

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/208

Federführung: Bauamt	Datum: 03.01.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	18.01.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Stadtrates am 18.01.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung einer temporären Flüchtlingsunterkunft an der Amperstraße 17 (BV-Nr. 2023/0065)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1965/69 der Gemarkung Töging a. Inn, Amperstraße 17, soll eine temporäre Flüchtlingsunterkunft errichtet werden. Geplant ist die Errichtung von 94 Containern (einschließlich Containern für Dusche/WC, Küche, Aufenthalt, Technik, Büro, Logistik etc.). 66 dieser Container können mit bis zu 3 Personen belegt werden. Dies ergibt eine maximale Belegung von 198 Personen. Diese sollen eingeschossig errichtet werden (keine doppelstöckige Errichtung wie etwa in Neuötting am Hallenbad).

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO. Es handelt sich um eine sonstige Einrichtung zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime. Bei einem Sonderbau ist stets ein Bauantragsverfahren erforderlich.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A94 – West“.

Nach Nr. 1.1 des Bebauungsplanes ist der Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet (SO „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Zum „Beherbergungsgewerbe“ gehören solche Betriebe, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen, ohne dass die Gäste in den Räumen unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können. Dies ist bei einer temporären Flüchtlingsunterkunft nicht der Fall, weil hier ausschließlich Flüchtlinge untergebracht werden und es daher an einem ständig wechselnden Gästekreis fehlt.

Aufgrund des massiven Bedarfs an Flüchtlingsunterkünften hat der Bundesgesetzgeber erleichterte Möglichkeiten für die Schaffung von Sammelunterkünften im BauGB geschaffen.

Nach § 246 Abs. 12 Satz 1 BauGB kann bis zum Ablauf des 27. Dezember 2027 für die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende (...) von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden.

Die in o. g. Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der dort genannten Befreiungsvorausset-

zungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis Ablauf des 31. Dezember 2030 (§ 246 Abs. 12 Satz 2 BauGB).

Die in § 246 Abs. 12 Satz 1 BauGB genannte Frist galt erstmals ab 24.10.2015 zunächst bis Ende 2019. Im Folgenden wurde die Frist bis Ende 2024 und am 07.07.2023 nochmals bis Ende 2027 verlängert. Es ist also beim Gesetzgeber eine gewisse Kontinuität hinsichtlich der Verlängerung der Frist zu erkennen. Solange der Bedarf an Sammelunterkünften weiterhin hoch ist, ist mit weiteren Verlängerungen zu rechnen.

Auf dem Grundstück soll um die Unterkunft ein Bauzaun mit einer Höhe von 2,00 m errichtet werden. Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Satzung der Stadt Töging a. Inn über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.

Aus diesem Grund ist eine Abweichung von der Einfriedungssatzung erforderlich.

Der Planer begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

„Einfriedungen“ im bauordnungsrechtlichen Sinn sind Anlagen mit dem Zweck, ein – unbebautes oder bebautes – Grundstück oder Grundstücksteile nach außen zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten oder Verlassen, unerwünschte Einsicht (Sicht) oder gegen Witterungs- oder Immissionseinflüsse (z. B. Lärm oder Wind, Straßenschmutz) abzuschließen und von Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücken abzugrenzen. Es sind diese Vorrichtungen, die ein Grundstück oder Teile gegenüber der Außenwelt schützen oder die verhindern, dass von außen her der „Frieden“ des Grundstücks gestört wird, oder dass die Nutzung beeinträchtigt wird.

Busse/Kraus/Lechner/Busse, 152. EL Oktober 2023, BayBO Art. 57 Rn. 217 – 219

Die Bewohner des Bauvorhabens haben ein erhöhtes Schutzbedürfnis, was auch die Sicherung gegen unbefugtes Betreten einschließt. Dieses unbefugte Betreten kann allerdings durch einen Zaun mit einer Höhe von unter 1,60 m nicht ausreichend gewährleistet werden. Außerdem soll dem anwesenden Sicherheitspersonal die Überprüfung der Verkehrswege auf und vom Grundstück möglichst erleichtert werden, in dem nur ein einzelner Zugang geschaffen wird. Deshalb ist geplant, einen handelsüblichen Bauzaun mit einer Höhe von 2,0 m zu verwenden.

Durch die filigrane Konstruktion und die hohe Durchsichtigkeit beeinträchtigt die Überschreitung der Höhe das optische Erscheinungsbild der näheren Umgebung (Gewerbegebiet, Autobahn) nicht.“

Gem. § 2 Abs. 2 Einfriedungssatzung können Ausnahmen von Abs. 1 bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden.

Das Orts- und Straßenbild bleibt durch die höhere Einfriedung gewahrt. Insbesondere, weil sich westlich, südlich und nördlich (über der BAB A 94) des Grundstückes Gewerbegebiete befinden, in welchen die Einfriedungssatzung keine Gültigkeit besitzt (§ 1 Einfriedungssatzung). Es handelt sich bei dem o. g. Grundstück um ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.

Aus diesem Grund kann die Abweichung von der Einfriedungssatzung hinsichtlich der max. zulässigen Höhe von 1,60 m zugelassen werden.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen, nicht aber an die Kanalisation; der in der Amperstr. bereits vorhandene Kanalanschluss kann bis zu dem geplanten Grundstück verlängert werden.

Es handelt sich um eine verfüllte Bauschuttgrube. Von der Crystal Geotechnik GmbH aus Wasserburg liegt eine umwelttechnische Kurzauswertung vom 05.12.2023 (TL B215201-br.1a) vor.

In dieser wird hinsichtlich des Niederschlagswasser folgendes festgehalten:

„Bezüglich anfallendem Niederschlagswasser, das von den Containeroberflächen abfließt und dann in der Fläche neben den Containern versickert, wird wegen des geringen Schadstoffinventars der Verfüllung keine Verschlechterung für das Grundwasser über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser befürchtet, die über die bisherigen Veränderungen des Grundwassers maßgeblich hinausgeht.

Diese Aussage ist anhand der geringen Feststoffgehalte der untersuchten Schadstoffparameter dennoch aus Erfahrungswerten möglich (...).

Eine Verschlechterung der Zusammensetzung des Grundwassers ist damit insgesamt aus einer Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von den Oberflächen der Wohncontainer, das ohne definierte Sickeranlage mehr oder weniger flächig in den Untergrund versickert, nicht zu befürchten.“

Die Unterbringungssituation für Flüchtlinge im Landkreis Altötting ist nach wie vor sehr angespannt; die Stadt Töging als viertgrößte Stadt im Landkreis hat derzeit noch keine Sammelunterkunft. Zum Vergleich: Neuötting hat weniger Einwohner als Töging und derzeit bereits drei Sammelunterkünfte.

Der Stadtrat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen, wobei der Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung zu errichten ist.