

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/182

Federführung: Bauamt	Datum: 25.09.2024
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.10.2024	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2024

Bebauungsplan Nr. 56 "Mariannenstraße 9" Abwägung der Stellungnahmen und Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden (Vorberatung)

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 22. Februar 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ beschlossen.

Der Geltungsbereich liegt im Osten der Stadt Töging am Inn. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Hauptstraße (alte Kreisstraße AÖ 1) und im Süden die Mariannenstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.840 qm.

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 22. Februar 2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ in der Fassung vom 22. 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 7. März 2024 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich zwischen Freitag, den 8. März 2024 und Freitag, den 22. März 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 von Montag, den 25. März 2024 bis Freitag, den 26. April 2024 (jeweils einschließlich) statt. Hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung, welche am 8. März 2024 an der Amtstafel angebracht wurde, hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 22. Februar 2024, lagen in diesen Zeitraum im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 11. 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:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben aber keine Stellungnahme abgegeben:

- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- 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
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- Karl K.
- Norbert S. 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
- 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
- Stadt Altötting
- Gemeinde Teising

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben eine Stellungnahme abgegeben, aber in der Stellungnahme keine Einwände erhoben bzw. explizit keine Äußerung abgegeben:

- LRA AÖ - Technisches Bauamt Tiefbau vom 18.03.2024
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde Südostoberbayern vom 25.03.2024
- Regionalen Planungsverband Südostoberbayern vom 03.04.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn vom 21.03.2024
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG vom 12.03.2024 / 10.04.2024
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 11.04.2024
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG vom 12.03.2024
- Bayernwerk AG - Netzcenter Eggenfelden vom 02.04.2024
- VERBUND-Innkraftwerke GmbH vom 21.03.2024
- Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co.KG vom 12.03.2024
- Grünzug-Netzwerk Würmtal e. V. vom 11.03.2024
- Verwaltungsgemeinschaft Polling vom 11.03.2024
- Gemeinde Winhöring vom 12.03.2024

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, und haben eine Stellungnahme abgegeben:

- LRA AÖ - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau vom 05.04.2024
- LRA AÖ - Technisches Bauamt Hochbau vom 19.03.2024
- LRA AÖ - Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau vom 12.03.2024
- LRA AÖ - Untere Immissionsschutzbehörde vom 23.04.2024
- LRA AÖ - Stabstelle Bodenschutz vom 08.04.2024
- LRA AÖ - Untere Naturschutzbehörde vom 11.04.2024
- LRA AÖ – Gesundheitsamt vom 28.03.2024
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 15.04.2024
- Kreisbrandrat vom 27.03.2024
- strotög GmbH vom 12.03.2024
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 03.04.2024
- Verein Wildes Bayern e. V. vom 31.03.2024

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind sieben Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme 1 vom 17.02.2024
- Stellungnahme 2 vom 14.03.2024 (Unterschriftenliste mit 45 Unterschriften)
- Stellungnahme 3 vom 19.03.2024
- Stellungnahme 4 vom 22.03.2024
- Stellungnahme 5 vom 23.04.2024 (Stellungnahme wurde von drei verschiedenen Personen/Haushalten separat eingereicht)
- Stellungnahme 6 vom 25.04.2024
- Stellungnahme 7 vom 26.04.2024 (In der Stellungnahme wurden keine eigenen Einwände vorgebracht. Es wurde gebeten, die Unterschrift in die Unterschriftenliste der Stellungnahme 2 vom 14.03.2024 aufzunehmen)

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag erstellt:

1. Regierung von Oberbayern

AZ. ROB-2-8314.24_01_AÖ-20-21-3

Vom 25.03.2024

Stellungnahme:

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Mit vorliegender Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung eines bereits zum Großteil bebauten Wohngebietes geschaffen werden. Laut Planunterlagen soll die bestehende Sammelgarage abgebrochen und durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit max. drei Vollgeschossen und 12 Wohneinheiten sowie 24 Stellplätzen ersetzt werden. Der ca. 0,18 ha große Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt zwischen der Hauptstraße im Norden und der Mariannenstraße im Süden, umfasst die Fl.-Nrn. (...) und (...) und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

Bewertung

Die Ausführungen in der Begründung, wonach die Planung dem raumordnerischen Erfordernis der Innen- vor der Außenentwicklung Rechnung trägt und durch die geplante kompakte Bebauung einen Beitrag zur flächensparenden Siedlungsentwicklung leistet (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2. Z, 3.1.1 G), kann aus hiesiger Sicht nachvollzogen werden (siehe auch Regionalplan Südostoberbayern B II 1 G).

Gem. LEP 3.1.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen (...) ausgerichtet werden. Um der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, empfehlen wir auch auf die Entstehung von kleineren Wohnungen hinzuwirken, wie sie von älteren Personen, aber auch beispielsweise von Auszubildenden nachgefragt werden. Zudem bringt der zu erwartende, deutliche Anstieg der Altersgruppen über 65 Jahre auch eine Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum mit sich. Die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungseinrichtungen ohne Auto sollte möglichst in die Planung einbezogen werden.

Ergebnis

Der Planung entgegenstehende Erfordernisse der Raumordnung sind nicht ersichtlich.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging a.Inn bedankt sich bei der höheren Landesplanungsbehörde für die positive Rückmeldung bezüglich der baulichen Nachverdichtung an der Mariannenstraße. Hinsichtlich der Baumasse wird die vorliegende Planung als „maßvoll“ betitelt, was das angestrebte Ergebnis der Planung, eine sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen, stützt und unterstreicht.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

AZ. 11/II-1-20-72

Vom 03.04.2024

Stellungnahme:

„Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Er-

kenntnisse zur o. g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

3. Landratsamt Altötting - Kreisbrandinspektion

Vom 27.03.2024

Stellungnahme:

„Zu Ihrer o. g. Anfrage nehme ich wie folgt Stellung:

Grundlage sind die Unterlagen vom Portal der Stadt Töging

Aus der Prüfung des Antrags haben sie 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 Stadt Töging a.Inn bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis. Die noch zu integrierenden Hinweise werden im Bebauungsplan verankert. Für die Überprüfung der Zufahrts- und Aufstellflächen, Zugänglichkeit zum Gebäude, Löschwasserversorgung und Löschwasserrückhaltung, bedankt sich die Stadt Töging a.Inn, da diese die geregelte Erschließung der Fläche sichert.

4. Landratsamt Altötting - Gesundheitsamt

Vom 28.03.2024

Stellungnahme:

„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:

Die Stadt Töging a.Inn bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Schwarzer Holunder wird aus der Pflanzliste entfernt (Festsetzung Nr. 7.3). In der Planung wird die verankerte Pflanzliste nochmals überprüft hinsichtlich der Ausweisung eines Kinderspielplatzes.

5. Landratsamt Altötting - SG 51 - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau Vom 05.04.2024

Stellungnahme:

1) Bezeichnung des Bebauungsplans:

Der Bebauungsplan wird mehrfach als Bebauungsplan Nr. 56 WA „Mariannenstraße 9“ bezeichnet.

Wir empfehlen die Bezeichnung auf allen Dokumenten (auch in der Begründung) zu korrigieren in Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“.

2) Festsetzungen zu Wohneinheiten:

Die getroffene Festsetzung zu den Wohneinheiten jeweils unter 1.1 bei der Art der baulichen Nutzung ist inhaltlich nicht sinnvoll.

Diese Festsetzung sollte als Unterpunkt (z. B. „3.4 Wohneinheiten“) dem Punkt „3. Bauweise“ zugeordnet werden.

Diese Festsetzung zu maximal zulässigen Wohneinheiten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig. Da diese Festsetzung einen Grundzug der Planung dieses Bebauungsplans darstellt, sollte auch in der Begründung dazu eine städtebauliche Darstellung enthalten sein.

3) Modifizierung der Mitanrechnungsklausel (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

Die getroffene Festsetzung mit einer maximalen GRZ von 0,75 stellt eine deutliche Abweichung zur gesetzlichen Regelung dar, wonach hier (WA mit GRZ = 0,4) maximal eine GRZ von 0,6 zulässig wäre (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

4) Abstandsflächen:

Unter Ziffer 3.2 wird der Vorrang der Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO erklärt. Es sollte klargestellt werden, ob hier eine „starre“ oder „dynamische“ Verweisung auf die BayBO gelten soll. In der aktuellen Formulierung wird von einer „dynamischen“ Verweisung ausgegangen.

5) Verfahrensvermerke:

Zur Vermeidung von Formfehlern wird ausdrücklich auf die Muster-Verfahrensvermerke der „Planungshilfen für die Bauleitplanung (p20/21)“ des StMB (vgl. Seite 217) hingewiesen.

Falls dies nicht umgesetzt wird, ist folgendes zu korrigieren:

- *In der Entwurfsfassung vom 22.02.2024 wird unter b) „Stadt Eggenfelden“ genannt.*
- *Unter d) ist „Feststellungsbeschluss“ falsch, es gibt im Bebauungsplanverfahren nur einen „Satzungsbeschluss“.*
-

6) Gliederung/Nummerierung:

Wir bitten den Bebauungsplan inhaltlich besser zu gliedern/nummerieren, um den späteren Vollzug zu erleichtern.

Folgendes ist zu korrigieren:

Der Bebauungsplan beginnt mit der Präambel unter römisch „I.“.

Ein römisch „II.“ gibt es nicht, daher sollte diese Nummerierung entfallen.

Es gibt eine Überschrift mit „B. Verbindliche Festsetzungen (durch Text)“. Die Formulierung „B. Textliche Festsetzungen“ wird empfohlen.

Es fehlt eine Überschrift zu „A.“. Über dem Schema der Nutzungsschablone wäre die Überschrift „A. Planliche Festsetzungen“ sinnvoll.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einmal unter 2.2 und einmal unter 2.1 festgesetzt. Es ist eine klare Zuordnung zu treffen.

Der Punkt „HINWEISE“ hat keine Nummerierung/Buchstabe.

Die Beschriftung unter „7. Sonstigen Planzeichen“ ist verschoben.

7) Tipp- und Rechtschreibfehler:

- Plan, Festsetzung Nr. 4.6: „... gasdurchlässigen Materialien“*
- Begründung, Seite 8: „... Weitere Überschreitungen ...“*
- Begründung, Seite 10: „... gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 ~~§ 1~~ BauGB...“*

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt nachfolgende Änderungen am Bebauungsplan vor.

1. Die Betitelung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Schlüssigkeit nochmals überarbeitet.

2. Die Zulässigkeit der Wohneinheiten, in diesem Fall max. 12 WE wird im Bebauungsplan, nach Stellungnahme nochmals überprüft und im Bedarfsfall angepasst. Entsprechende Aussagen dazu werden in die Begründung mit aufgenommen.

3. In der festgesetzten GRZ von 0,75 sind alle Nebenanlagen, sowie auch alle notwendigen Teil- und Vollversiegelungen beinhaltet. Es wird hier gezielt auf die tatsächlich entstehende Versiegelung abgestellt, da diese auf der Fläche im Nachgang ersichtlich wird. Die Überschreitung wird in der Begründung nochmals näher dargestellt und städtebaulich argumentiert.

4. Eine „dynamische“ Verweisung auf die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird angestrebt.

5. Die Muster-Verfahrensvermerke werden in die Planung aufgenommen. Korrekturen der jetzigen Fassung werden vorgenommen.

6. Die Gliederung und Nummerierung wird überprüft und geändert.

7. Die Rechtschreibfehler werden behoben.

6. Landratsamt Altötting - Bodenschutz

Vom 08.04.2024

Stellungnahme:

„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 den 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:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die mögliche Belastung mit PFOA wird zur Kenntnis genommen. Nach momentanen Kenntnisstand ist die Vorhabenfläche aber, wie erwähnt, nicht im PFOA-Belastungsgebiet und daher ist eine nähere Begutachtung des Aushubs nicht notwendig.

Es wird aber ein Hinweis im Bebauungsplan mit aufgenommen, zusätzlich wird versucht, soweit möglich, vorhandenes Bodenmaterial auf der Eingriffsfläche wieder zu verwenden.

7. Landratsamt Altötting - SG 52 - Hochbau

Vom 19.03.2024

Stellungnahme:

1. 4.1.1 Festsetzung der Wandhöhen

Die getroffene Festsetzung zum oberen Bezugspunkt lässt sich unterschiedlich auslegen. Sie ist für Walmdächer eindeutig (umlaufend gleiche Wandhöhe) und damit problemlos anwendbar. Bei Satteldächer empfehlen wir die Formulierung so zu präzisieren, dass damit die Wandhöhe an der Traufe definiert ist. Ansonsten könnte bei Satteldächer fälschlicherweise interpretiert werden, dass sich die Wandhöhe auch die Giebelwandhöhe bezieht.

2. 4.1.2 Baukörperrichtungen

Es bleibt unklar, ob damit die Längsrichtung der Baukörper gemeint ist. Nachdem jedoch bewusst auf eine Festlegung verzichtet wird, wäre die Formulierung zu ändern oder evtl. diese Festsetzung komplett zu streichen.

3. 4.2.1 Material- und Farbangaben

Wir empfehlen anstelle des Begriffs „Genehmigungsunterlagen“ durch „Bauvorlagen“ zu ersetzen, weil standardmäßig - bei Einhaltung aller Festsetzungen - die geplanten Bauvorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens zu errichten sind, also nicht in einem Genehmigungsverfahren. Die vorgeschlagene Formulierung lässt das eingeschlagene bauaufsichtliche Verfahren bewusst offen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging am Inn bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Nachfolgende Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

1. Die Festsetzung wird auch für das Satteldach konkretisiert.
2. Die Festsetzung wird überarbeitet. Die Giebelrichtung kann angegeben werden.
3. Die Formulierung wird geändert.

8. Landratsamt Altötting - SG 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau

Vom 12.03.2024

Stellungnahme:

„Der Bebauungsplan wird in dieser Form bedenklich gesehen, da der Versiegelungsgrad mit 0,75 erheblich ist. Aufgrund der dichten Bebauung finden Grünstrukturen kaum Platz. Als Faustformel für Wohngebiete gilt normalerweise 1 Baum pro 250 qm Grundstücksfläche. Die im Plan

verzeichneten 4 Baumpflanzungen stellen ein absolutes Minimum dar. Zudem kommt, dass aufgrund der beengten Situation Probleme mit dem freien Wuchs der Bäume vorprogrammiert sind. Bei Gehölzen der Wuchsklasse I oder II ist ein Kronendurchmesser von ca. 10 m im adulten Zustand erwarten. Bäume wachsen folglich in das Gebäude, oder zum Nachbarn.

Auch fehlt es auf dem Grundstück an geeigneten Bereichen für den Kinderspielplatz. Gerade bei einer Wohnanlage mit 12 Einheiten ist dieser für junge Familien und Kleinkinder umso wichtiger. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches wurden keine Ausweichmöglichkeiten entdeckt. In diesem Planungsstand rät das SG für Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau von der Umsetzung ab.

Sollte an einer Umsetzung festgehalten werden, wird empfohlen, den Bau einer Tiefgarage in Betracht zu ziehen und ggf. die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren. Werden die Stellplätze sowie Zufahrtswege in den Untergrund versetzt, erhält man große Mengen an Freiflächen. Werden diese schließlich ansprechend bepflanzt und ausgestattet, profitiert nicht nur der Bewohner und Nachbar, sondern auch die Umwelt und das Siedlungsbild.

Eine weitere Möglichkeit für mehr „Grün“ im Geltungsbereich ist die Verwendung einer extensiven Begrünung in Kombination mit einem Flachdach. Auch die Fassadenbegrünung bietet sich an, da man bei geringem Raum die vertikale Ebene zusätzlich ausschöpft. Beide Varianten benötigen aber besondere statische Voraussetzungen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging am Inn bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Nachfolgende Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Errichtung einer Tiefgarage ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht berücksichtigt, wodurch eine stärkere Durchgrünung der Fläche schlichtweg nicht möglich ist. Die geplanten Grünstrukturen werden daher auf Dichte und Wuchs überprüft und angepasst, so dass wenigstens die noch verbleibenden Grünstrukturen in ihrer Ausbildung einen Mehrwert auf der Fläche generieren. Aus Gründen des Wohnraumbedarfs in der Stadt Töging am Inn und der beengten Möglichkeiten auf dem Grundstück wird bei der vorliegenden Planung mehr auf den gewonnenen Wohnraum als auf die grünordnerische Gestaltung Wert gelegt.

9. Landratsamt Altötting - SG 52 - Tiefbau

Vom 18.03.2024

Stellungnahme:

„Keine Äußerung.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

10. Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde

Vom 11.04.2024

Stellungnahme:

„Vermeidung, Minimierung, Eingrünung

Die Anwendung des § 13 a 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 hohe 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.

Der Erhalt der Pflanzungen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Bestehende Gehölzstrukturen, welche von der Baumaßnahme nicht betroffen sind, sind zu schützen und zu erhalten.

Zwischen der Vorhabenfläche und dem Flurstück Nr. (...) besteht bereits eine Hecke. Laut Planzeichnung sind hier zu pflanzende Sträucher geplant, es ist nicht ersichtlich, ob die Bestandshecke erhalten oder ersetzt werden soll. Da anzunehmen ist, dass diese Gehölzstruktur nicht von der Baumaßnahme betroffen ist, ist diese zu erhalten. Es wird empfohlen, die zu pflanzenden Sträucher an einer anderen geeigneten Stelle zu pflanzen. Wir bitten darum zu erörtern, was mit der Bestandshecke geplant ist und dies auch im Bebauungsplan festzuhalten.

Artenschutz

Auch bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, sind die Handlungsverbote und -gebote des Artenschutzrechtes zu beachten. Im Zuge des o. g. Bebauungsplans müssen Gehölze entfernt werden, hier ist insbesondere bei Vorkommen von Höhlen der folgende artenschutzrechtliche Hinweis zu beachten:

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, dürfen bestehende Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. bis 28.02.) entfernt werden.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Nachfolgende Hinweise werden berücksichtigt, zur Kenntnis genommen oder im Bebauungsplan umgesetzt.

1. Der Verweis auf die Umsetzung des §9 Abs. 1 Nr. 20 (Festsetzung von Ausgleichsflächen) und 25 (Festsetzung von Grünstrukturen) wird zur Kenntnis genommen. Der noch verbleibende Raum für Grünflächen und Anpflanzungen wird im vorliegenden Bebauungsplan bestmöglichst genutzt und es wird versucht dadurch ein noch gesundes und ästhetisches Wohnumfeld zu generieren. (s. a. Stellungnahme SG 53 des Landratsamtes). Der Erhalt und Pflege der Grünflächen wird im Bebauungsplan nochmals geprüft und ggf. durch zusätzliche Festsetzungen gestärkt.

2. Die vorhandene Hecke wurde durch den Grundstückseigentümer bereits gerodet. Die Hecke wurde in einem konfliktarmen Zeitraum - außerhalb von Brutzeiten im Zeitraum zwischen November und Februar entnommen. Wie richtig erkannt wurde, wird eine Ersatzpflanzung vorgenommen.

3. Durch den bereits entnommenen Bestand, welcher außerhalb der Schutzzeiten entnommen wurde, sind weitere artenschutzrechtliche Belange in der Planung nicht mehr berücksichtigt, da kein Bestand mehr ersichtlich ist.

11.Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde

Vom 23.04.2024

Stellungnahme:

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

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

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

Nördlich befindet sich in einem Abstand von ca. 130 m die Bahnlinie 5600 (Mühldorf - Simbach) sowie die Kreisstraße AÖ 1 in einem Abstand von ca. 175 m. Einer überschlägigen Berechnung nach kann der Orientierungswert für Verkehrslärmimmissionen der DIN 18005 zur Tagzeit von 55 dB(A) eingehalten werden. Zur Nachtzeit kann eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit von 49 dB(A) kann der überschlägigen Berechnung nach, wenn auch knapp, eingehalten werden.

Östlich bzw. Südöstlich befindet sich auf der Flurstücksnummer (...) eine Hofstelle. Daher sind Immissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch nicht auszuschließen. Da sich bereits Wohngebäude näher zur Hofstelle befinden, stellt die Aufstellung des Bebauungsplans kein Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an den landwirtschaftlichen Betrieb dar.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird es für sinnvoll erachtet folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mitaufzunehmen:

Hinweis:

Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Techn. 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 (...) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.

Rechtsgrundlagen: BImSchG, DIN 18005, TA Lärm, 16. BImSchV, TA Luft“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die nachfolgenden Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

1. Für die Prüfung der Lärmwerte der umgebenden Verkehrswege und die „knappe“ Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte bedankt sich die Stadt Töging am Inn und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.
2. Auch die Prüfung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und die Auswirkungen auf diese waren Gegenstand der Betrachtung. Beeinträchtigungen des Wohngebäudes sowie auch der landwirtschaftlichen Betriebe wurden aber nicht festgestellt.
3. Der Hinweis wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.

12. Wasserwirtschaftsamt Traunstein

AZ. 2-4622-AÖ Tög-5833/2024

Vom 15.04.2024

Stellungnahme:

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

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 Bau GB 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.

Hinweis: 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

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

4.3.2 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen, Pkt. 5 Niederschlagswasserbehandlung, besteht Einverständnis.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir, unter Pkt. 5 noch folgende Festsetzung in die Satzung aufzunehmen:

- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
- Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

4.4 Altlastenverdachtsfälle

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 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.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Nachfolgende Hinweise werden berücksichtigt und im Bebauungsplan verankert.

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beeinträchtigungen des Grundwassers werden durch die bestehende Bebauung im Umfeld, und deren Erkenntnisse ausgeschlossen. Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen werden wasserrechtliche Genehmigungen eingeholt.
2. Die Versorgung wird durch die Stadt Töging am Inn geprüft. Durch die entsprechende Prägung des Umfeldes wird davon ausgegangen das eine geregelte Versorgung gesichert ist.
3. Die Planung wird hinsichtlich Starkregenereignisse nochmals überprüft. Ggf. können Ableitungen auf die verbleibenden Grünflächen vorgenommen werden und hier ein geringer Puffer geschaffen werden. Die Unterlagen werden hinsichtlich dieses Sachverhaltes nochmals geprüft.

4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Einleitung im Trennsystem wird angestrebt.
5. Die Vorschläge für die Konkretisierung der Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen und eingearbeitet für die Satzung.
6. Der Hinweis wird im Bebauungsplan verankert.
7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn

Vom 21.03.2024

Stellungnahme:

„Keine Einwände.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

14. Verwaltungsgemeinschaft Polling

Vom 11.03.2024

Stellungnahme:

„Keine Einwände.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

15. Gemeinde Winhöring

Vom 12.03.2024

Stellungnahme:

„Keine Einwände.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

16. Grünzug-Netzwerk Würmtal e. V.

Vom 11.03.2024

Stellungnahme:

„Das Grünzug-Netzwerk Würmtal e. V. hat wegen des auf das Würmtal eingeschränkten Wirkungsbereichs kein Recht auf Stellungnahmen zu Bauleitplanverfahren außerhalb.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

17. Wildes Bayern e. V.

Vom 31.03.2024

Stellungnahme:

„Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11.02.2024 und die Möglichkeit, zum oben angeführten Vorhaben Stellung zu nehmen. Grundsätzlich haben wir nichts gegen das Vorhaben einzuwenden. Jedoch möchten wir zu einer naturfreundlichen Außengestaltung nach modernen baubio-logisch umweltverträglichen Maßstäben anhalten. Wir begrüßen die angeführten Maßnahmen zu den Schutzgütern sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung, die Begrünung von Gebäuden sowie die Anlage artenreicher Blumenwiesen. Im Folgenden finden Sie noch weitere Empfehlungen für eine naturfreundliche Außengestaltung.

Biotopverbund und Trittsteinelemente

Wir empfehlen ökologische Trittsteinelemente zur Biotopvernetzung und Förderung der Biodiversität wie Altgras- und Wildblumenstreifen, ein „Wildes Eck“, Totholzhaufen, Käferburg, Biotopsteine etc. Weitere Landschaftselemente wie Wurzelstücke, Kleingewässer, Steine oder Le-sesteinhaufen fördern die Artenvielfalt und bereichern das Landschaftsbild.

Tier- und insbesondere insektenfreundliche Beleuchtung

Wir begrüßen die bereits im Bebauungsplan genannte insektenfreundliche Beleuchtung. Zusätzlich empfehlen wir die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlgeometrie, einer Beleuchtung von oben und nicht von unten, einer geeigneten Lichtfarbe (warmweiß, gelb oder rot statt kaltweiß oder blau), komplett geschlossene staubdichte Leuchten und eine Beschränkung der Beleuchtungszeit.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Auch Maßnahmen gegen Vogelschlag sind aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wichtig. 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.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Nachfolgende Hinweise werden berücksichtigt und im Bebauungsplan verankert.

1. Die grundlegende Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlungen werden geprüft und finden ggf. in der Grünordnungsplanung Eingang. Vorschläge zur Gestaltung der Außenbereiche und die Maßnahmen gegen Vogelschlag werden in den Hinweisen verankert, so dass diese ggf. im Bau der Anlage berücksichtigt werden können.

18. InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG

AZ. KB 2024-17

Vom 12.03.2024

Stellungnahme:

„In Ihrer Spartenanfrage vom 11.03.2024 teilten Sie uns mit, dass in der Gemeinde Töging, ein Grundstück in der Mariannenstraße bebaut werden soll.

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass Ihr Bauvorhaben und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte aufweisen. Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. (...) östlich Ihrer geplanten Baumaßnahme.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der von Ihnen im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen übermittelten Pläne.

Sollten außerhalb Ihres angegebenen Bereichs Erdarbeiten nötig sein, z. B. Für Kanal-, oder Kabelverlegung, bitten wir Sie, uns frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

19.Strotög GmbH

Vom 12.03.2024

Stellungnahme:

„Keine Äußerung.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan...:

Möglicherweise Umlegungen von Kabeln.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

20.Bayernwerk Netz

Vom 02.04.2024

Stellungnahme:

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

Nach unserem Kenntnisstand ist als Netzbetreiber bzw. Träger öffentlicher Belange die Strotög GmbH tätig.

(...)

Für die Vollständigkeit bzw. Richtigkeit dieser Angaben übernehmen wir allerdings keine Gewähr.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

21.Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG & Stadtwerke Mühldorf am Inn GmbH & Co. KG

Vom 12.03.2024

Stellungnahme:

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

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging a.Inn bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

22. Kommunale Energienetze Inn-Salzach

Vom 10.04.2024

Stellungnahme:

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

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging a.Inn bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

23. Verbund Innkraftwerke GmbH

Vom 21.03.2024

Stellungnahme:

„Keine Äußerung.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

24. Deutsche Telekom Technik GmbH

Vom 03.04.2024

Stellungnahme:

„Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 11.03.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.“

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Am Rande des Geltungsbereiches, entlang der Mariannenstraße und entlang der Hauptstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen

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

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

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

1. Der Hinweis zu den Grünflächen und die Standortanforderungen an Pflanzungen werden als Hinweis mit aufgenommen.

25. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Vom 11.04.2024

Stellungnahme Nr. S01353031:

„Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.03.2024.

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.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

26. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Vom 11.04.2024

Stellungnahme Nr. S01353032:

„Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.03.2024.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

(...)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

(...)“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

1. Öffentlichkeit Stellungnahme 1

v. 17.02.2024

Stellungnahme:

„Im Nachgang zu unserem persönlichen Gespräch vom 14. Februar 2024, bei dem wir Einsicht in den o. g. Bebauungsplan erhalten haben, möchten wir als Eigentümer des Grundstücks (...) nachfolgendes Anliegen zum im Betreff genannten Bebauungsplan vorbringen.

Das zur Nachverdichtung ausgewiesene Grundstück liegt in einem alten Siedlungsgebiet von Töging und ist bisher mit Gebäuden in der Höhe E plus 1 oder E plus Kniestock bebaut. Nun soll hier ein massives Bauwerk diametral zu den bestehenden Häusern errichtet werden.

Das neu zu errichtende Gebäude mit der Gesamtlänge von 34 Metern und einer geschätzten Endhöhe von ca. 12 bis 13 Metern würde - wie in der Planungsphase dargestellt - komplett parallel zu unserem Wohnhaus und zu unserem Garten mit einem Abstand von 3 Metern zu unserer Grundstücksgrenze verlaufen.

Die Lage sämtlicher Wohnungen und Balkone der geplanten 12 Wohneinheiten ist nach Westen ausgerichtet.

Unser Haus auf dem Grundstück (...) hat eine Ost-/Westausrichtung was bedeutet, dass in unserem Haus fast alle Räume einsehbar wären, ebenso wie unsere komplette Terrasse und unser gesamter Garten. Dies bedeutet eine massive Einschränkung unserer Privatsphäre.

Bei der geplanten sehr nahen Bebauung mit drei Metern Abstand und einer Höhe von ca. 13 Metern haben wir außerdem künftig in den nach Osten gerichteten Räumen kein Sonnenlicht, da unser Haus ein Gebäude der Kategorie E plus Kniestock ist, die eine maximale Giebelhöhe von 8 Metern erreicht.

Unser Anliegen ist es deshalb, dass das zu errichtende Gebäude nur in einer Höhe von E plus 1 gebaut wird, wodurch es sich auch bedeutend besser in das Gesamtbild der Siedlung einfügen würde.

Auch eine Versetzung des Gebäudes um ca. 15 Meter weiter in den Norden des zu bebauenden Grundstücks wäre unserer Meinung nach angebracht, was durch eine geänderte Lage der Stellplätze auch möglich wäre.

Die Mariannenstraße ist die künftige Zufahrtsstraße für die geplante Nachverdichtung und eine Sackgasse. Bei einer Nachverdichtung mit 12 neuen Wohneinheiten ist künftig auch mit einer enormen Zunahme des Verkehrs in dieser kleinen Straße zu rechnen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist durch die geplante Nachverdichtung in der Mariannenstraße das Grundstück (...) am härtesten betroffen. Wir würden es deshalb begrüßen, wenn die Bebauung des benachbarten Grundstücks nochmals überdacht werden könnte, speziell im Hinblick auf die Höhe und die Positionierung des 34 Meter langen und äußerst massiven Gebäudekomplexes.

Sehr geehrte Damen und Herren, um Ihnen einen besseren Eindruck von der Situation zu geben, fügen wir diesem Schreiben drei Fotos bei. Es würde uns auch sehr freuen, wenn Sie sich persönlich vor Ort ein Bild von der geschilderten Situation machen würden. Gerne stehen wir dazu auch persönlich zur Verfügung.

Für unser zukünftiges Leben wäre es sehr wichtig, wenn unsere Anliegen in Ihre Entscheidung mit einfließen könnten.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Von außerordentlicher Wichtigkeit ist dabei, dass die anliegenden Bewohner über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden und deren Anregungen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden können. (Umsetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung)

1. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde bereits mit dem Investor besprochen. Zumindest im Unteren Bereich / Grenzbereich hat sich dieser bereit erklärt Sichtschutzmaßnahmen zu treffen. Eine Versetzung des Gebäudes, wie angeregt, nach Norden

wurde in der Planung um ein mögliches Maß (3 m) vorgenommen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mittels 3D-Simulation dargestellt. Um eine städtebauliche Nachverdichtung und Wohnraum schaffen zu können sind größere Baumassen erforderlich, die auf der Vorhabenfläche errichtet werden sollen und können. Die Anregung, dass die Mariannenstraße nicht geeignet sein soll zur Erschließung des Grundstücks wird nicht gestützt, es ist zwar eine Sackgasse vorhanden, aber alle anderen anliegenden Grundstücke werden von dieser Seite her angefahren ohne Probleme. Die Zunahme der Verkehrsbelastung wird als unproblematisch erachtet.

2. Die Stadt Töging ist bemüht den Vorgaben des Bundes zur Wohnraumschaffung an geeigneten Standorten nachzukommen, daher wird die Nutzung von Baulücken durchwegs begrüßt und nicht kritisch gesehen.

3. Eine Ortseinsicht mit dem Investor wurde bereits durchgeführt.

2. Öffentlichkeit Stellungnahme 2

Vom 14.03.2024

Stellungnahme:

„Anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Stadtratsbeschluss „Aufstellung Bebauungsplan Nr. 56, Mariannenstraße 9“.

Die nachfolgenden Unterzeichner bestätigen mit Ihrer Unterschrift, dass sie die aufgeführten Punkte unterstützen. Die Unterschriftenliste ist als Anlage beigefügt.

(Kartenausschnitt)

Um zu diesem Spielplatz zu gelangen, müssen Hauptstraße/Bahnhofplatz/Weichselstraße überquert werden (starker Betriebsverkehr mit LKW ohne Fußgängerüberweg).

Der Bereich Mariannen-, Luisenstraße ist eine Sackgasse, deshalb spielen viele Kinder auch aus den umliegenden Straßen (z. B. Theresienstraße) in diesem Bereich, da er den Charakter einer Spielstraße aufweist.

Wir wollen nicht generell eine Nachverdichtung verhindern, aber wir wollen den Charakter unseres Viertels erhalten.

Wir hoffen, dass wir Sie mit unseren Kritikpunkten und Bedenken erreichen und dass eine für alle Beteiligten tragbare Lösung gefunden wird.

Die Anwohner der Mariannen-, Luisen-, Haupt- und Theresienstraße (s. Unterschriftenliste)

Parkplatzsituation

(Luftbild 1)

Durch die ländliche Struktur der Stadt Töging und die mäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr müssen pro Wohneinheit mind. zwei PKW untergebracht werden. Auch die Größe der Wohnungen (70 - 100 qm) im geplanten Bau legt nahe, dass hier vor allem Familien mit Kindern wohnen werden, die mit Abschluss des 18. Lebensjahres weitere Stellplätze benötigen werden. Hinzu kommt ein verstärkter Besucherverkehr. Auch die Bewohner der Häuser (...) werden zukünftig gezwungen sein, ihre PKW auf öffentlichem Straßengrund abzustellen, da die bestehenden Garagen laut Bebauungsplan abgerissen werden und es aufgrund der zu schmalen Zufahrt nicht möglich ist, die PKW unmittelbar an diesen Häusern zu parken.

Schon derzeit sind Besucherstellplätze an einigen Tagen knapp. Im hinteren Abschnitt der Mariannenstraße sowie im hinteren Abschnitt der Luisenstraße muss zudem eine Fläche (Wendekreis) für Rettungskräfte, Müllabfuhr usw. freigehalten werden.

(Luftbild 2)

Die roten Markierungen in Abbildung 2 zeigen alle Bereiche auf, die aufgrund von Wendemöglichkeiten, Zufahrten, Bordsteinabsenkungen und Parkverbotszonen (5 m vor und hinter einer Kurve bzw. Kreuzung) nicht beparkt werden können.

Es sind 24 Stellplätze (12 Wohneinheiten) auf dem geplanten Grundstück selbst vorgesehen, lt. Stellplatzsatzung der Stadt Töging vom 29. Juli 2020 müssen bei Mehrfamilienhäusern davon 40 % für Besucher freigehalten werden (in diesem Fall 10 Stellplätze), damit die zu erwartenden PKW nicht auf öffentlichem Straßengrund abgestellt werden.

Wir beantragen, dass keine Ausnahme zur Stallplatzsatzung vorgenommen wird. Auch ein Ablösevertrag mit der Stadt Töging löst hier nicht das bestehende Parkplatzproblem.

Um die nötige Anzahl der Besucherstellplätze zu schaffen, ist eine Reduzierung der Wohneinheiten unumgänglich.

Art der Bebauung

Um eine gebietstypische Struktur zu bewahren, sollte ein einheitliches Wohngebiet geschaffen werden, dass sich durch die Höhenentwicklung sowie durch die bauliche Nachverdichtung an die bestehende Wohnsiedlung anpasst.

Es ist deutlich, dass die Stadt Töging das Defizit an neuem Wohnraum durch Nachverdichtung zu reduzieren versucht und mit einem Mehrfamilienhaus zusätzlichen Wohnraum schaffen möchte, jedoch wird dabei der architektonische Charakter dieses Viertels in keiner Weise berücksichtigt. Es befinden sich in der gesamten Umgebung (Mariannen- und Luisenstraße) nur Einfamilienhäuser (maximal Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung), in diesen Fällen immer E+1+D. Auch die direkt angrenzenden Mehrfamilienhäuser (4 Wohneinheiten) der Hauptstraße sind ausschließlich E+1+D. Die derzeit harmonisch wirkende Siedlungsstruktur wird durch ein Gebäude mit diesen Ausmaßen zerstört.

In der Regel erstreckt sich die gegenseitige Ausstrahlungswirkung auf den räumlichen Bereich, der vom betroffenen Baugrundstück aus wahrgenommen werden kann und über den das Vorhaben, wenn es verwirklicht ist, wahrnehmbar ist. Einem Neubauvorhaben sind auf diese Weise engere Grenzen gesetzt, wenn die wahrnehmbare Umgebungsbebauung einheitlich ist (Auszug aus: BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, a. a. O., 385). Der geplante Bau des Mehrfamilienhauses gleicht eher einem massiven Block, der in seinem Charakter in keiner Weise einer homogenen baulichen Entwicklung und Einfügung gleicht. Es fällt sofort das Missverhältnis zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung ins Auge. Es ist städtebaulich nicht nachvollziehbar, warum ein so harmonisch wirkendes Siedlungsgebiet mit einer massiven Bebauung zerstört werden soll. Die umliegenden Spitzdachhäuschen werden durch das geplante Mehrfamilienhaus (Traufhöhe 9,25 m) förmlich erdrückt.

Das Gebot der Rücksichtnahme ist hier nicht gewahrt. Es entsteht vor allem für die direkten Nachbarn im Westen ein Gefühl der Enge.

Bei der Prüfung, ob dem Nachbarn das Bauvorhaben im Einzelfall nicht mehr zugemutet werden kann, können die Höhe und Länge des Vorhabens, die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung, die Art der baulichen Nutzung, aber auch das Erscheinungsbild eine Rolle spielen (Auszug aus: BayVGfH, B. v. 26.01.2009 Nr. 15 ZB 08.2934).

Information an die Stadträtinnen und Stadträte

Der Stadtrat wurde vor der Entscheidung nicht korrekt informiert: Herr Dr. Windhorst erklärte bei der Bauausschusssitzung am 07.02.2024, die Anlieger wären über den geplanten Bau informiert worden und würden diesen auch mittragen (siehe Zitat: Zeitungsartikel Alt-, Neuöttinger-Anzeiger: Nachverdichtung an der Mariannenstraße). Dies entspricht nicht der Wahrheit, es wurden lediglich die Anwohner der Häuser (...) über die geplanten Zufahrtswege zu ihren Grundstücken informiert.

Verkehrssituation - erhöhtes Unfallrisiko

Mit der Verkehrsverdichtung ist auch ein erhöhtes Unfallrisiko verbunden. Im gesamten Siedlungsgebiet kein Spielplatz vorhanden (der nächste Spielplatz befindet sich beim Kindergarten Löwenzahn - dieser ist insbesondere für kleinere Kinder nicht fußläufig erreichbar).“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Von außerordentlicher Wichtigkeit ist dabei, dass die anliegenden Bewohner über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden und deren Anregungen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden können. (Umsetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung)

1. Die Hinweise zum Kinderspielplatz werden zur Kenntnis genommen. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nun im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen.
2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplätze der Bewohner der jeweiligen Gebäude sind auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

3. Ein einheitliches Wohngebiet in Dimensionierung und Ausdehnung kann durch die Schaffung von notwendigen Wohnraum in der Stadt Töging nicht durchgesetzt werden. Es ist durch die Prüfung der zuständigen Sachgebiete des Landratsamtes, der höheren Planungsbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gesichert, dass ein gesundes Wohnumfeld verbleibt und die Anlieger nicht in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt werden.

Es wird zusammengefasst festgestellt, dass sich die Bebauung in ihrem Maßstab nicht in eine ältere Siedlung nahtlos einfügen kann. Hier wird versucht Flächen zu sparen und auf normaler Weise durch freistehende Einfamilienhäuser bebaute Grundstücke, durch eine Nachverdichtung überaus notwendigen Wohnraum zu schaffen.

Es ist auch aus ökologischen und ökonomischen Gründen sinnvoll, mögliche Nachverdichtungsflächen zu nutzen, da hier die Kosten für die „Umwelt“ sowie auch für die weitere Erschließung, und den damit einhergehenden zusätzlichen Landverbrauch, einzusparen. Das vorhandene Baugebiet ist durch die Lage, Erschließung und auch durch die Rahmenbedingungen prädestiniert zur Schaffung von Wohnraum.

4. Eine Information der Anlieger wurde vorgenommen. Die nun vorliegenden Stellungnahmen mit dessen Detaillierungen der Planung stellen dies dar.

5. Verweis auf Punkt 1 und 2 der Stellungnahme.

3. Öffentlichkeit Stellungnahme 3

Vom 19.03.2024

Stellungnahme:

„Am 10. Februar haben wir aus der Tageszeitung, dem Alt-Neuöttinger Anzeiger über die Nachverdichtung in der Mariannenstraße erfahren. Darin heißt es: „Anlieger eingebunden“, „Das Vorhaben wurde bereits in einer Anliegerversammlung besprochen und wird von diesen mitgetragen“.

Wir möchten mit diesem Schreiben deutlich zum Ausdruck bringen, dass wir, als direkte Anlieger zu keiner Anliegerversammlung geladen wurden und dass mit uns in der Planungsphase auch nicht über einen Bebauungsplan gesprochen wurde.

Am 14. Februar 2024 um 15:30 Uhr fand aufgrund des Zeitungsartikels vom 10. Februar 2024 deshalb ein Gespräch mit (...) und (...) statt, in dem wir mitteilten, dass wir zu keiner Anliegerversammlung geladen wurden.

Bei diesem Gespräch wurde uns der Bebauungsplan vorgelegt und wir konnten Einsicht nehmen.

Erst bei diesem Gespräch brachten wir bereits zum Ausdruck, dass wir mit der Art, dem Ausmaß und der Bauweise des geplanten Gebäudes nicht einverstanden sind, wir jedoch grundsätzlich nichts gegen eine Nachverdichtung des Nachbargrundstücks einzuwenden haben.

In einem ersten Schreiben vom 17. Februar 2024 haben wir dies der Stadt Töging und dem Bauamt bereits mitgeteilt. Im öffentlichen Teil der Stadtratssitzung vom 22. Februar 2024 wurde das Schreiben nur kurz erwähnt und dem Bebauungsplan zugestimmt.

Nach der zwischenzeitlichen Veröffentlichung möchten wir deshalb heute erneut unser Anliegen vorbringen, den Bebauungsplan zu ändern.

Das zur Bebauung ausgewiesene Grundstück liegt in einem alten Siedlungsgebiet von Töging, dass bisher mit Gebäuden der Höhe E plus 1 oder E plus Kniestock bebaut ist. Nun soll hier ein massives Bauwerk diametral zu den bestehenden Häusern errichtet werden.

Das neu zu errichtende Gebäude mit der Gesamtlänge von 34 Metern und einer geschätzten Endhöhe von ca. 12 Metern würde - wie in der Planungsphase dargestellt - komplett parallel zu unserem Wohnhaus und zu unserem Garten mit einem Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze verlaufen.

Die Lage sämtlicher Wohnungen und Balkone der geplanten 12 Wohneinheiten ist nach Westen direkt auf unser Grundstück ausgerichtet.

Für unser Haus auf dem Grundstück (...) bedeutet das, dass fast alle Räume einsehbar sind, ebenso die komplette Terrasse und der gesamte Garten.

Wir empfinden dies als eine massive Einschränkung unserer Privatsphäre.

Bei der geplanten Bebauung mit drei Metern Abstand und einer Höhe von ca. 12 Metern haben wir außerdem künftig in den nach Osten gerichteten Räumen kein Sonnenlicht, da unser Haus ein Gebäude der Kategorie E plus Kniestock ist, das nur eine Traufhöhe von 4,25 Metern und eine maximale Giebelhöhe von ca. 8 Metern erreicht.

Das geplante Gebäude passt mit einer Höhe von 12 Metern und einer Gesamtlänge von 34 Metern nach Art, Maß und Bauweise nicht in die bestehende Siedlung und fügt sich auch nicht in die nähere Umgebung ein.

Die Mariannenstraße - eine Sackgasse - ist als Zufahrtsstraße vorgesehen. Bei einem Gebäude mit 12 Wohneinheiten, vorgeschriebenen 24 Stellplätzen und zusätzlichen Besucher-Stellplätzen ist außerdem mit einer enormen Zunahme des Verkehrs in dieser kleinen Straße zu rechnen. Wir würden es begrüßen, wenn die Art und Weise der Bebauung des Grundstücks „Mariannenstraße 9“ nochmals überdacht werden könnte, speziell im Hinblick auf die Höhe und die Positionierung des 34 Meter langen und äußerst massiven Gebäudekomplexes.

Um Ihnen einen besseren Eindruck von der Situation zu vermitteln, fügen wir diesem Schreiben drei Fotos bei. Es würde uns auch freuen, wenn Sie sich persönlich vor Ort ein Bild von der geschilderten Situation machen würden.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Von außerordentlicher Wichtigkeit ist dabei, dass die anliegenden Bewohner über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden und deren Anregungen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden können. (Umsetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung)

1. Dieses Versäumnis wurde bereinigt.

2. Das Gespräch, sowie auch die erfolgte Stellungnahme liegen der Stadt vor und wurden im Verfahren bereits berücksichtigt.

3. Wie bereits bei den anderen Stellungnahmen der Öffentlichkeit erwähnt, wird die Schaffung von Wohnraum und eine soziale Durchmischung höher gewichtet, als die Angleichung an die bestehende Bebauung solange die aktuell geltenden gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Es ist auch in Frage zu stellen, ob eine Bebauung wie Sie im Bestand ersichtlich ist, noch zeitgemäß und somit auch ökologischen, demografischen und ökonomischen Erfordernissen und Bedürfnissen der jetzigen Zeit entsprechen, oder ob es sich um noch verbleibende, möglich erweiterbare Strukturen handelt, die durch Zu- und Anbauten dem jetzigen Zeitenwandel Rechnung tragen. Das Recht an dieser Stelle 3 geschossig zu reagieren schafft auch Möglichkeiten den Bestand aufzustocken, und somit kurz- oder auch mittelfristig ökonomisch und nachhaltig neuen Wohnraum zu schaffen. Die Stadt Töging sieht die Integration von 3 geschossigen Gebäuden in diesem Bereich auch als Chance den Bestand ökologisch, ökonomisch und auch dem demografischen Wandel geschuldetem Bedarf, anzupassen und zu ertüchtigen.

4. Eine 3D Simulation des Gebäudes wird als Entscheidungshilfe integriert in das Verfahren.

4. Öffentlichkeit Stellungnahme 4

Vom 22.03.2024

Stellungnahme:

„Wir sind Anlieger der Grundstücke (...) durch ein Geh- und Fahrrecht sowie durch ein Leitungsrecht unmittelbar von dem geplanten Bauvorhaben betroffen. Diese Rechte sind uns schon im Vorfeld durch den neuen Grundstücksbesitzer (...) sowie durch (...) bestätigt worden.

Dadurch muss aber auch gewährleistet sein, dass die Zufahrt zu beiden Häusern wie bisher auf der nördlichen Seite im Katastrophenfall und zur Belieferung unserer Heizung durch LKWs wie auch im Haussanierungsfall oder bei Möbeltransporten problemlos ist.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht deutlich in Höhe und Kubatur der umgebenden Bebauung. Es wäre das höchste und massivste Gebäude in diesem Siedlungsgebiet und daher städtebaulich eine Fehlentscheidung.

Die Mariannenstraße ist eine Sackgasse und heute schon zugeparkt. In wie weit diese kleine Straße den zusätzlichen Verkehr von bis zu 24 PKW plus möglichen Besucherverkehr verträgt sollte untersucht werden.

Ein Wohngebäude mit E plus eins und ausgebautem Dach lässt sich auf dieser Fläche vertreten. Es wäre das PKW-Aufkommen reduziert, von den westlichen Nachbarn könnte deutlich abgerückt werden und die Massivität des Neubaus wäre deutlich vermindert.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Von außerordentlicher Wichtigkeit ist dabei, dass die anliegenden Bewohner über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden und deren Anregungen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden können. (Umsetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung)

1. Geh- Fahr- und Leitungsrechte wurden in der Planung integriert. Die schadlose Zufahrt wird gesichert.

2. vgl. die bereits vorhergehenden Stellungnahmen.

3. Wie bereits in den vorhergehenden Stellungnahmen erwähnt, ist der Bedarf an Parkflächen auf eigenem Grund sicherzustellen ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen.

5. Öffentlichkeit Stellungnahme 5

Vom 23.04.2024

Stellungnahme:

„Ich bitte um Verlesung des gesamten Textes sowie die parallele Zurschaustellung der Darstellungen in den Anlagen, welche Bestandteil dieser Stellungnahme sind.

Grundsätzlich ist die Verwertung des ehemaligen Innwerksgrundstücks zu begrüßen, nicht jedoch in dieser Form. Der Entwurf lässt klar erkennen, dass es hier rein um die Gewinnmaximierung des Bauträgers geht und sich dadurch nun geplante Bebauung in keiner Weise in die nähere Umgebung einfügt noch die Art und das Maß der baulichen Nutzung dem derzeitigen Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets entspricht (denn was kommt sonst einem solchen als das Gebiet rund um die Mariannenstraße/Theresienstraße gleich).

Betrachtet man das Gebiet (s. Anlage 1) im Detail wird man feststellen, dass kein einziges Grundstück eine GRZ I über 0,2 und eine GRZ II über 0,5 aufweist. Das nun geplante Hauptgebäude wird eine GRZ I von rund 0,3 aufweisen, die Nebenanlagen allein liegen bei 0,44 (!) was zur GRZ II von 0,74 führt. Die BauNVO empfiehlt für ein WA eine GRZ von 0,4 mit 50 % Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, also 0,6. Weiter schreibt der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vor, dass diese 50 % Erhöhung bis max. 0,8 zulässig ist. Im Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen des BPlans wird die zulässige GRZ II auf 0,75 angehoben, was faktisch einem Mischgebiet gleicht. Dieser Spagat wird nötig, weil der Bauherr vermutlich aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten keine Tiefgarage bauen will, was zwangsläufig zu mehr versiegelter Oberfläche führt, da wirkt der Zusatz höchstwasserdurchlässig (?) fast schon etwas sarkastisch.

Unter Punkt 2.3 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 3, unter 4.1.1 die max. Wandhöhe auf 9,25 m und unter 4.1.4 die Dachneigung auf 10 ° bis 25° festgesetzt. Betrachtet man diese Parameter im Detail und zieht man die Abstandsflächen hinzu dürfte ziemlich sicher ein Gebäude errichtet werden mit einer Breite von 16,25 m, einer Länge von 34 m, einer Wandhöhe von 9,25 m und einer Dachneigung von 25 ° (s. Anlage 2).

Auf den drei Seiten der Anlage 3 habe ich versucht dieses Gebäude fiktiv darzustellen. Es ist nicht zu übersehen, dass sich das Gebäude mit seinen Ausmaßen wie ein störendes Objekt so überhaupt nicht eingliedert. Betrachtet man die 3D-Ansichten aus anderen Perspektiven, so dürfte jedem klar sein, dass hier einfach ein Vollgeschoss zu viel drauf sitzt. Bis zu Bahnhofo-kreuzung weist kein Wohngebäude (der Wasserturm dient als Bürofläche) eine Wandhöhe über 7 m auf, was ich als angemessen sehe. Ein wunderbares Beispiel für eine gelungene Einfügung ist im Übrigen der Huberhof 250 m stadteinwärts.

Weiterhin sieht die Planung für die 12 Wohnungen 24 oberirdische Stellplätze vor, welche alle über die Mariannenstraße angefahren werden sollen. Aktuell wohnen als Grundstücksanlieger zur Mariannen-/Luisenstraße rund 45 Personen (Anlage 4) mit etwas unter 30 PKWs, welche Personen auf Grundstücken mit Ausfahrt zu diesen Straßen gehören. Bei einer zu erwartenden Wohnfläche von ca. 1.650 qm, aufgeteilt auf 12 WE dürften diese mit Wohnflächen von 130 qm eher Familien mit Kindern anziehen (was durchaus zu begrüßen wäre!). Demnach werden zukünftig mind. 36 Personen bzw. 80 % mehr Personen hier leben. Die parkenden PKWs vermehren sich ebenfalls um 80 % (24 PKWs), was die Planung völlig ignoriert. Der Hintergrund hierfür ist schlichtweg, dass eine Alternative mit Tiefgarage mit angemessener Anzahl an Stellplätzen rund 500.000 € und mehr kostet und 25 oberirdische Stellplätze 25.000 €.

Diese Situation stellt unübersehbar die Intention des Bauvorhabens heraus: max. Wirtschaftlichkeit auf Kosten aller betroffener Anwohner der Mariannen- und Luisenstraße.

Liegt das im Interesse der Stadt Töging a. Inn? Da es eine sich förmlich aufdrängende Lösung für das Verkehrsproblem gibt, komme ich nicht drum rum, den Vorschlag aus Anlage 5 einzubringen. Dieser sieht die Zufahrt für eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen (gern auch mehr) über den Teil des Baugrundstücks, welches an der Hauptstraße anliegt, vor. Dies misst an der engsten Stelle 5,70 m, was für eine TG-Rampe absolut ausreichend ist (siehe hierzu Musterplan des Baureferats Münchens in der Anlage 6: 3,99 m Breite). So würden nur noch 9 Stellplätze über die Mariannenstraße anzufahren sein, was das Ganze auf ein erträglicheres Maß reduzieren dürfte. Als weiteren massiven Vorteil reduziert sich die überbaute Fläche der Nebenanlagen von derzeit über 800 qm auf 650 qm (oder anders gesagt die GRZ der Nebenanlage von 0,44 auf 0,35) bzw. die GRZ II von derzeit 0,74 auf 0,65. Auf der nun zur Verfügung stehenden Grünfläche könnte dann der fehlende Kinderspielplatz mit einer Größe von min. 60 qm nach § 3 Kinderspielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn errichtet werden.

Mal ganz ehrlich: Bei einem Bauvorhaben in Tögings absoluter Premiumlage, welches weit über 4 Mio. € kosten wird, darf eine zeitgemäße Planung mit unterirdischen Parkplätzen als Standard angesehen werden, zumal allein aufgrund der zu erwartenden Wohnungsgrößen sicher eine eher gutverdienende Klientel angesprochen werden dürfte.

Im Fazit:

- Max. Wandhöhe 7 m
- Zwingende Zufahrt über die Hauptstraße und max. 50 % der Stellplätze über die Mariannenstraße anfahrbar
- Kinderspielplatz laut Satzung

Eine letzte Frage noch: Wie viele Bebauungspläne wurden in den letzten sieben Jahren mit einer Höhe der Einfriedung über 1,20 m erlassen, weil doch die 1,60 m sehr ins Auge stechen?“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Von außerordentlicher Wichtigkeit ist dabei, dass die anliegenden Bewohner über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden und deren Anregungen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden können. (Umsetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung)

1. Eine Gewinnmaximierung für den Investor ist nicht im Sinne der Stadt Töging. Es ist aber auch klar, dass ohne Gewinn oder Rendite kein Wohnungsbau auf Investorenmite seite stattfinden kann, und benötigter Wohnraum so nicht weiter entsteht. Weiterhin können, durch die Verdichtung zu einem Gebäudekomplex, die Kosten für die Wohnungen gesenkt, und somit auch niedrige- bis mittlere Einkommensgruppen bedient werden, anstelle von hochpreisigen Wohnungen

für die oberen Gehaltsgruppen. Einhergehend ist auch eine soziale Durchmischung, welche angestrebt wird.

2. Die Berechnungen zur GRZ können nachvollzogen werden. Durch die Änderung wird die nach BauNVO festgesetzte zulässige GRZ überschritten, was städtebaulich begründet wurde.

3. Die „fiktive“ bauliche Gestalt wird durch eine vorliegende 3D-Simulation des geplanten Gebäudes nun dargestellt. Die Aufstockung ist wie bei den vorangegangenen Stellungnahmen begründet.

4. Es ist richtig, dass eine Parkierung mit einer Tiefgarage nicht vorgesehen ist. Es ist aber auch Ziel der Planung Wohnraum zu schaffen, der es mittleren- und unteren Gehaltsgruppen ermöglicht hier zu leben. Alle Kosten, die in Hinblick auf eine Tiefgarage zielen, werden aus verständlichen Gründen auf die kommenden Mieten umgelegt, was den Nutzerkreis oder den Personenkreis, der sich einmietet wieder drastisch reduziert und Personen mit mittleren- und niedrigen Einkommen weiter ins soziale Ungleichgewicht drängen. Ist die Fragestellung nicht ggf. auch andersrum zu verstehen. Was können die Bürger Anwohner akzeptieren um zukünftig für alle bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und was bedeutet dies für unser Zusammenleben im privaten Bereich?

5. Wie in der Stellungnahme ersichtlich wird gerade als Beispiel eine elitäre Wohnsiedlung erwähnt, die viele Bevölkerungsgruppe ausschließt. Ist nicht die Fragestellung ob dies nicht auch durch eine angepasste Bauweise, auf Kostenebene, zu einer besseren sozialen Durchmischung führt, wenn die Mietpreise wenigstens ansatzweise auch mehrere Bevölkerungsgruppen ansprechen.

6. Die Höhe der Einfriedung wird nochmals geprüft. Es wird aber auch verwiesen auf den Anlieger, der einen Sichtschutz wünscht, welcher bei 1,20m nicht erreicht wird.

6. Öffentlichkeit Stellungnahme 6

Vom 25.04.2024

Stellungnahme:

„Ich hätte ein paar Anmerkungen/Einsprüche zum Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“.

1.) Ich finde die Abstandsfläche (ca. 3 m) zum Grundstück im Westen für viel zu gering um 3 Stockwerke hoch zu bauen mit Balkonen im Westen.

Könnte man den ganzen Bau schmaler und niedriger bauen, dann wären andere Abstandsflächen möglich, es müssen ja keine 12 Wohnungen möglich sein, im Bereich der Siedlung ist kein Haus so massiv, es sind max. 4 Wohnungen in den Wohnblöcken und die sind nur 1 + 1 und Dachgeschoss (sehr steile Dachneigung), das kommt nicht so massiv rüber als 1 + 2 Vollgeschoss!

Am besten 1 + 1 und schmal dann wäre der Bau auch nicht so massiv und würde sich in die bestehende Bebauung einfügen.

2.) Ist die bestehende Abwasserversorgung für den Bau gewährleistet, ist das überprüft und besprochen worden mit den betreffenden Stellen?

3.) Ist die bestehende Wasserversorgung für den Bau gewährleistet, ist das überprüft und besprochen worden mit den betreffenden Stellen?

4.) Ist die Stromversorgung für den Bau gewährleistet, ist das überprüft und besprochen worden mit den betreffenden Stellen?

5.) Verkehrssituation: Mehr Verkehr durch evtl. 12 Wohnungen

Parken der Besucher (die parken alle in der Mariannenstr. oder Luisenstr.

Anfahrten Krankenwagen/Notarzt (viele ältere Anwohner), Feuerwehr oder auch Müllabfuhr, durch die parkenden Autos dann nicht oder nur schwer möglich, auch in der Bauphase!

6.) Beim Bau ist die Zufahrt zu den Bestandshäusern nicht oder nur schwer möglich (Kranstellfläche, Autokräne, LKW und sonstige Baumaschinen).

7.) Die evtl. Beschädigungen der Zufahrtsstraße bei Bau, werden die behoben oder werden die auf alle Anwohner umgelegt?

Meine Empfehlung wäre 1 + 1 und schmaler, also keine 12 Wohnungen, das würde sich besser in das Siedlungsgebiet einfügen und die Anwohner weniger belasten.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Von außerordentlicher Wichtigkeit ist dabei, dass die anliegenden Bewohner über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden und deren Anregungen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden können. (Umsetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung)

1. Siehe vorangehende Anmerkungen zu den Stellungnahmen.
2. Die Abwasserentsorgung ist durch anliegende Stränge gesichert.
3. Die Wasserversorgung ist gesichert.
4. Die Stromversorgung ist durch anliegende Versorgungstränge gesichert.
5. Siehe vorangegangene Ausführungen.
6. Es wird die Durchgängigkeit für Anlieger und Rettungsfahrzeuge gesichert.
7. Eventuelle Schäden sind vom Investor zu tragen.
8. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

7. Öffentlichkeit Stellungnahme 7

Vom 26.04.2024

Stellungnahme:

„Dem Schreiben „Einwände zum Bebauungsplan Nr. 56“ stimme ich voll zu und bitte um Aufnahme in die Unterschriftenliste. Vielen Dank für Ihre Bemühungen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Von außerordentlicher Wichtigkeit ist dabei, dass die anliegenden Bewohner über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden und deren Anregungen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden können. (Umsetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung)

1. Die Zustimmung zur Unterschriftenliste wird zur Kenntnis genommen.

Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB oder § 4 Absatz 2 BauGB geändert oder ergänzt wurde, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Änderung oder Ergänzung könnte zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.

Ist der Entwurf des Bebauungsplanes erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB hinzuweisen.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme (ein Monat, mindestens aber 30 Tage) soll angemessen verkürzt werden.

Eine Beschränkung der Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, führt nach Einschätzung der Verwaltung zu einer längeren Verfahrensdauer, sodass diese Beschränkung nicht vorgenommen wird.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung und den Bebauungsplanentwurf Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ in der Fassung vom 9. Oktober 2024 zu billigen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 9. Oktober 2024 erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll dabei angemessen verkürzt werden. Eine Beschränkung der Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, soll nicht vorgenommen werden, da dies zu einer längeren Verfahrensdauer führt.