

Sitzung des Bauausschusses
am
05.06.2024

im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StRin Melanie Häringer

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

Niederschriftführer/in:

Mona Weichselgartner

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Christian Snoppek

Sitzungsbeginn:	17:03 Uhr
Sitzungsende:	18:00 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Bebauungsplan Nr. 57 "Mischgebiet nordöstlich der Innstraße"
Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungen sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)
2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Einbau von je zwei Wohnungen im DG der bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Robert-Koch-Straße 2, 4, 6 und 8 (BV-Nr. 2024/0026)
3. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Errichtung einer Hauseingangsüberdachung, Terrassenüberdachung und eines Carports an der Mitterfeldstraße 6 (BV-Nr. 2024/0027) - zurückgezogen
4. Informationen zu Bauangelegenheiten
5. Nachträge (entfällt)
6. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
- 6.1. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Anbringung eines Verkehrsspiegels an der Hauptstraße
- 6.2. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Vorstellung Firma Frischwasser.tech
- 6.3. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Verlegung Inntalradweg

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.06.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Bebauungsplan Nr. 57 "Mischgebiet nordöstlich der Innstraße"
Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungen sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)**

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 22. Februar 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn. Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Innstraße und nördlich des Industriegebiets Inntal, südöstlich der Badstraße und des Mehrzweckplatzes an der Badstraße (Volksfestplatz) und nordwestlich des Betriebsgeländes der Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG, Innstraße 77 + 75. Das städtische Freibad Hubmühle befindet sich in ca. 600 m nordöstlicher Richtung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,82 ha und ist bereits seit mehreren Jahren bebaut. Im Geltungsbereich liegen 28 Adressen mit ca. 34 Wohneinheiten.

Adressen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Innstraße 27 Innstraße 35a Innstraße 43 Innstraße 51 Innstraße 59a Innstraße 69
Innstraße 29 Innstraße 36 Innstraße 43a Innstraße 53 Innstraße 61 Innstraße 71
Innstraße 31 Innstraße 37 Innstraße 45 Innstraße 55 Innstraße 63 Innstraße 73
Innstraße 33 Innstraße 39 Innstraße 47 Innstraße 56 Innstraße 65
Innstraße 35 Innstraße 41 Innstraße 49 Innstraße 59 Innstraße 67

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 22. Februar 2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ in der Fassung vom 7. Februar 2024 gebilligt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat hat beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde zusammen mit der Bekanntmachung, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern kann, am 14. März 2024 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich zwischen Freitag, den 15. März 2024 und Dienstag, den 2. April 2024 (jeweils einschließlich) über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern.

Die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Mittwoch, den 3. April 2024 bis Freitag, den 3. Mai 2024 (jeweils einschließlich) statt. Hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung, welche am 14. März 2024 an der Amtstafel angebracht wurde, hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 7. Februar 2024, lagen in diesen Zeitraum im Rathaus der Stadt Töging a. Inn öffentlich aus.

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 12. März 2024 bis einschließlich Freitag, den 12. April 2024 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden beteiligt. Die unterstrichenen haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Altötting - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau
- Landratsamt Altötting - Technisches Bauamt Hochbau
- Landratsamt Altötting - Technisches Bauamt Tiefbau
- Landratsamt Altötting - Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau
- Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Altötting - Stabstelle Bodenschutz
- Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Altötting - Gesundheitsamt
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Regionalen Planungsverband Südostoberbayern
- Kreisbrandrat Franz-Xaver Haringer
- Stadt Töging a. Inn - Tiefbauamt
- Feuerwehr Töging a. Inn
- Stadt Töging a. Inn - Verkehrsbehörde
- Bauhof Töging a. Inn
- Wasserwerk Töging a. Inn
- Kläranlage Töging a. Inn
- Grünpflegeteam Töging a. Inn
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- strotög GmbH
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
- Bayernwerk AG - Netzcenter Eggenfelden
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- VERBUND-Innkraftwerke GmbH
- Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co. KG
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- Karl Kaiser
- Norbert Straßer e.K.
- Energie Südbayern GmbH
- Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V.
- BUND Naturschutz in Bayern e. V. (BN)
- Deutschen Alpenverein e. V.
- Wanderverband Bayern

- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V.
- Landesfischereiverband Bayern e. V.
- Landesjagdverband Bayern e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Bayern e. V.
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
- Verein zum Schutz der Bergwelt
- Verein Wildes Bayern e. V.
- Landesverband für Amphibien- und Reptilienschutz in Bayern e. V.
- Münchner Entomologische Gesellschaft e. V.
- Ökologischer Jagdverein Bayern e. V.
- Naturparkverband Bayern e. V.
- Verkehrsclub Deutschland (VCD) Landesverband Bayern e. V.
- Fluglärm e. V. Interessensgemeinschaft zur Erhaltung der Lebensqualität im Naherholungsgebiet Fünfseenland
- Denkmalnetz Bayern c/o Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.
- Interkommunale Lärmschutz-Initiative e. V.
- Baum-Allianz Augsburg e. V.
- Gemeinschaft der Betroffenen und Gegner der Autobahntrasse Regensburg-Rosenheim (B15 neu) e.V.
- Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal Landesverband Bayern e. V.
- Schutzverband für das Ostufer des Starnberger Sees e. V.
- Schutzgemeinschaft Ebersberger Forst e. V.
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Gemeinde Pleiskirchen
- Stadt Mühldorf a. Inn
- Verwaltungsgemeinschaft Polling
- Stadt Altötting
- Gemeinde Winhöring
- Gemeinde Teising

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag erstellt:

Landratsamt Altötting - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau vom

20.03.2024

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

1) Festsetzung der zulässigen Nutzungen unter § 1 Abs. 3 Nrn. 7 und 8:

Die Festsetzungen unter den Ziffern 7 und 8 sind nicht notwendig, da gemäß §§ 13 und 13a BauNVO entsprechende Nutzungen in einem Mischgebiet ohnehin zulässig wären.

2) Hinweis zur Festsetzung der Gebietsart „Mischgebiet“:

In einem Mischgebiet ist darauf zu achten, dass die qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gewahrt bleibt. Ein ausgewogenes Verhältnis ist sicherzustellen (vgl. Urteil des VG München vom 03.02.2016 - M 9 K 15.2357).“

Abwägung:

Zu 1)

Der Stadt ist bewusst, dass diese Festsetzungen nicht zwingend notwendig sind. Der Bebauungsplan regelt nur die Art der baulichen Nutzung. Die zur Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes gültige BauNVO – nach der sich die Regelungen der Art der baulichen Nutzung richten – gilt dauerhaft fort (siehe § 25 BauNVO). Aus diesem Grund wird zur Übersichtlichkeit an den Festsetzungen Nr. 7 und 8 festgehalten. So ist bereits rein aus dem Bebauungsplan heraus ersichtlich, welche Arten der baulichen Nutzung zulässig sind, ohne dass in Zukunft eine dann frühere Fassung der BauNVO bemüht werden müsste.

Zu 2)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Altötting - Technisches Bauamt Hochbau vom 19.03.2024

„Keine Äußerung“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Landratsamt Altötting - Technisches Bauamt Tiefbau vom 03.04.2024

„Keine Äußerung“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Landratsamt Altötting - Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau vom

13.03.2024

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

Es wird empfohlen ein Mindestmaß an grünordnerischen Festsetzungen hinzuzufügen. Auch wenn der Geltungsbereich bereits bebaut ist, folgen immer wieder Abrisse, Neubauten, Nachverdichtungen und so weiter. Mit Hilfe von einzelnen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass das Mischgebiet ausreichend durchgrünt wird, was sowohl der Umwelt, als auch dem Siedlung- und Landschaftsbild zugutekommt. Folgende Positionen sollten daher aufgenommen werden:

- *Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.*
- *Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II einzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können auch starkwüchsige Obstgehölze mit regionaltypischen Sorten verwendet werden. Kappungsschnitte sind unzulässig.*
- *Grundstücksgrenzen sind mit standortheimischen und freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Formhecken sind unzulässig.*
- *Bestehende Gehölzstrukturen, welche von Baumaßnahmen nicht betroffen sind, müssen erhalten werden. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.*
- *Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände, Gabionen und mit Folienstreifen bespannte Matten) sind unzulässig. Als Hinterpflanzung sind Pflanzen bis zu einer Wuchshöhe von 2,00 m zulässig. Sichtdreiecke sind einzuhalten.“*

Abwägung:

Der aufzustellende Bebauungsplan soll möglichst schlank und ein sog. einfacher Bebauungsplan werden, der nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Die Zulässigkeit soll sich ansonsten nach § 34 BauGB richten. Es ist aus Sicht der Stadt städtebauplanerisch nicht notwendig und gewünscht grünordnerische Maßnahmen festzusetzen. Das Mischgebiet ist bereits ausreichend begrünt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan die bisher vorhandene Begrünung beeinträchtigt wird oder die Notwendigkeit für die Festsetzungen bestünde. In den „Arbeitsblättern für die Bauleitplanung, Materialien Nr. 5, „Schlanke“ Bebauungspläne für Wohngebiete – Überlegungen und Empfehlungen zur Vereinfachung der Festsetzungen“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern wird die Empfehlung gegeben: „Auch grünordnerische Festsetzungen sollten auf den notwendigen Umfang beschränkt werden.“

Nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ohnehin wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Hinsichtlich der Zaunanlagen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Töging a.Inn, von der auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine andere Festsetzung getroffen werden soll.

Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde vom 17.04.2024

„Immissionsschutzfachliche Beurteilung

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Bbl. 1:2023-07) sollten folgende schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt werden:

Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU):

Tags: 60 dB; nachts: 50 dB bzw. 45 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten 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. Bei Außen- und Außenwohnbereichen gelten grundsätzlich die Orientierungswerte des Zeitbereichs „tags“.

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

Südlich vom Plangebiet befindet sich das Industriegebiet „Industriepark Inntal“, welcher in schalltechnischer Sicht auf das Plangebiet einwirkt.

Anhand verschiedener schalltechnischer Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm beim den Wohnnutzungen im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Teilbereiche von Grundstücken innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 Abs. 5c BImSchG.

Hinweise:

- 1. Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm. Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden (<http://lwapp.webyte.de/#/einfuehrung>) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.*

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird es für sinnvoll erachtet diesen Hinweis in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.

- 2. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Lärm auftreten.*
- 3. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Teilbereiche von Grundstücken innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 Abs. 5c BImSchG.*

Rechtsgrundlagen

BImSchG; DIN 18005; TA Lärm; TA Luft; 12. BImSchV“

Abwägung:

Zu 1.

Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan unter V. Hinweise d) Luftwärmepumpen aufgenommen.

Zu 2.

Der Hinweis, dass landwirtschaftliche Immissionen geduldet werden müssen, befindet sich in der Begründung zum Bebauungsplan (V. Hinweise c) Hinweise zur umliegenden Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen).

Zu 3.

Hierauf geht die Begründung des Bebauungsplanes unter IV. Verfahren ein: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im südöstlichen Bereich minimal mit dem ermittelten angemessenen

Sicherheitsabstand. Es bestehen allerdings trotzdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen - mit Ausnahme der Dreifachgarage des Anwesens Innstraße 53 - nicht innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands. Lediglich Teile der Innstraße sowie der Feldweg „Innstraße zum Hubmühlweg“ sowie Gartenflächen der Wohngrundstücke liegen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands. Durch den Bebauungsplan werden gegenüber der derzeitigen Rechtslage keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstand geschaffen.“

Landratsamt Altötting - Stabstelle Bodenschutz vom 08.04.2024

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

Hinweis VAW:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Nachbarschaft zum ehemaligen Industriegelände der Vereinigten-Aluminium-Werke Töging (VAW). In den Jahren 1995/96 wurden durch die die Firma UET eine Standortuntersuchung durchgeführt. Nach den damaligen Erkenntnissen und Bewertungsmaßstäben wurde eine flächendeckende Belastung mit polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Fluorid in relevanter Größenordnung für das gesamte ehemalige Werksgelände der VAW-Töging nachgewiesen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gibt es keine Hinweise darauf das der Boden auch außerhalb des ehemaligen Werksgeländes mit diesen Stoffen belastet wäre.

Die Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Altötting kann jedoch nicht ausschließen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altlasten oder Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die ihr lediglich noch nicht bekannt geworden sind.

Hinweis Perfluorooctansäure (PFOA):

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe 1-Wertes von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Bewertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.“

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits mit Gebäuden bebaut und somit baulich entwickelt.

Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde vom 11.04.2024

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

Die Anwendung des §13a BauGB entbindet die Gemeinde lediglich von der Umweltprüfung und der Anlage von Kompensationsflächen. Die übrigen naturschutzrechtlichen Komponenten Vermeidung und Minimierung sind vollumfänglich zu beachten. Insofern kommen den Aspekten Erhalt naturschutzfachlich bedeutender Strukturen (z. B. Einzelbäume, Hecken, Säume o.ä.), Eingrünung und andere Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung im Gebiet eine gehobene Bedeutung zu.

Wir empfehlen deshalb der Gemeinde dringend, insbesondere die Eingrünungsmaßnahmen im Lichte der obigen Ausführungen zu beurteilen und ggf. deutlich nachzubessern. Letztlich tragen diese Maßnahmen entscheidend zu einem gesunden und ästhetisch ansprechenden Wohnumfeld bei. Auf die Möglichkeiten der Gemeinde gem. §9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB wird hingewiesen.“

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der aufzustellende Bebauungsplan soll möglichst schlank und ein sog. einfacher Bebauungsplan werden, der nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Die Zulässigkeit soll sich ansonsten nach § 34 BauGB richten. Es ist aus Sicht der Stadt städtebauplanerisch nicht notwendig und gewünscht grünordnerische Maßnahmen festzusetzen. Das Mischgebiet ist bereits ausreichend begrünt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan die bisher vorhandene Begrünung beeinträchtigt wird oder die Notwendigkeit für die Festsetzungen bestünde. In den „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung, Materialien Nr. 5, „Schlanke“ Bebauungspläne für Wohngebiete – Überlegungen und Empfehlungen zur Vereinfachung der Festsetzungen“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern wird die Empfehlung gegeben: „Auch grünordnerische Festsetzungen sollten auf den notwendigen Umfang beschränkt werden.“

Landratsamt Altötting – Gesundheitsamt vom 28.03.2024

„Keine Äußerung“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde vom 25.03.2024

„Planung

Um die unterschiedlichen Nutzungsarten des Plangebietes zu sichern und eine gegenläufige Entwicklung zu verhindern, beabsichtigt die Stadt Töging a.Inn den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Darin festgesetzt werden die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) sowie die jeweils zulässigen Gebäudearten, Betriebe und Anlagen. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich befindet sich südöstlich des Ortszentrums, nördlich des Industriegebietes Inntal, nordöstlich der Innstraße und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils bereits als Mischgebiet dargestellt.

Bewertung

Mit Schreiben vom 14.12.2023 hat die höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Vorhaben im Rahmen einer Voranfrage bereits Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

In unserem Schreiben haben wir festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Eine möglichst effiziente Nutzung der Bauflächen sowie Energieversorgung sollte sichergestellt werden (vgl. LEP 3.1.1 G).

Da sich im Zuge der nun vorliegenden Bauleitplanung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung in der Fassung vom 07.02.2024 bei Berücksichtigung des o.g. Grundsatzes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan ist eine effiziente Nutzung der Bauflächen sowie Energieversorgung gewährleistet.

Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde vom 14.12.2024

„Vorhaben

Die Stadt Töging a.Inn beabsichtigt nördlich des Industriegebietes Inntal, nordöstlich der Innstraße und südöstlich der Badstraße für eine ca. 2,2 ha große Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als Mischgebiet dargestellt.

Bewertung aus landesplanerischer Sicht

Die Fläche ist überwiegend bebaut und schließt an den bestehenden Siedlungsrand an. Regionalplanerisch relevante Gebiete oder Schutzgebiete sind nach unserem Rauminformationssystem nicht betroffen.

Grundsätzliche Einwände bestehen aus hiesiger Sicht nicht. Gem. LEP 3.1.1 (G) sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Insofern sollte im Rahmen der Bebauungsplanung eine möglichst effiziente Nutzung der Bauflächen sowie Energieversorgung sichergestellt werden.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis

Zur Frage, ob ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich ist, verweisen wir an das Landratsamt Altötting als zuständige Bauaufsichtsbehörde.“

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan ist eine effiziente Nutzung der Bauflächen sowie Energieversorgung gewährleistet.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 15.04.2024

**„Aufstellung Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“
und**

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB)

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- Entfällt –

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- Entfällt –

3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

- Entfällt –

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- Entfällt -

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

- Entfällt -

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

- Entfällt –

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

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im 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.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- Entfällt -

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- Entfällt -

4.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

4.3.1 Schmutzwasser

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Mit den Festsetzungen Pkt. 4.3 und 9.2 sowie den Hinweisen Nr. 11 besteht Einverständnis.

Diese sollten noch um folgenden Punkt ergänzt werden:

- Regenwassernutzung

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

4.4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Altötting eingeholt werden.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits mit Gebäuden bebaut und somit baulich entwickelt.

Zu 4.1.1 Grundwasser

In die Begründung werden unter III. Belange des Umweltschutzes Informationen aus der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ und zum wassersensiblen Bereich aufgenommen.

Zu 4.1.2 Wasserversorgung

Wie in der Begründung unter I. Ausgangslage beschrieben, ist der Geltungsbereich an die öffentliche (städtische) Wasserversorgung angeschlossen.

Zu 4.2.1 Starkniederschläge

In die Begründung unter III. Belange des Umweltschutzes werden Informationen aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ aufgenommen.

Zu 4.3 Abwasserentsorgung und 4.3.1 Schmutzwasser

Wie in der Begründung unter I. Ausgangslage beschrieben, ist der Geltungsbereich an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Es besteht kein Benutzungsrecht der Entwässerungseinrichtung, soweit eine Versickerung (...) von Niederschlagswasser möglich ist (siehe Begründung III. Belange des Umweltschutzes, § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Töging a.Inn vom 21. November 2012).

Zu 4.3.2 Niederschlagswasser

Es gibt im Bebauungsplan keine Festsetzungen Pkt. 4.3 und 9.2 sowie keinen Hinweis Nr. 11. Auf den Hinweis hinsichtlich der Regenwassernutzung und der Meldepflicht von Eigengewinnungsanlagen kann verzichtet werden, da sich dies in der Wasserabgabesatzung der Stadt Töging a.Inn vom 27. September 2004 in der Fassung vom 4. Mai 2018, sinngemäß wiederfindet (§§ 5 Abs. 2, 7 Abs. 4 WAS).

Zu 4.4 Altlastenverdachtsflächen

Wie in der Begründung beschrieben, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsflächen gemäß ABuDIS. Laut der Stellungnahme der Stabstelle Bodenschutz vom Landratsamt Altötting von 08.04.2024 liegt der Geltungsbereich nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet, außerdem gibt es keine Hinweise darauf, dass der Boden auch außerhalb des ehemaligen Werksgeländes der Vereinigten-Aluminium-Werke Töging (VAW) mit polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Fluorid belastet wäre.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 03.04.2024

„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.“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn vom 21.03.2024

„Keine Einwände“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

strotög GmbH vom 13.03.2024

„keine Äußerung“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG von 10.04.2024

„Gegen die oben genannte Bebauungsplanaufstellung bestehen unsererseits keine Einwände.“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG vom 14.03.2024

„Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass Ihr Bauvorhaben und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte aufweisen. Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. 1,5 km nordöstlich 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.“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Bayernwerk Netz GmbH vom 02.04.2024

„Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich betreiben wir keine Anlagen.“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 11.04.2024

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

VERBUND-Innkraftwerke GmbH vom 21.03.2024

*„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
Das Fernsteuerkabel unserer Gesellschaft verläuft entlang des Planungsgebietes und wäre damit betroffen. Der Verlauf ist aus dem als Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich. Unsere Gesellschaft (...) ist bei geplanten Maßnahmen miteinzubinden.“*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden allerdings keine Arbeiten im Bereich des Fernsteuerkabels aufgrund des Bebauungsplanes durchgeführt.

Kommunale Energienetze GmbH & Co. KG für das Gewerk Strom sowie Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co.KG für das Gewerk Wasser vom 13.03.2024

ke Mühldorf a. Inn GmbH & Co.KG für das Gewerk Wasser vom 13.03.2024

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

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Verein Wildes Bayern e. V. vom 12.04.2024

„(...)“

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 22.03.2024 und die Möglichkeit, zum oben angeführten Anliegen Stellung zu nehmen. Wir erheben keine Einwände, wenn eine naturfreundliche Außengestaltung nach modernen baubiologisch umweltverträglichen Maßstäben von Anfang an in die Planung eingeschlossen und umgesetzt wird.

Biotopverbund und Trittsteinelemente

Der § 2 Abs. 2 Nr. 2 S. 5 und 6 des Raumordnungsgesetzes in Hinblick auf den zu erhaltenden Freiraum vor, dass „ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen“ ist, während „die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen [...] dabei so weit wie möglich zu vermeiden“ ist. Zusätzlich sind durch die Biodiversitätsstrategie der Europäischen Union (EU) alle Mitgliedstaaten aufgefordert, ökologische Korridore zu schaffen und die Vernetzung der verschiedenen Lebensräume zu gewährleisten. Außerdem sind nach § 1 Abs. 2 sowie § 21 BNatSchG lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen. Auch Flächen im bebauten Räumen haben eine wichtige Funktion für die Vernetzung von Lebensräumen im umliegenden Bereich. Daher sollten diese Flächen in den Biotopverbund aufgenommen werden und grüne Korri-

dore mitgeplant werden. Entsprechende Trittsteinbiotopen und Vernetzungsstrukturen spielen bei der Planung und späteren Gestaltung von bebauten Flächen eine wichtige Rolle.

Wir empfehlen ökologische Trittsteinelemente zur Biotopvernetzung und Förderung der Biodiversität wie Altgras- und Wildblumenstreifen, ein „Wildes Eck“, Totholzhaufen, Käferburg, Biotopsteine und wasser-durchlässige Wegbeläge. Weitere Landschaftselemente wie Wurzelstücke, Steine oder Lesesteinhaufen, Kleingewässer, Einzelbäume und Gehölzgruppen fördern die Artenvielfalt und bereichern das Landschaftsbild. Wichtig ist, dass Landschaftselemente naturraumtypisch sind. Zur Sicherung von Uferböschungen und Hängen sollten möglichst ingenieurbioökologische Bauweisen eingesetzt werden.

Tier- und insbesondere insektenfreundliche Beleuchtung

Wahl der Leuchten

Zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten ist der Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln sinnvoll. Vorzugweise werden LED-Leuchtkörper oder ggf. Natriumdampflampen in einer geeigneten Lichtfarbe (warmweiß, gelb oder rot statt kaltweiß oder blau) verwendet, um kurzweilige Anteile im abgestrahlten Spektralbereich zu minimieren. Um Insekten vor dem Verbrennen zu schützen, sollte die Oberflächentemperatur der Leuchten 60 °C nicht übersteigen.

Gerichtete Abstrahlwinkel und Blenden

Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Beleuchtungsbereich sollten vermieden werden. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung von oben statt von unten mit einem Abstrahlwinkel von unter 70° zur Geländeoberkante ist vorzuziehen. Der Einsatz von Gehäusen- bzw. Leuchtkörpern mit möglichst engem Abstrahlwinkel insbesondere bei hoch über dem Boden liegenden Beleuchtungsanlagen wie Straßenbeleuchtung, Masten oder dergleichen ist zu empfehlen. Beleuchtung soll nur dort erfolgen, wo sie notwendig ist. Anstrahlungen von Bauwerken sollten möglichst vermieden werden und benötigte Bereiche gezielt beleuchtet werden. Naturobjekte wie Wald- und Gehölzbestände Ausleuchtung der Kronenräume sollen in keinem Fall ausgeleuchtet werden. Gebäude mit Ausflughöhlen von Fledermausquartieren dürfen nicht beleuchtet werden.

Angepasste Beleuchtungsintensität und Dauer

Die Beleuchtung sollte nur in der erforderlichen Intensität erfolgen und saisonal und zeitlich begrenzt werden. Dies kann durch die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und Lichtdichte sowie die Beschränkung der Beleuchtungszeit durch Bewegungsmelder / Zeitschaltuhren / Dimmen um 70 % in der Nacht erfolgen. Lichtemissionen aus dem Gebäudeinneren können durch Vorhänge oder Jalousien vermieden werden.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Wir empfehlen, Maßnahmen gegen Vogelschlag bereits frühzeitig im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Zeit und Kosten zu sparen. Der Glasanteil sollte in gewissen Gebäudeteilen zu verringert oder anderweitig vogelsicher geplant werden. In der unmittelbaren Umgebung von großen Glasscheiben sollten keine Elemente wie hohe Vegetation oder Futterstellen geplant werden, da diese die Vögel in die Nähe der Glasscheiben locken.

Vogelsicheres Glas

Auf freistehende transparente Scheiben, hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente, Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (oft z.B. bei Treppenhäusern und Verbindungsgängen) sollte verzichtet werden. Vogelsichere Alternativen hierzu sind die Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer) sowie Fassadenverkleidungen aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern. Bei Einsatz von Glas sind geprüftes Vogelschutzglas und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung wirkungsvoll. UV-Markierungen und Greifvogelsilhouetten bieten keinen wirkungsvollen Schutz.

Markierungselemente

Die Abstände zwischen Markierungselementen sollten nicht größer als eine Hand breit sein und über die gesamte Fläche der Glasscheibe angebracht werden. Wenn Spiegelungen auftreten, müssen Markierungen an der Außenseite der Scheibe platziert werden. Die Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben (bewährt haben sich schwarz, weiß, orange, rot und silbermetallisch) und sich über die gesamte Glasfläche erstrecken. Bei geringer Kontrastwirkung (z.B. semitransparente Folien) liegt der erforderliche Deckungsgrad bei 20 % bis 25 %.

Kriterien für hochwirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast:

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster“

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der aufzustellende Bebauungsplan soll möglichst schlank und ein sog. einfacher Bebauungsplan werden, der nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch größtenteils baulich entwickelt. Die Empfehlungen sind aus Sicht der Stadt für den Bebauungsplan nicht zweckmäßig.

Kreisstadt Altötting vom 15.03.2024

„Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch die beabsichtigte Bauleitplanung die Belange der Stadt Altötting nicht berührt werden.“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

Gemeinde Winhöring vom 13.03.2024

„Keine Äußerung“

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

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

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

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und den Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ in der Fassung vom 7. Februar 2024 als Satzung zu beschließen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.06.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Einbau von je zwei Wohnungen im DG der bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Robert-Koch-Straße 2, 4, 6 und 8 (BV-Nr. 2024/0026)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 981 der Gemarkung Töging a. Inn, Robert-Koch-Straße 2, 4, 6, 8, sollen je zwei Wohnungen im Dachgeschoss der bestehenden Mehrfamilienhäuser eingebaut werden. Somit werden auf dem Grundstück insgesamt vier neue Wohnungen eingebaut.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

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

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Niederschlagswasser dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Laut Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn müssen bei Mehrfamilienhäuser je Wohnung zwei Stellplätze errichtet werden. Da bei diesem Bauvorhaben insgesamt vier neue Wohnungen errichtet werden, müssen insgesamt acht Stellplätze nachgewiesen werden.

Laut dem Eingabeplan werden insgesamt acht Stellplätze nachgewiesen. Sieben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 981/7 der Gemarkung Töging a. Inn und einer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 981 der Gemarkung Töging a. Inn, nördlich des Mehrfamilienhauses Robert-Koch-Straße 8.

Gem. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Gem. dem Luftbild im RIWA GIS-Programm (Orthophotos 2022) sind alle acht eingezeichneten Stellplätze bereits vorhanden und in Gebrauch.

Somit werden diese Stellplätze nicht zusätzlich errichtet und können nicht als Nachweis für die neu geschaffenen vier Wohneinheiten herangezogen werden.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und verweigert einstimmig das gemeindliche Einvernehmen, stellt allerdings in Aussicht, das gemeindliche Einvernehmen nach Errichtung der erforderlichen Stellplätze zu erteilen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.06.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Errichtung einer Hauseingangsüberdachung, Terrassenüberdachung und eines Carports
an der Mitterfeldstraße 6 (BV-Nr. 2024/0027) - zurückgezogen**

Der Bauherr hat mit E-Mail vom 30.05.2024 den Antrag auf die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgenommen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.06.2024

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

Informationen zu Bauangelegenheiten

Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurde bei nachstehendem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Errichtung einer Gewerbehalle und eines Büros mit Lager und Sozialräumen (Gewerbehalle 2, Bürogebäude 2) an der Franz-Marc-Straße 1 (BV-Nr. 2024/0025)

Folgendes Genehmigungsverfahren wurde von der Stadt Töging a. Inn erteilt:

- Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Enzianstraße 30 a (BV-Nr. 2024/0024)

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.06.2024

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

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.06.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.06.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Anbringung eines Verkehrsspiegels an der Hauptstraße**

StR Blaschke gibt an, dass für Autofahrer die Einsicht in die Hauptstraße bei der Ausfahrt zwischen Sparkasse und früherer Cappi Pizza (Hauptstraße 44), besonders nach Westen, sehr schwer sei.

Er bittet darum, die Situation einmal zu begutachten und evtl. einen Verkehrsspiegel anzubringen.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst antwortet, dass die Situation in die Verkehrsschau mit aufgenommen wird.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.06.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Vorstellung Firma Frischwasser.tech**

StR Harrer gibt an, dass er vor kurzem auf die Firma Frischwasser.tech gestoßen ist, welche Naturhaarfilter für Kanaldeckel herstellt. Hierbei handelt es sich um Produkte, welche Schadstoffe, wie Öle, Alkohole, Tenside und andere Lösungsmittel aus Gewässern filtern. Solche Filterelemente sind bereits in einer Gemeinde am Ammersee im Einsatz.

StR Harrer schlägt vor, eine Person der Firma Frischwasser.tech zu einer kommenden Stadtratssitzung einzuladen um das Produkt einmal vorzustellen.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erwidert, dass dies vorerst intern näher begutachtet wird.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.06.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Verlegung Inntalradweg

StR Franzl erkundigt sich, ob es möglich sei, den Pfad auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1279 der Gemarkung Töging a. Inn herzurichten und für Radfahrer auszuschildern. Somit müsste der Inntalradweg nicht entlang der Mühldorfer Straße verlaufen.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erwidert, dass es sich hierbei um ein privates Grundstück handelt. Hier ist vorerst einmal das Einverständnis des Eigentümers erforderlich.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 09.07.24

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister