden. Wäre seinerzeit schon ein anderer Bebauungsplan bekannt gewesen, hätten vermutlich die meisten von uns diese Wahl nicht getroffen.

Wir sehen uns jetzt einer Situation ausgesetzt, die so nicht im Ansatz zu erwarten war. Derartige Verhaltensweisen sind sicher nicht dazu geeignet, Vertrauen in Politik, Stadträte und einmal getroffene Entscheidungen wachsen zu lassen.

Wir bestehen auf unseren Vertrauensschutz.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 führt weder zu einer „generellen, dauerhaften und extremen Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität“ der Nachbarn, noch zu Wertverlust der Nachbargrundstücke noch zu „enormen Einschränkungen und Nachteilen“ für die Nachbarn. Die Planung erfolgt im Gegenteil unter besonderer Rücksichtnahme auf die Nachbarn (vgl. Festsetzungen und Begründung). Durch die 11. Änderung bleibt der Gebietserhaltungsanspruch der Nachbarn gewahrt, das Rücksichtnahmegebot wird befolgt. Die Nachbarn werden durch die Planung nicht in ihren schutzwürdigen Interessen oder Rechten verletzt.

Gemäß Verwaltungsgerichtsurteilen haben Nachbarn aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme aber nicht Anspruch darauf, dass ein innerörtliches Grundstück dauerhaft von einer höheren Bebauung freigehalten wird (VGH München 28.10.2019). Das Gebot der Rücksichtnahme dient nicht etwa einseitig den Interessen des Nachbarn, sondern soll einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Bauherrn und Nachbarn gewährleisten (BVerwG 25.2.1977, VGH München 04.03.2020). Diesem Interessenausgleich kommt die 11. Änderung durch ihre Festsetzungen nach (vgl. Begründung).

Die 11. Änderung erfolgt zur Deckung des Wohnraumbedarfs und um den landesplanerischen Erfordernissen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und des Flächensparens nachzukommen (vgl. Begründung). Es handelt sich um einen Bebauungsplan, nicht um ein nach § 34 BauGB zu bewertendes Bauvorhaben im Innenbereich. Nicht das „Einfügegebot“ des § 34 BauGB ist daher hier maßgeblich, sondern der bauleitplanerische Gestaltungswille der Stadt Töging für den Änderungsbereich. Der Stadtrat hat sich städtebaulich begründet, nach ausführlichen Beratungen und ausführlichem Dialogen mit den Nachbarn und unter Berücksichtigung von berechtigten Anliegen der Nachbarn für die im Änderungsbereich gewählte Form der Bebauung mit Wohnanlagen entschieden. Dabei wurden zur Berücksichtigung der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung und zur besseren Einbindung in das Ortsbild drei unterschiedlich bebaubare Nutzungsbereiche ausgewiesen und weitere nachbarschützende Einschränkungen der Bebaubarkeit und Vorgaben festgesetzt (vgl. Begründung).

2. Einfügegebot

Nach Aussage des Landratsamtes liegt eine Nachverdichtung bereits dann vor, wenn eine leere innerstädtische Fläche bebaut wird, also auch mit Einfamilienhäusern. Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) „sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“. Die ortsübliche Bebauung wurde im vorliegenden Fall außer Acht gelassen.

Die bisherige kleinteilige quartiersbezogene Bebauung mit Kniestock- und älteren Siedlungshäusern wurde nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, nicht um ein nach § 34 BauGB zu bewertendes Bauvorhaben im Innenbereich. Nicht das „Einfügegebot“ des § 34 BauGB ist daher hier maßgeblich, sondern der bauleitplanerische Gestaltungswille der Stadt Töging für den Änderungsbereich.

Die „ortsübliche Bebauung“ wurde keineswegs außer Acht gelassen. Als „ortsübliche Bebauung“ im Stadtgebiet ist aber nicht die Nachbarbebauung mit Kniestückhäusern anzusehen. Als „ortsübliche Bebauung“ ist nicht isoliert oder maßstabsbildend die unmittelbar angrenzende Bebauung, sondern ein größerer Rahmen des Stadtviertels bzw. das gesamte Stadtgebiet zu betrachten. Sowohl im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 als auch im weiteren Umfeld bzw. im Stadtgebiet bestehen bereits viele drei- bis viergeschossige Wohngebäude sowie Wohnanlagen-Komplexe mit vergleichbarer Dichte an Wohneinheiten, wie in der 11. Änderung vorgesehen. So ist z.B. die Bebauung an der Öderfeldstraße von dreigeschossigen Wohnanlagen geprägt (u.a. auch 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1). An der nah gelegenen Wolfgang-Leeb-Straße sind Wohnanlagen mit 13,75 m Wandhöhe, Flachdächern und Tiefgaragen ausgewiesen (12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1).

Der Stadtrat hat sich städtebaulich begründet, nach ausführlichen Beratungen und ausführlichem Dialogen mit den Nachbarn und unter Berücksichtigung von berechtigten Anliegen der Nachbarn für die im Änderungsbereich gewählte Form der Bebauung mit Wohnanlagen entschieden. Dabei wurden zur Berücksichtigung der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung und zur besseren Einbindung in das Ortsbild drei unterschiedlich bebaubare Nutzungsbereiche ausgewiesen (vgl. Begründung 9.)

Den Mitteilungen des Landratsamts zum Änderungsentwurf ist die in der Stellungnahme enthaltene Interpretation einer Nachverdichtung nicht zu entnehmen. Dagegen trägt gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 13.09.2022 die vorliegende Planung durch die vorgesehene innerörtliche Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 (Z) Rechnung. Durch die geplante Mischung aus Geschosswohnungs- und Reihenhausbebauung leistet die Planung einen Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß LEP 3.1 (G). Eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern würde dagegen keine flächensparende Bebauung darstellen und den Vorgaben der Landesplanung nicht entsprechen.

Der bestehende Siedlungscharakter wird komplett zerstört.

Die Giebelhöhe der umliegenden Kniestockhäuser wird durch die Wohnblöcke um mehr als 4 Meter überschritten. Dies stellt eine unverhältnismäßige Bebauung dar. Wir bitten Sie, auch auf der Ostseite zu den Einfamilienhäusern der Haberfeldstraße, die Höhe anzupassen.

Auch wenn die gesetzlichen Abstandsgrenzen eingehalten werden, kann hier keinesfalls von einem „sich in die Umgebung einfügen“ gesprochen werden. Diese Forderung haben Bürgermeister, Bauausschuss und Stadtrat im letzten Jahr bei sämtlichen anderen Bauvorhaben in Töging immer wieder aufgestellt. Warum wird dies bei der Bebauung des Kirschfeldes nicht berücksichtigt? Die Wohnblöcke mit ihrer klotzartigen Größe gleichen Fremdkörpern.

Es ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, warum ein ansprechendes Wohngebiet mit solch massiver Bebauung zerstört werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Der „Siedlungscharakter“ wird nicht allein durch die Nachbarbebauung mit Kniestockhäusern bestimmt. Die Nachbarbebauung südlich der Öderfeldstraße ist nicht als eigenständiges „Siedlungsgebiet“ im Stadtgebiet mit Sonderstatus anzusehen. Es ist nicht nur isoliert oder maßstabsbildend die unmittelbar angrenzende Bebauung, sondern ein größerer Rahmen des Stadtviertels bzw. das gesamte Stadtgebiet zu betrachten. Sowohl im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 als auch im weiteren Umfeld bzw. im Stadtgebiet bestehen bereits viele drei- bis viergeschossige Wohngebäude sowie Wohnanlagen-Komplexe mit vergleichbarer Dichte an Wohneinheiten, wie in der 11. Änderung vorgesehen. So ist z.B. die dem Änderungsbereich unmittelbar gegenüberliegende Bebauung an der Öderfeldstraße von dreigeschossigen Wohnanlagen geprägt (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1). An der nah gelegenen Wolfgang-Leeb-Straße sind Wohnanlagen mit 13,75 m Wandhöhe, Flachdächern und Tiefgaragen ausgewiesen (12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1).

Von „Wohnblöcken mit ihrer klotzartigen Größe“ oder von „Fremdkörpern“ kann bei der 11. Änderung ebenfalls nicht die Rede sein. Obwohl die ursprüngliche Baukonzeption wesentlich reduziert wurde, umfangreiche Abstimmungen der Stadt mit den Nachbarn erfolgten und Visualisierungen der geplanten Wohnanlagen gezeigt wurden, werden von der „Bürgerinitiative Gegenwind“ diesbezüglich noch bis heute irreführende Darstellungen verbreitet:



„Wohnblöcke von klotzartiger Größe“ (ausgedehnte viergeschossige Wohnblöcke in geschlossener Bauweise; auf Plakaten und auf der Homepage der „Bürgerinitiative Gegenwind“ dargestellt); dies ist eine der tatsächlichen Planung widersprechende, irreführende Unterstellung



Architekten-Visualisierung einer tatsächlich geplanten Wohnanlage gemäß dem Änderungsentwurf zur 11. Änderung (größtes Wohngebäude, Nutzungsbereich I)

3. Verschattung

Sämtliche Gärten und Terrassen der Haberfeldstraße sind nach Westen ausgerichtet. Die extreme Bebauung führt an dieser Seite zu einer enormen Verschattung. Die unterschiedlichen Auswirkungen im Jahreslauf haben wir bereits in unserem Einwand vom 07.11.2021 dargelegt. Nachfolgend ein Beispiel am 21.12.22, 12:07 Uhr. Bei 11,5 m Bauhöhe beträgt die Schattenlänge 75,22 m!

Sonnenverlauf und Verschattung am 21.12.22 zum Sonnenhöchststand

Um Verschattungen bestehender und künftiger PV-Anlagen zu vermeiden, ist es unumgänglich, ein Verschattungsgutachten erstellen zu lassen. Da die Gewinnung von Strom durch

PV-Anlagen einen wesentlichen Bestandteil unserer künftigen Stromversorgung darstellen wird, ist dieser Aspekt der erneuerbaren Energien nicht von der Hand zu weisen. Bereits kleine Verschattungen führen zu enormen Einbußen. Die aktuelle Situation führt uns die Folgen vernachlässigter Energiepolitik spürbar vor Augen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Die Angabe der Schattenlänge in der Stellungnahme ist unzutreffend. Gemäß Nachprüfung mittels der von den Stellungnehmenden verwendeten Internetseite www.sonnenverlauf.de beträgt bei dem genannten Beispiel (Sonnenstand am 21.12., 12:07 Uhr) bei 11,5 m Bauhöhe die Schattenlänge nicht 75,22 m, sondern 12,71 m. Der Schattenwurf ist nach Norden gerichtet.

Für die Angabe der Schattenlänge wurde außerdem nicht berücksichtigt, dass an den Gebäudekanten der festgesetzten Bebauung nicht eine Gebäudehöhe von 11,5 m, sondern die festgesetzte Wandhöhe (Dachhauthöhe) von 9,5 m anzusetzen ist. Die Firsthöhe wird bei den festgesetzten Walmdächern mit max. 9 Grad Dachneigung erst im mittleren Bereich der Gebäudegrundrisse erreicht und hat bei Sonnenhöhen von mehr als 10 Grad keine Auswirkungen auf den Schattenwurf des Gebäudes.

Bei dem im Schreiben der Anwohner vom 07.11.2021 gewählten Beispiel (Sonnenstand am 21.03, um 14 Uhr bzw. um 16 Uhr) ergibt sich gemäß der von den Stellungnehmenden verwendeten Internetseite www.sonnenverlauf.de eine Schattenlänge von 12,49 m bzw. von 23,07 m (Sonnenhöhe 22.38 Grad). Der Schattenwurf ist nach Nordosten bzw. nach Ostnordost gerichtet.

Das bedeutet bei den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeabständen zur Grundstücksgrenze, dass um 14 Uhr die östlichen Nachbargrundstücke noch nicht verschattet werden. Um 16 Uhr erfolgt eine Verschattung der Nachbargärten. Die nicht am Boden, sondern wesentlich höher auf den Dächern angebrachten PV-Anlagen der Nachbargebäude werden von dieser Verschattung aber nicht betroffen.

Berechnung Sonnenverlauf für:	Berechnung Sonnenverlauf für:
Haberfeldstraße 7, 84513, Töging am Inn, Bay	Haberfeldstraße 7, 84513, Töging am Inn, Bay
21.Mär.2021 14:00 UTC+1 > <	21.Mär.2021 16:00 UTC+1 > <
Solardaten für markierten Standort	Solardaten für markierten Standort
Morgendämmerung: 05:39:15	Morgendämmerung: 05:39:15
Sonnenaufgang: 06:10:00	Sonnenaufgang: 06:10:00
Sonnenhöchststand: 12:16:43	Sonnenhöchststand: 12:16:43
Sonnenuntergang: 18:24:21	Sonnenuntergang: 18:24:21
Abenddämmerung: 18:55:11	Abenddämmerung: 18:55:11
Tageslichtdauer: 12h14m21s	Tageslichtdauer: 12h14m21s
Distanz [km]: 149.032.010	Distanz [km]: 149.035.512
Sonnenhöhe: 37.26°	Sonnenhöhe: 22.38°
Sonnenrichtung: 213.17°	Sonnenrichtung: 243.44°
Schattenlänge [m]: 12.49	Schattenlänge [m]: 23.07
bei einer Objekthöhe [m]: 9.5	bei einer Objekthöhe [m]: 9.5
Geodaten für markierten Standort ▲	Geodaten für markierten Standort ▲
Höhe: 398m Set Lat/Lon	Höhe: 398m Set Lat/Lon
Breite: N 48°15'38.51" 48.26070°	Breite: N 48°15'38.51" 48.26070°
Länge: E 12°35'42" 12.59500°	Länge: E 12°35'42" 12.59500°
UTM: 33U 321509 5348073	UTM: 33U 321509 5348073
CH1903+: ...	CH1903+: ...
TZ: Europe/Berlin CET	TZ: Europe/Berlin CET

Aufgrund der im Interesse der Nachbarn festgesetzten, deutlich über die baurechtlichen Vorgaben hinausgehenden Grenzabstände ergeben sich also nur geringe Verschattungswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Diese sind als ortsüblich und zumutbar anzusehen.

Das Gebot der Rücksichtnahme gibt Nachbarn nicht das Recht, vor jeglicher Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung ihres Grundstücks oder der Verschlechterung der Sichtachsen von ihrem Grundstück aus verschont zu bleiben (BayVGH 22.6.2011, Bayerischer VGH 25.01.2013). Ebenso wenig haben Nachbarn aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme Anspruch darauf, dass ein innerörtliches Grundstück dauerhaft von einer höheren Bebauung freigehalten wird (VGH München 28.10.2019). Das Gebot der Rücksichtnahme dient nicht etwa einseitig den Interessen des Nachbarn, sondern soll einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Bauherren und Nachbarn gewährleisten (BVerwG 25.2.1977, VGH München 04.03.2020).

4. Verkehrsaufkommen/Sicherheit

Unseres Wissens nach wurde kein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses wäre sehr hilfreich, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen in sämtlichen angrenzenden Straßen beurteilen und analysieren zu können. Daraus könnten auch Hinweise zur Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Gefahren entnommen werden.

Das betrifft u.a. auch den Bereich des Kindergartens Löwenzahn.

Es besteht die Gefahr, auf ein nicht mehr gutzumachendes Verkehrschaos zuzusteuern.

Um dies abzuklären, bitten wir ein Verkehrsgutachten vor Baubeginn einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Wesentliches Ziel Planung zur Verkehrserschließung ist es, zusätzlichen Straßenverkehr, zusätzlichen oberirdischen Stellplatzbedarf und damit die Verkehrslärm- und Störwirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren. Dazu wird für die Wohnbebauung eine Tiefgarage vorgesehen, in der verkehrslärmmindernd ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Wohneinheiten bereitgestellt werden können. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die breitere, stärker befahrene Öderfeldstraße.

Die bisher nur behelfsmäßig hergestellte schmale Kirschfeldstraße wird zur Verbesserung der Erschließung und Verkehrssicherheit im Zuge der 11. Änderung verbreitert und ostseitig mit einem Geh- und Radweg ausgebaut.

Mit der Festsetzung der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit wird deutlich über die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayern (GaStellV) hinausgegangen. Damit wird der lokalen Park- und Verkehrssituation Rechnung getragen und die Mehrbelastung auf verfügbaren Stellplätzen der umgebenden Verkehrsflächen minimiert.

Von einem „Verkehrschao“ oder von Verkehrsgefahren ist daher nicht auszugehen.

5. Feuerwehr und Rettungseinsätze

Die Öderfeldstraße ist insbesondere für die Feuerwehr eine Ausfallstraße zur Autobahn. Bereits jetzt verhindern parkende Fahrzeuge (oft auch im Parkverbot!!) ein problemloses Befahren. Diese Situation wird sich mit dem zunehmenden Verkehrsaufkommen und der Parkplatzsituation noch erheblich verschärfen.

Es wäre fatal, wenn Verunfallten nicht rechtzeitig geholfen werden könnte.

Wer übernimmt hier die Verantwortung

Wir beantragen eine praktikable Lösung zu finden, um den Rettungsfahrzeugen und der Feuerwehr eine zügige Durchfahrt zu gewährleisten. Dies wäre nur durch die Reduzierung der Bebauung möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Gemäß der Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landratsamtes Altötting (siehe 2.8), werden alle rechtlichen und gesetzesmäßigen Vorgaben eingehalten und die Situation ist auch bisher nicht kritisch.

6. Parkplatzsituation

Die geplante Bebauung wird zu einer massiven Ausweitung der Parkplatznot in den umliegenden Straßen führen.

Bereits jetzt werden in der Öderfeldstraße Autos im Parkverbot abgestellt. In der Haberfeldstraße parken regelmäßig Anwohner anderer Straßen, die in ihrer direkten Nähe keinen Stellplatz finden.

Die Praxis zeigt, dass nicht alle Mieter immer in der Tiefgarage parken werden. Die Folge ist, dass oberirdisch auf den Besucherparkplätzen und in den Nebenstraßen geparkt werden wird.

Es stellt sich die Frage, welcher Bewohner bereit ist, einen Tiefgaragenstellplatz zu mieten bzw. dann tatsächlich immer in der Tiefgarage parkt.

Wir beantragen, dass zur Stellplatzsatzung unserer Stadt keine Ausnahme vorgenommen wird. In allen bisher beigewohnten Bauausschuss- und Stadtratssitzungen wurde hierauf bestanden. Dabei handelte es sich auch um Wohnanlagen. Auch wenn in der Begründung der 11. Änderung zum Bebauungsplan aufgeführt wird, dass die Stellplatzsatzung für oberirdische Stellplätze konzipiert wurde, ändert das nichts an der Notwendigkeit der zu schaffenden Stellplätze auch bei Vorhandensein einer Tiefgarage. Dass die Stellplatzsatzung in Töging für oberirdische Stellplätze konzipiert wurde, ist für uns nicht verständlich. Nach unserer Berechnung bewirkt die Befreiung von der Stellplatzpflicht hinsichtlich der Besucherparkplätze, dass statt der erforderlichen 61 (154 x 40%) oberirdischen Stellplätze lediglich 13 (64 x 20%) für Besucher erforderlich wären. Dies reicht bei weitem nicht aus.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Wesentliches Ziel Planung zur Verkehrserschließung ist es, zusätzlichen Straßenverkehr, zusätzlichen oberirdischen Stellplatzbedarf und damit die Verkehrslärm- und Störfwirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren. Dazu wird für die Wohnbebauung eine Tiefgarage vorgesehen, in der verkehrslärmindernd ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Wohneinheiten bereitgestellt werden können. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die breitere, stärker befahrene Öderfeldstraße.

Mit der Festsetzung der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit wird deutlich über die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayern (GaStellV) hinausgegangen. Damit wird der lokalen Park- und Verkehrssituation Rechnung getragen und die Mehrbelastung auf verfügbaren Stellplätzen der umgebenden Verkehrsflächen minimiert.

7. Eigenheimwunsch

In der Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird angegeben, dass das seit 1986 festgesetzte Baukonzept bisher nicht realisiert werden konnte.

Über die Gründe kann nur spekuliert werden.

Fakt ist, dass viele Töginger Familien einen bezahlbaren Baugrund suchen, sich in unserer Stadt jedoch dafür immer weniger bzw. keine Möglichkeiten ergeben.

Familien mit Eigenheimwunsch gehen leer aus und deren Abwanderung aus Töging ist damit vorprogrammiert. Dies geht zu Lasten der hiesigen Bevölkerungs- und Altersstruktur und führt möglicherweise u.a. wiederum zur Gefährdung des Vereinslebens, da dadurch der Nachwuchs ausbleibt.

Die Schaffung von Parzellen für Eigenheime ist wichtig, um einen Verbleib von Familien in Töging sicherzustellen.

Unsere Nachbargemeinden haben dies bereits erkannt und halten Familien, indem sie u.a. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu bezahlbaren Preisen realisieren. Junge Töginger Familien nehmen das Angebot der Nachbargemeinden dankend an.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Gerade durch die Schaffung von mehr Wohnraum, wie sie mit der 11. Änderung angestrebt wird, wird es „jungen Leuten“ und Familien, aber auch dem zunehmenden Bevölkerungsanteil an Senioren ermöglicht, in Töging noch ein bezahlbares Zuhause zu finden und damit einer Abwanderung entgegen gewirkt.

8. Bezahlbarer Wohnraum

Bisher konnte uns nicht belegt werden, wieviel und welche Art von Wohnraum tatsächlich in Töging benötigt wird. Es bleibt daher fraglich, ob die Bebauung in diesem Ausmaß erforderlich ist.

Natürlich gibt es die freie Wahl des Wohnortes, trotzdem sind Weichenstellungen wichtig, dass ortsansässige Töginger Familien aufgrund der Preisentwicklung nicht von besser verdienenden Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Es ist Aufgabe der Stadt Töging stadtplanerische Maßnahmen gegen die sogenannte Gentrifizierung zu ergreifen. Es wäre fatal, wenn Töginger Bürger das Nachsehen hätten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Der zunehmende Bedarf an Wohnraum in der Stadt Töging ist durch eine hohe Zahl von Bauanfragen sowohl bei der Stadt als auch bei den Bauträgern belegt. Eine Entspannung dieser Situation ist nicht abzusehen.

Laut amtlichen Vorausberechnungen ist für die Stadt Töging eine Bevölkerungszunahme von 9.276 Einwohnern in 2019 auf 9.400 Einwohner bis 2039 zu erwarten. Unter Einbeziehung der - in den amtlichen Vorausberechnungen nicht berücksichtigten - ortsspezifischen Entwicklungsfaktoren, insbesondere der Nähe zur Anschlussstelle der BAB A 94 und der gewerblichen Entwicklung in Töging, ist aber aufgrund der Erfahrungen der Stadt von einem noch stärkeren Bevölkerungszuwachs auszugehen als amtlich prognostiziert. Der Anteil an Senioren wird gemäß amtlicher Statistik stark zunehmen und damit voraussichtlich auch zu Mehrbedarf an kleineren Wohnungen führen. Der steigende Bedarf an Wohnbaufläche ist für die letzten Jahre statistisch erfasst und lässt ebenfalls auf einen positiven Trend schließen. Insbesondere ist eine steigende Anzahl bei der Errichtung neuer Mehrfamilienhäuser in den Jahren 2017 bis 2019 belegt, was ebenfalls auf einen entsprechenden Bedarf schließen lässt. (Vgl. „Statistik kommunal 2020 Stadt Töging a. Inn“ und „Demographie-Spiegel für Bayern Stadt Töging a. Inn 2021“).

Gerade durch die Schaffung von mehr Wohnraum, wie sie mit der 11. Änderung angestrebt wird, wird es „jungen Leuten“ und Familien, aber auch dem zunehmenden Bevölkerungsanteil an Senioren ermöglicht, in Töging noch ein bezahlbares Zuhause zu finden und damit einer Abwanderung entgegen gewirkt.

9. Verhinderung eines Präzedenzfalles

Mit der Genehmigung des Bebauungsplans wird ein Präzedenzfall für Töging geschaffen. Dieser ermöglicht es zukünftig jedem Investor, überall in Töging ähnliche Bauvorhaben dieses Ausmaßes zu realisieren. Dies sollte jeden Eigenheimbesitzer nachdenklich stimmen. Jederzeit kann ein leerstehendes altes Siedlungshaus von einem Investor aufgekauft werden. Diese größeren Grundstücke sind prädestiniert für eine Bebauung im vorliegenden Ausmaß. Diesen Ängsten der Töginger Bevölkerung gilt es um jeden Preis entgegenzuwirken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Von einem Präzedenzfall kann bei der 11. Änderung nicht die Rede sein. Im Stadtgebiet bestehen bereits viele vergleichbar große (drei- bis viergeschossige) Wohngebäude sowie Wohnanlagen-Komplexe mit vergleichbarer Dichte an Wohneinheiten. So ist z.B. die Bebauung an der Öderfeldstraße von dreigeschossigen Wohnanlagen geprägt (u.a. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1). An der nah gelegenen Wolfgang-Leeb-Straße sind Wohnanlagen mit 13,75 m Wandhöhe, Flachdächern und Tiefgaragen ausgewiesen (12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1).

10. Berechnung der Wohneinheiten

In der Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die bisher geplanten 16 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhaushälften angegeben. In der Hochrechnung wird hier jedoch von max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude ausgegangen. Daraus würden sich dann 36 bisher geplante Wohneinheiten ergeben. Das ist Irreführung.

Da in einem Einfamilienhaus und einer Doppelhaushälfte nur je 1 Wohneinheit zur Verfügung steht, kann jedoch nur von den bisher geplanten 18 Wohneinheiten ausgegangen werden.

Diese Berechnung ändert das Verhältnis zur neuen Planung mit max. 82 Wohneinheiten. Dies ist fast das fünffache der ursprünglichen Bebauung. Das ist zu viel.
Wir plädieren daher für eine lockere Mischbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern oder kleinen Mehrfamilienhäusern.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

In Töging besteht nicht nur Nachfrage nach Baugrund, sondern besonders auch nach bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der demographischen Entwicklung (amtliche Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamts für Statistik) ist auch mit einer Zunahme des Bedarfs an kleineren Seniorenwohnungen zu rechnen.

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 13.09.2022 trägt die vorliegende Planung durch die vorgesehene innerörtliche Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 (Z) Rechnung. In Folge der geplanten Mischung aus Geschosswohnungs- und Reihenhausbauung leistet die Planung zudem einen Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß LEP 3.1 (G). Eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern würde diesen gesetzlichen Vorgaben der Landesplanung nicht entsprechen.

Entgegen den Angaben der Stellungnahme sieht die bisher rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 zwei Wohneinheiten auch in den Kniestockhäusern vor, wie es auch in der Begründung zur 2. Änderung erläutert und bilanziert wird.

11. Hinzuziehung eines unabhängigen Städteplaners

Beim Anliegertreffen am 27.04.2021 wurde uns von Herrn Bürgermeister Dr. Windhorst die Einschaltung eines unabhängigen Städteplaners versprochen. Dies ist bis heute trotz mehrfacher Bitten unsererseits nicht geschehen.

In diesem Punkt fühlen wir uns als Wähler und Töginger Bürger betrogen.

Wir fordern unseren Bürgermeister nochmals eindringlich auf, zu seinem Wort vom 27.04.2021 zu stehen und den alternativen Entwurf eines unabhängigen Städteplaners einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Das nun beauftragte Planungsbüro wurde von der Stadt, nicht von den Grund- bzw. Bauherren eingeschaltet. Das beauftragte Büro plant in enger Abstimmung mit der Stadt und setzt die Beschlüsse des Stadtrats um. Der Planer hat einen wesentlich verbesserten und auf die Anliegen der Nachbarn weitreichend eingehenden alternativen Entwurf erarbeitet, der vom Stadtrat gebilligt wird.

Wir bitten Bürgermeister und Stadtrat nochmals, Ihrer Verantwortung für alle Töginger Bürger gerecht zu werden und eine Bebauung in solchem Ausmaß mit all den sich nach sich ziehenden negativen Einflüssen zu verhindern. Dadurch hat die Stadt Töging die Möglichkeit, Probleme und Fehlentwicklungen abzuwenden und eine gesunde Struktur unserer Stadt in all ihren Facetten zu erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Gerade weil der Stadtrat seiner Verantwortung für alle Töginger Bürger gerecht werden muss und nicht nur einseitigen Anliegen der Anwohner der Kirschfeldstr./Öderfeldstr./Haberfeldstraße/Wilhelm-Fulda-Straße, wurde die Planung nach ausführlichen Beratungen und unter ausführlicher Abwägung der Stellungnahmen der Nachbarschaft in der vorliegenden Form beschlossen.

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ nach §13a BauGB

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung der Stellungnahmen - Beschlussvorschläge

20. Bürgerinitiative „Gegenwind“

Einwände und Hinweise:

Nr. 1: Einfügegebot:

Die geplante Bebauung fügt sich nicht in das Siedlungsgebiet ein und zerstört massiv dessen Charakter. Ich beantrage eine aufgelockerte Bebauung im Rahmen einer Mischbauweise mit Einfamilien- /Doppel- /Reihen- oder kleinen Mehrfamilienhäusern. Deren Höhe soll die Höhe der umliegenden Häuser in der Kirschfeldstraße und Haberfeldstraße nicht überschreiten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, nicht um ein nach § 34 BauGB zu bewertendes Bauvorhaben im Innenbereich. Nicht das „Einfügegebot“ des § 34 BauGB ist daher hier maßgeblich, sondern der bauleitplanerische Gestaltungswille der Stadt Töging für den Änderungsbereich. Der Stadtrat hat sich städtebaulich begründet, nach ausführlichen Beratungen, nach ausführlichem Dialogen mit den Nachbarn und unter Berücksichtigung von berechtigten Anliegen der Nachbarn für die im Änderungsbereich gewählte Form der Bebauung mit Wohnanlagen entschieden. Dabei wurden zur Berücksichtigung der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung und zur besseren Einbindung in das Ortsbild drei unterschiedlich bebaubare Nutzungsbereiche ausgewiesen (vgl. Begründung 9.)

Die Nachbarbebauung südlich der Öderfeldstraße ist nicht als eigenständiges „Siedlungsgebiet“ im Stadtgebiet mit Sonderstatus anzusehen. Als „Siedlungsgebiet“ ist nicht nur isoliert oder maßstabsbildend die unmittelbar angrenzende Bebauung zu betrachten, sondern ein größerer Rahmen des Stadtviertels bzw. das gesamte Stadtgebiet. Sowohl im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 als auch im weiteren Umfeld bzw. im Stadtgebiet bestehen bereits viele vergleichbar große (drei- bis viergeschossige) Wohngebäude sowie Wohnanlagen-Komplexe mit vergleichbarer Dichte an Wohneinheiten. So ist z.B. die dem Änderungsbereich unmittelbar gegenüberliegende Bebauung an der Öderfeldstraße von dreigeschossigen Wohnanlagen geprägt (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1). An der nah gelegenen Wolfgang-Leeb-Straße sind Wohnanlagen mit 13,75 m Wandhöhe, Flachdächern und Tiefgaragen ausgewiesen (12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1).

Nachbarn haben aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme nicht Anspruch darauf, dass ein innerörtliches Grundstück dauerhaft von einer höheren Bebauung freigehalten wird (VGH München 28.10.2019). Das Gebot der Rücksichtnahme dient nicht etwa einseitig den Interessen des

Nachbarn, sondern soll einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Bauherrn und Nachbarn gewährleisten (BVerwG 25.02.1977, VGH München 04.03.2020).

Nr. 2: Verhinderung des Präzedenzfalls:

Durch die Schaffung eines Präzedenzfalls besteht die Gefahr, dass in Töging zukünftig jeder Investor Bauvorhaben dieses oder ähnlichen Ausmaßes verwirklichen kann. Es gilt zu verhindern, dass alte Siedlungshäuser durch nicht vertretbar große Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Ich beantrage die geplante Bebauung abzulehnen, um die Schaffung eines Präzedenzfalls zu verhindern.

Beschlussvorschlag:

Von einem Präzedenzfall kann bei der 11. Änderung nicht die Rede sein. Im Stadtgebiet bestehen bereits viele vergleichbar große (drei- bis viergeschossige) Wohngebäude sowie Wohnanlagen-Komplexe mit vergleichbarer Dichte an Wohneinheiten. So ist z.B. die Bebauung an der Öderfeldstraße von dreigeschossigen Wohnanlagen geprägt (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1). An der nah gelegenen Wolfgang-Leeb-Straße sind Wohnanlagen mit 13,75 m Wandhöhe, Flachdächern und Tiefgaragen ausgewiesen (12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1).

Nr. 3: Stadtentwicklung:

Ein Großteil der bisherigen und geplanten Bebauungen in Töging erfolgt ohne jegliches städtebauliches Konzept. Ich beantrage die Einschaltung eines unabhängigen Städteplaners und damit auch eine Neukonzeption der Bebauung an der Kirschfeld- /Öderfeld-/Haberfeldstraße.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Die städtebauliche Konzeption der 11. Änderung ist schlüssig und in der Begründung ausführlich und nachvollziehbar dargestellt. Die Konzeption der Bebauung wurde im Stadtrat mehrfach, auch nach mehrfachen Abstimmungsterminen mit den Anwohnern, sehr ausführlich beraten.

Nr. 4: Verkehrssicherheit und Parken:

Die geplante Bebauung führt zu einem nicht verkraftbaren Anstieg des Verkehrsaufkommens und einer massiven Ausweitung der Parkplatznot in den umliegenden Straßen. Außerdem nimmt die Lärmbelästigung der Anwohner zu und es steigt die Unfallgefahr, insbesondere beim Kindergarten Löwenzahn. Ich beantrage eine Reduzierung der Wohneinheiten und der umbauten Wohnfläche, damit sich die Anzahl der Bewohner erheblich verringert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Wesentliches Ziel Planung zur Verkehrserschließung ist es, zusätzlichen Straßenverkehr, zusätzlichen oberirdischen Stellplatzbedarf und damit die Verkehrslärm- und Störfwirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren. Dazu wird für die Wohnbebauung eine Tiefgarage vorgesehen, in der verkehrslärmmindernd ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Wohneinheiten bereitgestellt werden können. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die breitere, stärker befahrene Öderfeldstraße; das von dem Zufahrtsbereich am stärksten betroffene Wohngrundstück Fl.-Nr 796/4 soll dabei durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt werden. Die bisher nur behelfsmäßig hergestellte schmale Kirschfeldstraße wird zur Verbesserung der Erschließung und Verkehrssicherheit im Zuge der 11. Änderung verbreitert und ostseitig mit einem Geh- und Radweg ausgebaut. Mit der Festsetzung der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit wird deutlich über die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayern (GaStellV) hinausgegangen. Damit wird der lokalen Park- und Verkehrssituation Rech-

nung getragen und die Mehrbelastung auf verfügbaren Stellplätzen der umgebenden Verkehrsflächen minimiert.

Von „nicht verkraftbaren Anstieg des Verkehrsaufkommens“, „massiver Ausweitung der Parkplatznot“ oder unzumutbarer Lärmbelästigung der Anwohner oder Steigen der Unfallgefahr ist daher nicht auszugehen.

Nr. 5: Feuerwehr und Rettungseinsätze:

Die Oderfeldstraße ist insbesondere für die Feuerwehr eine Ausfallstraße zur Autobahn. Bereits jetzt verhindern parkende Fahrzeuge ein problemloses Befahren. Diese Situation wird sich mit dem zunehmenden Verkehrsaufkommen noch erheblich verschärfen. Ich beantrage eine praktikable Lösung zu finden, um den Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr eine zügige Durchfahrt zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen. Gemäß der Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landratsamtes Altötting (siehe 2.8), werden bei der Bebauungsplanung alle rechtlichen und gesetzesmäßigen Vorgaben eingehalten und die Situation ist auch bisher nicht kritisch.

Nr. 6: Do bin i dahoam:

Der Wunsch vieler junger Leute ist ein eigenes Heim. Da eine Verwirklichung in Töging immer weniger möglich ist, suchen sie ihr Glück in den Nachbargemeinden. Dieser Abwanderung ist dringend entgegenzuwirken, um eine ausgewogene Bevölkerungs- und Altersstruktur und damit auch das Vereinsleben zu sichern. Ich beantrage stattdessen die Schaffung von Parzellen für Einfamilienhäuser, damit auch junge Leute in Töging eine Bleibe finden können.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen. Gerade durch die Schaffung von mehr Wohnraum, wie sie mit der 11. Änderung angestrebt wird, wird es „jungen Leuten“ und Familien, aber auch dem zunehmenden Bevölkerungsanteil an Senioren ermöglicht, in Töging noch ein bezahlbares Zuhause zu finden und damit einer Abwanderung entgegen gewirkt.

Nr. 7: Nachhaltigkeit:

Die Nachhaltigkeit der Bauweise, Bodenversiegelung, die Verwendung von Regenwasser und die Umweltverträglichkeit gehen aus den bisherigen Unterlagen nicht ausreichend hervor. Ich beantrage, dass die Stadt die Möglichkeit nutzt, hier Vorgaben z.B. für ein nachhaltiges Energiekonzept, zukunftsweisende Bauweise mit natürlichen Baustoffen, Vermeidung der Verschattung von Photovoltaikanlagen, Begrünung mit bienen- und insektenfreundlichen Pflanzen, etc. zu machen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen. Die Berücksichtigung der Umweltbelange geht aus den Unterlagen ausreichend hervor. Es liegen entsprechend auch keine Einwendungen der beteiligten Fachbehörden hierzu vor. Im Bebauungsplan wird unter C.9 eine umweltgemäße Oberflächenentwässerung und zusätzlich die Minimierung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen festgesetzt. Flachdachbegrünung und die eine ortsbildverträgliche Nutzung von Sonnenenergie wird ermöglicht. Es erfolgen umfangreiche grünordnerische Festsetzungen. Zudem sind zur Bepflanzung nur einheimische Sträucher, Laub- und Obstbäume aus autochthonem Pflanzmaterial zulässig (C.11.8, C.11.9, C.11.10). Die Bepflanzung wird damit auch bienen- und insektenfreundlich geregelt.

21. Anwohner der Kirschfeldstr./Öderfeldstr./Haberfeldstraße/Wilhelm-Fulda-Straße, Stellungnahme vom 09.10.2022

Sehr geehrter Damen und Herren,

mit dem Stadtratsbeschluss vom 25.05.2022 sind wir nicht einverstanden und machen nachfolgende Stellungnahmen bzw. Einwände geltend. Wir bitten Sie eindringlichst, diese zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Wir verweisen auf unsere bereits eingereichten Einwände vom 12.04.2021, 07.11.2021 und 26.04.2022. An diesen halten wir weiterhin fest und sie liegen diesem Schreiben bei. Auf nachfolgende Punkte möchten wir erneut und eindringlich eingehen.

Die beabsichtigte Änderung des aktuell geltenden Bebauungsplanes führt zu einer generellen, dauerhaften und extremen Verschlechterung unserer Lebens- und Wohnqualität und zu einem Wertverlust unserer Grundstücke und Häuser. Uns entstehen enorme Einschränkungen und Nachteile durch die unverhältnismäßige Größe der geplanten Wohnanlage.

12. Vertrauensschutz

Auch wenn der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 einige Jahre zurück liegt, wurde damals vom Stadtrat ein Vertrauenstatbestand geschaffen. Wir haben unsere Standortwahl beim Bau oder Kauf unserer Häuser im Vertrauen auf die Zuverlässigkeit der durch das städtische Entscheidungsgremium beschlossenen planerischen Vorgaben und Festsetzungen getroffen.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 sah Einfamilien- und Doppelhäuser vor. Aus diesem Grund haben wir uns bewusst an dieser Stelle für den Bau bzw. Kauf unserer Einfamilienhäuser entschieden. Wäre seinerzeit schon ein anderer Bebauungsplan bekannt gewesen, hätten vermutlich die meisten von uns diese Wahl nicht getroffen.

Wir sehen uns jetzt einer Situation ausgesetzt, die so nicht im Ansatz zu erwarten war. Derartige Verhaltensweisen sind sicher nicht dazu geeignet, Vertrauen in Politik, Stadträte und einmal getroffene Entscheidungen wachsen zu lassen.

Wir bestehen auf unseren Vertrauensschutz.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 führt weder zu einer „generellen, dauerhaften und extremen Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität“ der Nachbarn, noch zu Wertverlust der Nachbargrundstücke noch zu „enormen Einschränkungen und Nachteilen“ für die Nachbarn. Die Planung erfolgt im Gegenteil unter besonderer Rücksichtnahme auf die Nachbarn (vgl. Festsetzungen und Begründung). Durch die 11. Änderung bleibt der Gebietserhaltungsanspruch der Nachbarn gewahrt, das Rücksichtnahmegebot wird befolgt. Die Nachbarn werden durch die Planung nicht in ihren schutzwürdigen Interessen oder Rechten verletzt.

Gemäß Verwaltungsgerichtsurteilen haben Nachbarn aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme aber nicht Anspruch darauf, dass ein innerörtliches Grundstück dauerhaft von einer höheren Bebauung freigehalten wird (VGH München 28.10.2019). Das Gebot der Rücksichtnahme dient nicht etwa einseitig den Interessen des Nachbarn, sondern soll einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Bauherrn und Nachbarn gewährleisten (BVerwG 25.2.1977, VGH München 04.03.2020). Diesem Interessenausgleich kommt die 11. Änderung durch ihre Festsetzungen nach (vgl. Begründung).

Die 11. Änderung erfolgt zur Deckung des Wohnraumbedarfs und um den landesplanerischen Erfordernissen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und des Flächensparens nachzukommen (vgl. Begründung). Es handelt sich um einen Bebauungsplan, nicht um ein nach § 34 BauGB zu bewertendes Bauvorhaben im Innenbereich. Nicht das „Einfügegebot“ des § 34 BauGB ist daher hier maßgeblich, sondern der bauleitplanerische Gestaltungswille der Stadt Töging für den Änderungsbereich. Der Stadtrat hat sich städtebaulich begründet, nach ausführlichen Beratungen und ausführlichem Dialogen mit den Nachbarn und unter Berücksichtigung von berechtigten Anliegen der Nachbarn für die im Änderungsbereich gewählte Form der Bebauung mit Wohnanlagen entschieden. Dabei wurden zur Berücksichtigung der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung und zur besseren Einbindung in das Ortsbild drei unterschiedlich bebaubare Nutzungsbereiche ausgewiesen und weitere nachbarschützende Einschränkungen der Bebaubarkeit und Vorgaben festgesetzt (vgl. Begründung).

13. Einfügegebot

Nach Aussage des Landratsamtes liegt eine Nachverdichtung bereits dann vor, wenn eine leere innerstädtische Fläche bebaut wird, also auch mit Einfamilienhäusern. Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) „sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“. Die ortsübliche Bebauung wurde im vorliegenden Fall außer Acht gelassen.

Die bisherige kleinteilige quartiersbezogene Bebauung mit Kniestock- und älteren Siedlungshäusern wurde nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, nicht um ein nach § 34 BauGB zu bewertendes Bauvorhaben im Innenbereich. Nicht das „Einfügegebot“ des § 34 BauGB ist daher hier maßgeblich, sondern der bauleitplanerische Gestaltungswille der Stadt Töging für den Änderungsbereich.

Die „ortsübliche Bebauung“ wurde keineswegs außer Acht gelassen. Als „ortsübliche Bebauung“ im Stadtgebiet ist aber nicht die Nachbarbebauung mit Kniestückhäusern anzusehen. Als „ortsübliche Bebauung“ ist nicht isoliert oder maßstabsbildend die unmittelbar angrenzende Bebauung, sondern ein größerer Rahmen des Stadtviertels bzw. das gesamte Stadtgebiet zu betrachten. Sowohl im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 als auch im weiteren Umfeld bzw. im Stadtgebiet bestehen bereits viele drei- bis viergeschossige Wohngebäude sowie Wohnanlagen-Komplexe mit vergleichbarer Dichte an Wohneinheiten, wie in der 11. Änderung vorgesehen. So ist z.B. die Bebauung an der Öderfeldstraße von dreigeschossigen Wohnanlagen geprägt (u.a. auch 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1). An der nah gelegenen Wolfgang-Leeb-Straße sind Wohnanlagen mit 13,75 m Wandhöhe, Flachdächern und Tiefgaragen ausgewiesen (12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1).

Der Stadtrat hat sich städtebaulich begründet, nach ausführlichen Beratungen und ausführlichem Dialogen mit den Nachbarn und unter Berücksichtigung von berechtigten Anliegen der Nachbarn für die im Änderungsbereich gewählte Form der Bebauung mit Wohnanlagen entschieden. Dabei wurden zur Berücksichtigung der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung und zur besseren Einbindung in das Ortsbild drei unterschiedlich bebaubare Nutzungsbereiche ausgewiesen (vgl. Begründung 9.)

Den Mitteilungen des Landratsamts zum Änderungsentwurf ist die in der Stellungnahme enthaltene Interpretation einer Nachverdichtung nicht zu entnehmen. Dagegen trägt gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 13.09.2022 die vorliegende Planung durch die vorgesehene innerörtliche Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 (Z) Rechnung. Durch die geplante Mischung aus Geschosswohnungs- und Reihenhausbebauung leistet die Planung einen Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß LEP 3.1 (G). Eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern würde dagegen keine flächensparende Bebauung darstellen und den Vorgaben der Landesplanung nicht entsprechen.

Der bestehende Siedlungscharakter wird komplett zerstört.

Die Giebelhöhe der umliegenden Kniestockhäuser wird durch die Wohnblöcke um mehr als 4 Meter überschritten. Dies stellt eine unverhältnismäßige Bebauung dar. Wir bitten Sie, auch auf der Ostseite zu den Einfamilienhäusern der Haberfeldstraße, die Höhe anzupassen.

Auch wenn die gesetzlichen Abstandsgrenzen eingehalten werden, kann hier keinesfalls von einem „sich in die Umgebung einfügen“ gesprochen werden. Diese Forderung haben Bürgermeister, Bauausschuss und Stadtrat im letzten Jahr bei sämtlichen anderen Bauvorhaben in Töging immer wieder aufgestellt. Warum wird dies bei der Bebauung des Kirschfeldes nicht berücksichtigt? Die Wohnblöcke mit ihrer klotzartigen Größe gleichen Fremdkörpern.

Es ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, warum ein ansprechendes Wohngebiet mit solch massiver Bebauung zerstört werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Der „Siedlungscharakter“ wird nicht allein durch die Nachbarbebauung mit Kniestockhäusern bestimmt. Die Nachbarbebauung südlich der Öderfeldstraße ist nicht als eigenständiges „Siedlungsgebiet“ im Stadtgebiet mit Sonderstatus anzusehen. Es ist nicht nur isoliert oder maßstabsbildend die unmittelbar angrenzende Bebauung, sondern ein größerer Rahmen des Stadtviertels bzw. das gesamte Stadtgebiet zu betrachten. Sowohl im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 als auch im weiteren Umfeld bzw. im Stadtgebiet bestehen bereits viele drei- bis viergeschossige Wohngebäude sowie Wohnanlagen-Komplexe mit vergleichbarer Dichte an Wohneinheiten, wie in der 11. Änderung vorgesehen. So ist z.B. die dem Änderungsbereich unmittelbar gegenüberliegende Bebauung an der Öderfeldstraße von dreigeschossigen Wohnanlagen geprägt (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1). An der nah gelegenen Wolfgang-Leeb-Straße sind Wohnanlagen mit 13,75 m Wandhöhe, Flachdächern und Tiefgaragen ausgewiesen (12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1).

Von „Wohnblöcken mit ihrer klotzartigen Größe“ oder von „Fremdkörpern“ kann bei der 11. Änderung ebenfalls nicht die Rede sein. Obwohl die ursprüngliche Baukonzeption wesentlich reduziert wurde, umfangreiche Abstimmungen der Stadt mit den Nachbarn erfolgten und Visualisierungen der geplanten Wohnanlagen gezeigt wurden, werden von der „Bürgerinitiative Gegenwind“ diesbezüglich noch bis heute irreführende Darstellungen verbreitet:



„Wohnblöcke von klotzartiger Größe“ (ausgedehnte viergeschossige Wohnblöcke in geschlossener Bauweise; auf Plakaten und auf der Homepage der „Bürgerinitiative Gegenwind“ dargestellt); dies ist eine der tatsächlichen Planung widersprechende, irreführende Unterstellung



Architekten-Visualisierung einer tatsächlich geplanten Wohnanlage gemäß dem Änderungsentwurf zur 11. Änderung (größtes Wohngebäude, Nutzungsbereich I)

14. Verschattung

Sämtliche Gärten und Terrassen der Haberfeldstraße sind nach Westen ausgerichtet. Die extreme Bebauung führt an dieser Seite zu einer enormen Verschattung. Die unterschiedlichen Auswirkungen im Jahreslauf haben wir bereits in unserem Einwand vom 07.11.2021 dargelegt. Nachfolgend ein Beispiel am 21.12.22, 12:07 Uhr. Bei 11,5 m Bauhöhe beträgt die Schattenlänge 75,22 m!

Sonnenverlauf und Verschattung am 21.12.22 zum Sonnenhöchststand

Um Verschattungen bestehender und künftiger PV-Anlagen zu vermeiden, ist es unumgänglich, ein Verschattungsgutachten erstellen zu lassen. Da die Gewinnung von Strom durch

PV-Anlagen einen wesentlichen Bestandteil unserer künftigen Stromversorgung darstellen wird, ist dieser Aspekt der erneuerbaren Energien nicht von der Hand zu weisen. Bereits kleine Verschattungen führen zu enormen Einbußen. Die aktuelle Situation führt uns die Folgen vernachlässigter Energiepolitik spürbar vor Augen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Die Angabe der Schattenlänge in der Stellungnahme ist unzutreffend. Gemäß Nachprüfung mittels der von den Stellungnehmenden verwendeten Internetseite www.sonnenverlauf.de beträgt bei dem genannten Beispiel (Sonnenstand am 21.12., 12:07 Uhr) bei 11,5 m Bauhöhe die Schattenlänge nicht 75,22 m, sondern 12,71 m. Der Schattenwurf ist nach Norden gerichtet.

Für die Angabe der Schattenlänge wurde außerdem nicht berücksichtigt, dass an den Gebäudekanten der festgesetzten Bebauung nicht eine Gebäudehöhe von 11,5 m, sondern die festgesetzte Wandhöhe (Dachhauthöhe) von 9,5 m anzusetzen ist. Die Firsthöhe wird bei den festgesetzten Walmdächern mit max. 9 Grad Dachneigung erst im mittleren Bereich der Gebäudegrundrisse erreicht und hat bei Sonnenhöhen von mehr als 10 Grad keine Auswirkungen auf den Schattenwurf des Gebäudes.

Bei dem im Schreiben der Anwohner vom 07.11.2021 gewählten Beispiel (Sonnenstand am 21.03, um 14 Uhr bzw. um 16 Uhr) ergibt sich gemäß der von den Stellungnehmenden verwendeten Internetseite www.sonnenverlauf.de eine Schattenlänge von 12,49 m bzw. von 23,07 m (Sonnenhöhe 22.38 Grad). Der Schattenwurf ist nach Nordosten bzw. nach Ostnordost gerichtet.

Das bedeutet bei den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeabständen zur Grundstücksgrenze, dass um 14 Uhr die östlichen Nachbargrundstücke noch nicht verschattet werden. Um 16 Uhr erfolgt eine Verschattung der Nachbargärten. Die nicht am Boden, sondern wesentlich höher auf den Dächern angebrachten PV-Anlagen der Nachbargebäude werden von dieser Verschattung aber nicht betroffen.

Berechnung Sonnenverlauf für:	Berechnung Sonnenverlauf für:
Haberfeldstraße 7, 84513, Töging am Inn, Bay	Haberfeldstraße 7, 84513, Töging am Inn, Bay
21.Mär.2021 14:00 UTC+1 > <	21.Mär.2021 16:00 UTC+1 > <
Solardaten für markierten Standort	Solardaten für markierten Standort
Morgendämmerung: 05:39:15	Morgendämmerung: 05:39:15
Sonnenaufgang: 06:10:00	Sonnenaufgang: 06:10:00
Sonnenhöchststand: 12:16:43	Sonnenhöchststand: 12:16:43
Sonnenuntergang: 18:24:21	Sonnenuntergang: 18:24:21
Abenddämmerung: 18:55:11	Abenddämmerung: 18:55:11
Tageslichtdauer: 12h14m21s	Tageslichtdauer: 12h14m21s
Distanz [km]: 149.032.010	Distanz [km]: 149.035.512
Sonnenhöhe: 37.26°	Sonnenhöhe: 22.38°
Sonnenrichtung: 213.17°	Sonnenrichtung: 243.44°
Schattenlänge [m]: 12.49	Schattenlänge [m]: 23.07
bei einer Objekthöhe [m]: 9.5	bei einer Objekthöhe [m]: 9.5
Geodaten für markierten Standort ▲	Geodaten für markierten Standort ▲
Höhe: 398m Set Lat/Lon	Höhe: 398m Set Lat/Lon
Breite: N 48°15'38.51" 48.26070°	Breite: N 48°15'38.51" 48.26070°
Länge: E 12°35'42" 12.59500°	Länge: E 12°35'42" 12.59500°
UTM: 33U 321509 5348073	UTM: 33U 321509 5348073
CH1903+: ...	CH1903+: ...
TZ: Europe/Berlin CET	TZ: Europe/Berlin CET

Aufgrund der im Interesse der Nachbarn festgesetzten, deutlich über die baurechtlichen Vorgaben hinausgehenden Grenzabstände ergeben sich also nur geringe Verschattungswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Diese sind als ortsüblich und zumutbar anzusehen.

Das Gebot der Rücksichtnahme gibt Nachbarn nicht das Recht, vor jeglicher Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung ihres Grundstücks oder der Verschlechterung der Sichtachsen von ihrem Grundstück aus verschont zu bleiben (BayVGH 22.6.2011, Bayerischer VGH 25.01.2013). Ebenso wenig haben Nachbarn aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme Anspruch darauf, dass ein innerörtliches Grundstück dauerhaft von einer höheren Bebauung freigehalten wird (VGH München 28.10.2019). Das Gebot der Rücksichtnahme dient nicht etwa einseitig den Interessen des Nachbarn, sondern soll einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Bauherren und Nachbarn gewährleisten (BVerwG 25.2.1977, VGH München 04.03.2020).

15. Verkehrsaufkommen/Sicherheit

Unseres Wissens nach wurde kein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses wäre sehr hilfreich, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen in sämtlichen angrenzenden Straßen beurteilen und analysieren zu können. Daraus könnten auch Hinweise zur Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Gefahren entnommen werden.

Das betrifft u.a. auch den Bereich des Kindergartens Löwenzahn.

Es besteht die Gefahr, auf ein nicht mehr gutzumachendes Verkehrschaos zuzusteuern.

Um dies abzuklären, bitten wir ein Verkehrsgutachten vor Baubeginn einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Wesentliches Ziel Planung zur Verkehrserschließung ist es, zusätzlichen Straßenverkehr, zusätzlichen oberirdischen Stellplatzbedarf und damit die Verkehrslärm- und Störwirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren. Dazu wird für die Wohnbebauung eine Tiefgarage vorgesehen, in der verkehrslärmmindernd ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Wohneinheiten bereitgestellt werden können. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die breitere, stärker befahrene Öderfeldstraße.

Die bisher nur behelfsmäßig hergestellte schmale Kirschfeldstraße wird zur Verbesserung der Erschließung und Verkehrssicherheit im Zuge der 11. Änderung verbreitert und ostseitig mit einem Geh- und Radweg ausgebaut.

Mit der Festsetzung der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit wird deutlich über die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayern (GaStellV) hinausgegangen. Damit wird der lokalen Park- und Verkehrssituation Rechnung getragen und die Mehrbelastung auf verfügbaren Stellplätzen der umgebenden Verkehrsflächen minimiert.

Von einem „Verkehrschao“ oder von Verkehrsgefahren ist daher nicht auszugehen.

16. Feuerwehr und Rettungseinsätze

Die Öderfeldstraße ist insbesondere für die Feuerwehr eine Ausfallstraße zur Autobahn. Bereits jetzt verhindern parkende Fahrzeuge (oft auch im Parkverbot!!) ein problemloses Befahren. Diese Situation wird sich mit dem zunehmenden Verkehrsaufkommen und der Parkplatzsituation noch erheblich verschärfen.

Es wäre fatal, wenn Verunfallten nicht rechtzeitig geholfen werden könnte.

Wer übernimmt hier die Verantwortung

Wir beantragen eine praktikable Lösung zu finden, um den Rettungsfahrzeugen und der Feuerwehr eine zügige Durchfahrt zu gewährleisten. Dies wäre nur durch die Reduzierung der Bebauung möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Gemäß der Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landratsamtes Altötting (siehe 2.8), werden alle rechtlichen und gesetzesmäßigen Vorgaben eingehalten und die Situation ist auch bisher nicht kritisch.

17. Parkplatzsituation

Die geplante Bebauung wird zu einer massiven Ausweitung der Parkplatznot in den umliegenden Straßen führen.

Bereits jetzt werden in der Öderfeldstraße Autos im Parkverbot abgestellt. In der Haberfeldstraße parken regelmäßig Anwohner anderer Straßen, die in ihrer direkten Nähe keinen Stellplatz finden.

Die Praxis zeigt, dass nicht alle Mieter immer in der Tiefgarage parken werden. Die Folge ist, dass oberirdisch auf den Besucherparkplätzen und in den Nebenstraßen geparkt werden wird.

Es stellt sich die Frage, welcher Bewohner bereit ist, einen Tiefgaragenstellplatz zu mieten bzw. dann tatsächlich immer in der Tiefgarage parkt.

Wir beantragen, dass zur Stellplatzsatzung unserer Stadt keine Ausnahme vorgenommen wird. In allen bisher beigewohnten Bauausschuss- und Stadtratssitzungen wurde hierauf bestanden. Dabei handelte es sich auch um Wohnanlagen. Auch wenn in der Begründung der 11. Änderung zum Bebauungsplan aufgeführt wird, dass die Stellplatzsatzung für oberirdische Stellplätze konzipiert wurde, ändert das nichts an der Notwendigkeit der zu schaffenden Stellplätze auch bei Vorhandensein einer Tiefgarage. Dass die Stellplatzsatzung in Töging für oberirdische Stellplätze konzipiert wurde, ist für uns nicht verständlich. Nach unserer Berechnung bewirkt die Befreiung von der Stellplatzpflicht hinsichtlich der Besucherparkplätze, dass statt der erforderlichen 61 (154 x 40%) oberirdischen Stellplätze lediglich 13 (64 x 20%) für Besucher erforderlich wären. Dies reicht bei weitem nicht aus.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Wesentliches Ziel Planung zur Verkehrserschließung ist es, zusätzlichen Straßenverkehr, zusätzlichen oberirdischen Stellplatzbedarf und damit die Verkehrslärm- und Störlwirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren. Dazu wird für die Wohnbebauung eine Tiefgarage vorgesehen, in der verkehrslärmindernd ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Wohneinheiten bereitgestellt werden können. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die breitere, stärker befahrene Öderfeldstraße.

Mit der Festsetzung der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit wird deutlich über die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayern (GaStellV) hinausgegangen. Damit wird der lokalen Park- und Verkehrssituation Rechnung getragen und die Mehrbelastung auf verfügbaren Stellplätzen der umgebenden Verkehrsflächen minimiert.

18. Eigenheimwunsch

In der Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird angegeben, dass das seit 1986 festgesetzte Baukonzept bisher nicht realisiert werden konnte.

Über die Gründe kann nur spekuliert werden.

Fakt ist, dass viele Töginger Familien einen bezahlbaren Baugrund suchen, sich in unserer Stadt jedoch dafür immer weniger bzw. keine Möglichkeiten ergeben.

Familien mit Eigenheimwunsch gehen leer aus und deren Abwanderung aus Töging ist damit vorprogrammiert. Dies geht zu Lasten der hiesigen Bevölkerungs- und Altersstruktur und führt möglicherweise u.a. wiederum zur Gefährdung des Vereinslebens, da dadurch der Nachwuchs ausbleibt.

Die Schaffung von Parzellen für Eigenheime ist wichtig, um einen Verbleib von Familien in Töging sicherzustellen.

Unsere Nachbargemeinden haben dies bereits erkannt und halten Familien, indem sie u.a. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu bezahlbaren Preisen realisieren. Junge Töginger Familien nehmen das Angebot der Nachbargemeinden dankend an.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Gerade durch die Schaffung von mehr Wohnraum, wie sie mit der 11. Änderung angestrebt wird, wird es „jungen Leuten“ und Familien, aber auch dem zunehmenden Bevölkerungsanteil an Senioren ermöglicht, in Töging noch ein bezahlbares Zuhause zu finden und damit einer Abwanderung entgegen gewirkt.

19. Bezahlbarer Wohnraum

Bisher konnte uns nicht belegt werden, wieviel und welche Art von Wohnraum tatsächlich in Töging benötigt wird. Es bleibt daher fraglich, ob die Bebauung in diesem Ausmaß erforderlich ist.

Natürlich gibt es die freie Wahl des Wohnortes, trotzdem sind Weichenstellungen wichtig, dass ortsansässige Töginger Familien aufgrund der Preisentwicklung nicht von besser verdienenden Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Es ist Aufgabe der Stadt Töging stadtplanerische Maßnahmen gegen die sogenannte Gentrifizierung zu ergreifen. Es wäre fatal, wenn Töginger Bürger das Nachsehen hätten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Der zunehmende Bedarf an Wohnraum in der Stadt Töging ist durch eine hohe Zahl von Bauanfragen sowohl bei der Stadt als auch bei den Bauträgern belegt. Eine Entspannung dieser Situation ist nicht abzusehen.

Laut amtlichen Vorausberechnungen ist für die Stadt Töging eine Bevölkerungszunahme von 9.276 Einwohnern in 2019 auf 9.400 Einwohner bis 2039 zu erwarten. Unter Einbeziehung der - in den amtlichen Vorausberechnungen nicht berücksichtigten - ortsspezifischen Entwicklungsfaktoren, insbesondere der Nähe zur Anschlussstelle der BAB A 94 und der gewerblichen Entwicklung in Töging, ist aber aufgrund der Erfahrungen der Stadt von einem noch stärkeren Bevölkerungszuwachs auszugehen als amtlich prognostiziert. Der Anteil an Senioren wird gemäß amtlicher Statistik stark zunehmen und damit voraussichtlich auch zu Mehrbedarf an kleineren Wohnungen führen. Der steigende Bedarf an Wohnbaufläche ist für die letzten Jahre statistisch erfasst und lässt ebenfalls auf einen positiven Trend schließen. Insbesondere ist eine steigende Anzahl bei der Errichtung neuer Mehrfamilienhäuser in den Jahren 2017 bis 2019 belegt, was ebenfalls auf einen entsprechenden Bedarf schließen lässt. (Vgl. „Statistik kommunal 2020 Stadt Töging a. Inn“ und „Demographie-Spiegel für Bayern Stadt Töging a. Inn 2021“).

Gerade durch die Schaffung von mehr Wohnraum, wie sie mit der 11. Änderung angestrebt wird, wird es „jungen Leuten“ und Familien, aber auch dem zunehmenden Bevölkerungsanteil an Senioren ermöglicht, in Töging noch ein bezahlbares Zuhause zu finden und damit einer Abwanderung entgegen gewirkt.

20. Verhinderung eines Präzedenzfalles

Mit der Genehmigung des Bebauungsplans wird ein Präzedenzfall für Töging geschaffen. Dieser ermöglicht es zukünftig jedem Investor, überall in Töging ähnliche Bauvorhaben dieses Ausmaßes zu realisieren. Dies sollte jeden Eigenheimbesitzer nachdenklich stimmen. Jederzeit kann ein leerstehendes altes Siedlungshaus von einem Investor aufgekauft werden. Diese größeren Grundstücke sind prädestiniert für eine Bebauung im vorliegenden Ausmaß. Diesen Ängsten der Töginger Bevölkerung gilt es um jeden Preis entgegenzuwirken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Von einem Präzedenzfall kann bei der 11. Änderung nicht die Rede sein. Im Stadtgebiet bestehen bereits viele vergleichbar große (drei- bis viergeschossige) Wohngebäude sowie Wohnanlagen-Komplexe mit vergleichbarer Dichte an Wohneinheiten. So ist z.B. die Bebauung an der Öderfeldstraße von dreigeschossigen Wohnanlagen geprägt (u.a. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1). An der nah gelegenen Wolfgang-Leeb-Straße sind Wohnanlagen mit 13,75 m Wandhöhe, Flachdächern und Tiefgaragen ausgewiesen (12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1).

21. Berechnung der Wohneinheiten

In der Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die bisher geplanten 16 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhaushälften angegeben. In der Hochrechnung wird hier jedoch von max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude ausgegangen. Daraus würden sich dann 36 bisher geplante Wohneinheiten ergeben. Das ist Irreführung.

Da in einem Einfamilienhaus und einer Doppelhaushälfte nur je 1 Wohneinheit zur Verfügung steht, kann jedoch nur von den bisher geplanten 18 Wohneinheiten ausgegangen werden.

Diese Berechnung ändert das Verhältnis zur neuen Planung mit max. 82 Wohneinheiten. Dies ist fast das fünffache der ursprünglichen Bebauung. Das ist zu viel.
Wir plädieren daher für eine lockere Mischbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern oder kleinen Mehrfamilienhäusern.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

In Töging besteht nicht nur Nachfrage nach Baugrund, sondern besonders auch nach bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der demographischen Entwicklung (amtliche Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamts für Statistik) ist auch mit einer Zunahme des Bedarfs an kleineren Seniorenwohnungen zu rechnen.

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 13.09.2022 trägt die vorliegende Planung durch die vorgesehene innerörtliche Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 (Z) Rechnung. In Folge der geplanten Mischung aus Geschosswohnungs- und Reihenhausbauung leistet die Planung zudem einen Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß LEP 3.1 (G). Eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern würde diesen gesetzlichen Vorgaben der Landesplanung nicht entsprechen.

Entgegen den Angaben der Stellungnahme sieht die bisher rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 zwei Wohneinheiten auch in den Kniestockhäusern vor, wie es auch in der Begründung zur 2. Änderung erläutert und bilanziert wird.

22. Hinzuziehung eines unabhängigen Städteplaners

Beim Anliegertreffen am 27.04.2021 wurde uns von Herrn Bürgermeister Dr. Windhorst die Einschaltung eines unabhängigen Städteplaners versprochen. Dies ist bis heute trotz mehrfacher Bitten unsererseits nicht geschehen.

In diesem Punkt fühlen wir uns als Wähler und Töginger Bürger betrogen.

Wir fordern unseren Bürgermeister nochmals eindringlich auf, zu seinem Wort vom 27.04.2021 zu stehen und den alternativen Entwurf eines unabhängigen Städteplaners einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Das nun beauftragte Planungsbüro wurde von der Stadt, nicht von den Grund- bzw. Bauherren eingeschaltet. Das beauftragte Büro plant in enger Abstimmung mit der Stadt und setzt die Beschlüsse des Stadtrats um. Der Planer hat einen wesentlich verbesserten und auf die Anliegen der Nachbarn weitreichend eingehenden alternativen Entwurf erarbeitet, der vom Stadtrat gebilligt wird.

Wir bitten Bürgermeister und Stadtrat nochmals, Ihrer Verantwortung für alle Töginger Bürger gerecht zu werden und eine Bebauung in solchem Ausmaß mit all den sich nach sich ziehenden negativen Einflüssen zu verhindern. Dadurch hat die Stadt Töging die Möglichkeit, Probleme und Fehlentwicklungen abzuwenden und eine gesunde Struktur unserer Stadt in all ihren Facetten zu erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.

Gerade weil der Stadtrat seiner Verantwortung für alle Töginger Bürger gerecht werden muss und nicht nur einseitigen Anliegen der Anwohner der Kirschfeldstr./Öderfeldstr./Haberfeldstraße/Wilhelm-Fulda-Straße, wurde die Planung nach ausführlichen Beratungen und unter ausführlicher Abwägung der Stellungnahmen der Nachbarschaft in der vorliegenden Form beschlossen.

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 Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße mit Begründung in der Fassung vom 28.11.2022 als Satzung zu beschließen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, auf eine erneute Auslegung und Beteiligung zu verzichten.