

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/029/2

Federführung: Bauamt	Datum: 06.08.2024
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	11.09.2024	Vorberatung	öffentlich	
Stadtrat	26.09.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1 Sitzung des Bauausschusses am 11.09.2024
Top Nr. 3 Sitzung des Stadtrates am 26.09.2024

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Mischgebiet nordöstlich der Innstraße" Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu den förmlichen Beteiligungen

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 21. März 2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ beschlossen. Weiter wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom jeweils den 21. März 2024 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 25. März 2024 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung, jeweils in der Fassung vom 21. März 2024, konnten im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Töging a.Inn, von Montag, den 25. März 2024 bis zum Freitag, den 26. April 2024 (jeweils einschließlich) im Internet auf der Stadtwebsite eingesehen werden. Zusätzlich lagen diese Unterlagen während des Zeitraums auch öffentlich im Rathaus der Stadt Töging a.Inn aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde per E-Mail vom 22. März 2024 Zeit gegeben, sich bis zum Freitag, den 26. April 2024 zu äußern.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände erhoben bzw. in deren Stellungnahme explizit angegeben, keine Äußerung abzugeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn vom 02.04.2024
- Strotög GmbH vom 22.03.2024
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und der Stadtwerke Mühldorf vom 25.03.2024 / 19.04.2024
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG vom 25.03.2024 / 14.03.2024
- Bayernwerk Netz GmbH vom 08.04.2024
- Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH vom 26.04.2024
- Verwaltungsgemeinschaft Polling vom 22.03.2024

- Stadt Altötting vom 27.03.2024
- Gemeinde Winhöring vom 25.03.2024

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Stadt Töging a. Inn – Tiefbauamt
- Feuerwehr Töging a. Inn
- Stadt Töging a. Inn – Verkehrsbehörde
- Stadt Töging a. Inn – Herstellungsbeiträge
- Bauhof Töging a. Inn
- Wasserwerk Töging a. Inn
- Kläranlage Töging a. Inn
- Grünpflegeteam Töging a. Inn
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Mühldorf am Inn GmbH & Co. KG
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- Fernwärmenetzbetreiber Karl K.
- Fernwärmenetzbetreiber Norbert S.
- Energie Südbayern GmbH
- Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
- BUND-Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutscher 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
- 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
- Gemeinde Teising

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen vorgetragen (Angabe der Stellungnahme mit Datum und Abwägungsvorschlag):

Landratsamt Altötting SG 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau (vom 09.04.2024)

Stellungnahme der Behörde:

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).

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis zur Festsetzung der Gebietsart „Mischgebiet“ wird gefolgt. Da im bestehenden Mischgebiet bereits eine Vielzahl von Wohngebäuden errichtet ist, werden in dieser Bebauungsplanänderung Wohngebäude ausgeschlossen, um ein ausgewogenes Verhältnis sicherzustellen (Festsetzungen durch Text 1.2). Außerdem sollen so Lärmkonflikte mit dem direkt benachbarten Mehrzweckplatz der Stadt Töging a.Inn, auf dem das jährliche Volksfest stattfindet, vermieden werden.

Landratsamt Altötting SG 52 – Hochbau (vom 27.03.2024)

Stellungnahme der Behörde:

Aus Rücksicht zur bestehenden Bebauung und um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu wahren, sollte im östlichen Geltungsbereich die mögliche Wandhöhe auf eine zweigeschossige Bebauung begrenzt (WH max. 6,30 m) werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Empfehlung zur Begrenzung der maximal zulässigen Wandhöhe im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans wird gefolgt und auf 6,30 m festgesetzt. Ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild wird dadurch gewahrt.

Landratsamt Altötting SG 52 – Tiefbau (vom 03.04.2024)

Stellungnahme der Behörde:

Bei den Erschließungsstraßen ist auf die Einhaltung der Sichtfelder zu achten.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis zur Einhaltung der Sichtfelder ist durch die textliche Festsetzung Nr. 7.3 bereits gewährleistet. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Altötting SG 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau (vom 25.03.2024)

Stellungnahme der Behörde:

Aufgrund der Ortsrandlage wird empfohlen, eine entsprechende Eingrünung zur freien Landschaft festzusetzen. Eine Mehrreihige Heckenstruktur im Bereich der aufgelösten Verkehrsfläche würde nicht nur das Landschaftsbild stärken, sondern auch einen Puffer zwischen Siedlung und umliegender Natur schaffen.

Weiter wird dazu geraten, folgende Festsetzungen wie folgt anzupassen:

- 10.1 Neupflanzung Gehölze: Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Alternativ sind auch regionaltypische Obstgehölze mit starkwüchsiger Unterlage zulässig. Je 5 offene Stellplätze ist ein zusätzlicher Laubbaum der Wuchsklasse II zur Durchgliederung zu pflanzen. Grundstücksgrenzen sind mit standortheimischen und freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Bei der Pflanzung von Bäumen sind bevorzugt heimische Arten zu verwenden. Empfehlungsliste siehe Anhang zur Begründung. Notwendige Zugänge und Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 10 m sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Zudem wird dazu geraten, folgende Festsetzungen zu ergänzen:

- Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen und Tiefgaragen ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü, Sieblinie B, mit ausreichend Substrat pro Baum zu bewerkstelligen.

- Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis zur Ortsrandeingrünung wird zur Kenntnis genommen.

Mittelfristig wird nördlich angrenzend an den Geltungsbereich eine Erweiterung der Bebauung geplant, sodass der aktuelle Ortsrand dann innerhalb der Bebauung liegt. Die empfohlene Heckenpflanzung würde die Funktion als Puffer und als Eingrünung zur freien Landschaft daher nicht erfüllen.

Der Hinweis zur Neupflanzung von Gehölzen wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erhöhung der Anzahl der festgesetzten Bäume ist aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und diverser Leitungstrassen mit Schutzabständen (siehe textliche Hinweise Punkt 12) nicht darstellbar.

Der Hinweis zur DIN gerechten Herstellung der Baumstandorte wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf Festsetzung 10.4 „[...] Alle Pflanzungen sind fachgerecht [...] durchzuführen [...]“ wird die Festsetzung nicht erweitert.

Den weiteren Empfehlungen aus der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, die Festsetzungen werden folgendermaßen angepasst:

Unter Punkt 10.1 werden folgende Sätze ergänzt:

„Alternativ sind auch regionaltypische Obstgehölze mit starkwüchsiger Unterlage zulässig. ... Grundstücksgrenzen sind, soweit planerisch möglich, mit standortheimischen und freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Notwendige Zugänge/Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 10 m sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.“

Unter Punkt 10.4 wird folgender Satz ergänzt:

„Kappschnitte sind untersagt.“

Landratsamt Altötting – untere Immissionsschutzbehörde (vom 25.04.2024)

Stellungnahme der Behörde:

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 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. 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 eingehalten werden.

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://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung>) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.

2) Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird es für sinnvoll erachtet, diese Hinweise in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis zu Luftwärmepumpen wird gefolgt und als textlicher Hinweis aufgenommen:

„Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Kurzfassung für Luftwärmepumpen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie den Online-Assistenten zum Leitfaden in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.“

Dem Hinweis zu Beleuchtungsanlagen wird gefolgt und als textlicher Hinweis aufgenommen:

„Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten“

Ansonsten werden die Hinweise in der Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Altötting – Stabstelle Bodenschutz (vom 16.04.2024)

Stellungnahme der Behörde:

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 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 Verwertung 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.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis zur Belastung mit PAK und Fluorid im ehemaligen Werksgelände der Vereinigten-Aluminium-Werke Töging (VAW) wird zur Kenntnis genommen. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen (vgl. textlicher Hinweis Nr.3).

Der Hinweis zur Perfluorooctansäure (PFOA) ist in den wesentlichen Punkten im textlichen Hinweis Nr. 4 enthalten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Ansonsten werden die Hinweise in der Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Altötting – untere Naturschutzbehörde (vom 26.04.2024)

Stellungnahme der Behörde:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Für eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens, sind konkrete Darstellungen und Festsetzungen der, mit dem Eingriff im Zusammenhang stehenden Ausgleichsmaßnahmen (Lage und Größe der Ausgleichsfläche, Erläuterung der Maßnahmen, rechtliche Sicherung etc.) notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollten dabei die Funktion des beeinträchtigten Schutzguts sowohl im räumlichen als auch funktionalen Zusammenhang ausgleichen. Auch bei dem Erwerb von Ökopunkten ist darauf zu achten.

Zu beachten ist die im Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen auf Grund einschlägiger Rechtsprechung des EuGH mittlerweile durchzuführende sog. „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP).

Bei einer Ortseinsicht am 19.04.2024 wurde insbesondere auf dem westlichen Baufeld ein durchaus artenreiches Grünland mit hohem Vorkommen an *Sanguisorba officinalis* (Rote Liste Deutschland: Vorwarnliste) sowie weiterer wertgebender Arten (z.B. *Centaurea jacea* agg., *Pimpinella major*) festgestellt. Aufgrund der Artausstattung kann beispielsweise ein Vorkommen des Wiesenknopfmeißenbläulings nicht ausgeschlossen werden.

Auf Grund dessen muss die Stadt eine begründete Aussage treffen, ob eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten und damit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Falls nicht, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls ein mit der Materie vertrautes Fachplanungsbüro einzuschalten.

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

Bei der Planung von Außenbeleuchtungen wird, insbesondere zum Schutz der Insektenfauna, der „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz empfohlen. Dieser ist über folgenden Link abrufbar: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuvt_natur_0025.htm

Abwägungsvorschlag:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufgrund der Vornutzung der Fläche, insbesondere des bisherigen Mahdregimes (drei- bis viermal im Jahr geschlegelt und gemulcht), nicht erforderlich ist. Um das Arteninventar im Geltungsbereich genauer zu erfassen und zu bewerten, ist jedoch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen, dieser ist als Anhang zur Begründung beigelegt.

Außenbeleuchtungen

Hinsichtlich der Planung von Außenbeleuchtungen ist der Hinweis auf insektenschonende Leuchtmittel bereits unter Punkt 10.7 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zusätzlich wird folgender textlicher Hinweis ergänzt (vgl. Stellungnahme Immissionsschutz):

„Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten“

Landratsamt Altötting Abteilung 7 – Gesundheitsamt (vom 28.03.2024)

Stellungnahme der Behörde:

In der Pflanzliste wird u. a. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) empfohlen. Die rohen Früchte und Blätter dieser Pflanze sind als giftig anzusehen.

Entsprechend der Bekanntmachung einer Liste besonders giftiger Gartenpflanzen und einheimischer Pflanzen in der freien Natur des Bundesinstituts für Risikobewertung vom 19. Mai 2021 (veröffentlicht im Bundesanzeiger am Freitag, 2. Juli 2021, BAnz AT 02.07.2021 B4) wird davor gewarnt, diese Pflanze an Plätzen anzupflanzen, die Kindern – hier wegen des Wohngebietes - als Aufenthalts- oder Spielort dienen.

Deshalb sollte die aufgeführte Pflanze - auch aus Haftungsgründen - nicht in der Liste der empfohlenen Pflanzenarten aufgeführt werden.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird aus Haftungsgründen gefolgt, deshalb ist *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) aus der Pflanzenliste (Anhang) zu streichen. Zusätzlich werden Wohngebäude als nicht zulässig festgesetzt.

Regierung von Oberbayern (vom 25.04.2024)

Stellungnahme der Behörde:

Um ein aktuelles Bauvorhaben zu realisieren und einem ortsansässigen Dienstleistungsunternehmen somit die Möglichkeit einer Entwicklung zu bieten, beabsichtigt die Stadt Töging a.Inn den derzeit in Aufstellung befindlichen o.g. Bebauungsplan zu ändern und das Mischgebiet im südlichen Stadtbereich, östlich der Kreuzung Badstraße / Innstraße um Teilflächen der Fl.-Nr. 1649 (ca. 0,34 ha) zu erweitern. Lt. Begründung ist die Errichtung von zwei Gebäuden mit überwiegender Büro- und anteiliger Wohnnutzung vorgesehen.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Mischgebietes.

Aufgrund des südlich gelegenen Industriegebietes sowie der östlich angrenzenden Wohnbebauung im Mischgebiet, ist den Belangen des Lärmschutzes in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8).

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben und hat eine Stellungnahme abgegeben. (s. Abwägungsvorschlag)

Ansonsten werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein (vom 15.04.2024)

Stellungnahme der Behörde:

- 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.

Abwägungsvorschlag:

Grundwasser/Wasserversorgung:

Hinsichtlich des Eingriffs in das Grundwasser ist der aufgeführte Hinweis bereits unter den textlichen Hinweisen Nr. 10 aufgenommen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Grundstück im Geltungsbereich durch den Anschluss an die städtische Wasserversorgung sichergestellt.

Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation:

Die Hinweise zu den Starkniederschlägen werden zur Kenntnis genommen. Es wird deshalb empfohlen, einen Hinweis auf Starkregenereignisse/Sturzfluten sowie Vorkehrungen zur Schadensreduzierung in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen. Folgender Passus wird ergänzt:

„Bei Starkregenereignissen (z.B. sogenannte Sturzfluten) besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Schlamm sowie Erosionen. Es wird empfohlen, in der weiteren Planung eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Personenschäden vorzunehmen.“

Abwasserentsorgung:

Der Hinweis zur Schmutzwasserentsorgung wird zur Kenntnis genommen.

Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt, das Grundstück ist an die städtische Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen.

Die Hinweise zum Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen und in die textlichen Hinweise mit aufgenommen:

„Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Bewässerung der Freiflächen und für 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.“

Altlastenverdachtsflächen:

Laut Urbebauungsplan Nr. 57 umfasst der Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsfälle gemäß ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem). Nachdem sich bei dieser Bebauungsplanänderung die Geltungsbereiche z.T. überschneiden, ist nicht mit Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen (vgl. textlicher Hinweis Nr.3).

Vergleiche hierzu auch die eingegangene Stellungnahme vom Landratsamt Altötting – Stabstelle Bodenschutz (vom 16.04.2024).

Vorsorgender Bodenschutz:

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Schutz von Boden ist bereits in § 202 BauGB, sowie durch BBodSchG und BBodSchV geregelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Ansonsten werden die Hinweise in der Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Altötting – Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting (vom 26.03.2024)

Stellungnahme der Behörde:

Aus der Prüfung des Antrags haben sich keine weiteren Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ergeben.

1. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden!

2. Es ist darauf zu achten, dass die Zufahrtsstraßen nicht durch geparkte Pkw's, Kleinlaster oder dergleichen verstellt werden. Außerdem ist es wichtig, dass die Bäume in den Bereichen eine Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge jederzeit gewährleisten.

Überprüft wurden:

- Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr
- Zugänglichkeiten zum Gebäude (Angriffswege für die Feuerwehr)
- Löschwasserversorgung
- Löschwasserrückhaltung

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Wildes Bayern e.V. (vom 26.04.2024)

Stellungnahme der Behörde:

Wir befürworten das Vorhaben und erheben keine Einwände, wenn eine naturfreundliche Außengestaltung nach modernen baubiologisch umweltverträglichen Maßstäben von Anfang an in die Planung eingeschlossen und umgesetzt wird.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Im besten Fall sollte bereits bei der Planung, der Glasanteil in gewissen Gebäudeteilen zu verringert werden. Vor allem Verglasungen über Eck oder Durchsicht-Situationen sollten entweder vermieden oder durch vogelsichere Alternativen ersetzt werden. Bei Einsatz von Glas sind geprüftes Vogelschutzglas und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung wirkungsvoll. Die Abstände zwischen Markierungselementen sollten nicht größer als eine Hand breit sein und über die gesamte Fläche der Glasscheibe angebracht werden. UV-Markierungen und Greifvogelsilhouetten bieten keinen wirkungsvollen Schutz. 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.

Trittsteinelemente

Weiters empfehlen wir ökologische Trittsteinelemente zur Biotopvernetzung und Förderung der Biodiversität wie Altgras- und Wildblumenstreifen, ein „Wildes Eck“, Totholzhaufen, Käferburg und Biotopsteine.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die vorgeschlagenen Elemente zum Biotopverbund bzw. gegen Vogelschlag können nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden, es wird auf den im weiteren Verfahren zu erstellenden Außenanlagenplan bzw. die Hochbauplanung verwiesen.

Hinsichtlich insektenschonender Leuchtmittel ist der Hinweis bereits unter Punkt 10.7 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zusätzlich wird folgender textlicher Hinweis aufgenommen (vgl. Stellungnahme Immissionsschutz):

„Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten“

Verbund-Innkraftwerke GmbH (vom 21.05.2024)

Stellungnahme der Behörde:

Im betreffenden Gebiet des Bebauungsplans ist unser Fernsteuerkabel betroffen. Bei Planungen und vor Baumaßnahmen ist unsere Gesellschaft rechtzeitig einzubinden.

Abwägungsvorschlag:

Der Einwendung wird gefolgt und folgender textlicher Hinweis ergänzt:

„Im Gebiet des Bebauungsplans befindet sich ein Fernsteuerkabel der Verbund-Innkraftwerke GmbH. Bei Planungen und vor Baumaßnahmen ist die Gesellschaft rechtzeitig einzubinden.“

Zusätzlich zu den in obiger Abwägung vorgestellten Änderungen, werden noch folgende Festsetzungen geändert:

Festsetzung	Fassung v. 21.03.2024	Fassung vom 26.09.2024
Textfestsetzung Nr. 1.2 Art der baulichen Nutzung	Wohngebäude sind allgemein zulässig	Wohngebäude sind nicht zulässig
Textfestsetzung Nr. 2.3.1 Maß der baulichen Nutzung	Die maximal zulässige Firsthöhe bei Walm- und Satteldächern wird mit 13,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern darf die maximal zulässige Wandhöhe bis zu 1,50 m überschrei-	Bei Walm- und Satteldächern darf die maximal zulässige Firsthöhe die maximal zulässige Wandhöhe in MI I bis zu 4,50 m (<i>Anm.= 13,00 m</i>) und in MI II bis zu 3,30 m (<i>Anm. = 9,60 m</i>) überschreiten. Die maximal zulässige First-

	ten. <i>Anmerkung = 10,00 m</i>	höhe bei Pultdächern darf die maximal zulässige Wandhöhe in MI I bis zu 1,50 m (<i>Anm. = 10,00 m</i>) und in MI II bis zu 1,10 m (<i>Anm. = 7,40 m</i>) überschreiten. <i>Anmerkung: Durch diese Festsetzung ist die Firsthöhe/Wandhöherelation in MI I und MI II annähernd gleich festgesetzt (ca. 1,53:1).</i>
Textfestsetzung Nr. 3.2	--	Nicht überdachte Stellplätze sind jetzt ausdrücklich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Hinweise durch Planzeichen	„aufzulösende private Verkehrsfläche“	„Auflösung private Verkehrsfläche geplant“ <i>Anmerkung: Die Auflösung der privaten Verkehrsfläche ist somit nicht mehr verpflichtend, aber wäre trotzdem weiterhin möglich.</i>

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, die o. g. Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zu billigen.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26. September 2024 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.