Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/182/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	07.05.2025
Bearbeiter:	Stefan Hackenberg	AZ:	

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.07.2025	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 09.07.2025

Bebauungsplan Nr. 56 "Mariannenstraße 9"
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 24. Oktober 2024 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ beschlossen.

Der Geltungsbereich liegt im Osten der Stadt Töging a.Inn. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt direkt die Hauptstraße (alte Kreisstraße AÖ 1) und südlich direkt die Mariannenstraße an. Im Osten in etwa 150 m Entfernung befindet sich der Ortsteil Feichten sowie die Badstraße und im Westen in etwa 100 m Entfernung die Mariannenstraße.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 12 Wohneinheiten. Die maximale Wandhöhe beträgt 9,25 m. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

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).

Die erneute Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von Dienstag, den 15. April 2025 bis Freitag, den 9. Mai 2025 (jeweils einschließlich) statt. Hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung, welche am 8. April 2025 an der Amtstafel angebracht wurde, hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 24. Oktober 2024, lagen in diesen Zeitraum im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 8. April 2025 bis einschließlich Freitag, den 9. Mai 2025 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

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

- LRA AÖ - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau
- LRA AÖ - Technisches Bauamt Hochbau
- LRA AÖ - Technisches Bauamt Tiefbau
- LRA AÖ - Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau
- LRA AÖ - Untere Immissionsschutzbehörde
- LRA AÖ - Stabstelle Bodenschutz
- LRA AÖ - Untere Naturschutzbehörde
- LRA AÖ - Gesundheitsamt
- Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde Südostoberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Regionalen Planungsverband Südostoberbayern
- Kreisbrandrat
- Stadt Töging a. Inn Tiefbauamt
- Feuerwehr Töging a. Inn Kommandant
- 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
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- strotög GmbH
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
- Bayernwerk AG - Netzcenter Eggenfelden
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- VERBUND-Innkraftwerke GmbH
- Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co.KG
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- Karl 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
- Verein Wildes Bayern e. V.
- Landesverband für Amphibien- und Reptilienschutz in Bayern e. V.
- Münchner Entomologische Gesellschaft e. V.
- Ökologischer Jagdverein Bayern e. V.

- Naturparkverband Bayern e. V.
- Verkehrsclub Deutschland (VCD)
- Landesverband Bayern e. V.
- 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.
- Bezirksverband Oberbayern für Gartenkultur und Landespflege
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Gemeinde Pleiskirchen
- Stadt Mühldorf a. Inn
- Verwaltungsgemeinschaft Polling
- Stadt Altötting
- Gemeinde Winhöring
- Gemeinde Teising

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag erstellt:

1. Regierung von Oberbayern
AZ. ROB-2-8314.24_01_AÖ-20-21-7
Vom 09.05.2025

Stellungnahme:

„die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat bereits mit Schreiben vom 25.03.2024 zu o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.
Darin stellten wir fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und den Belangen zur Siedlungsstruktur (vgl. LEP 3, RP 18 B II 1 G) weitgehend Rechnung getragen wird. Die nun vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen lassen landesplanerische Belange unberührt, so dass dies weiterhin gilt. Unseren Hinweis, im Sinne des demographischen Wandels auch auf die Entstehung kleinerer Wohnungen hinzuwirken, möchten wir bekräftigen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich bei der höheren Landesplanungsbehörde für die positive Rückmeldung bezüglich der baulichen Nachverdichtung an der Mariannenstraße. Der Hinweis, dass im Zuge des demographischen Wandels auch auf die Entstehung kleinerer Wohnungen hinzuwirken ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
AZ. 11/II-1-20-72
Vom 12.05.2025

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 - Brandschutzdienststelle
Vom 15.04.2025

Stellungnahme:

„vom Standpunkt des abwehrenden Brandschutzes gibt zum Bauleitplan „Mariannenstraße 9“ der Stadt Töging am Inn keine Einwände. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt werden und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten, möglich sein müssen.

In Zuge dessen weisen wir auf die Verantwortung der Gemeinde, eine ausreichende Löschwasserversorgung aufzustellen, hin.

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf dem Grundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese sind auf dem Grundstück selbst, ggf. auch auf der öffentlichen Fläche (z.B. Straße) sicherzustellen.

Sollen Zufahrten auf das Grundstück mit Sperrvorrichtungen, wie Pfosten, Ketten, Schranken, Tore etc. versehen werden, so müssen diese Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschlüsseldepot, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Vorhängeschlösser dürfen nur mit einer Bügeldicke bis zu maximal 5 mm verwendet werden. Die Zufahrt zu dem Objekt ist nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ gem. A 2.2.1.1 BayTB auszuführen.

Zu Gebäuden mit Nutzungseinheiten, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, und kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, ist eine Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehren auf Grundstücken zu schaffen. Die Anforderungen für Feuerwehrzufahrten – Aufstell- und Bewegungsflächen haben der DIN 14090: 2003-5 zu entsprechen, wobei hier vor allem auf eine Mindestbreite von 3,00m, die Einhaltung der zulässigen Kurvenradien, sowie eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten ist. Die Befahrbarkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t gewährleistet sein. Die Zu- und Durchfahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend zu kennzeichnen.“

Abwägungsvorschlag:

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

4. Landratsamt Altötting - Gesundheitsamt
Vom 10.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

5. Landratsamt Altötting - SG 51 - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau
Vom 24.04.2025

Stellungnahme:

„1) Planzeichnung - Maßstab:
Es wird empfohlen, für einen höheren Detaillierungsgrad, einen Maßstab von 1:250 für die Planzeichnung anzuwenden.

2) Einfriedungen:
Analog wie bei der Berechnung der Wandhöhe unter B 2.4 sollte auch für die Berechnung der Höhe der Einfriedungen (B 5.3) ein unterer Höhenbezugspunkt festgelegt werden.

3) Statischer Verweis auf Stellplatzsatzung und Kinderspielplatzsatzung:
Ob die statischen Verweise in den Festsetzungen B5.6 und B5.7 auf die aktuell geltenden Satzungen der Stadt Töging auch nach dem 01.10.2025 noch Bestand haben ist zu prüfen.

Auf die aktuell vorliegenden Vollzugshinweise und den Fragen-Antworten-Katalog des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird verwiesen.“

Abwägungsvorschlag:

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

1. Die Darstellung im Maßstab M. 1/500 ist für die Detailierung aus Sicht der Stadt Töging ausreichend.

2. Es war beabsichtigt, dass die Einfriedungshöhe - wie im Bauaufsichtsrecht üblich – von der in der Natur vorhandenen Geländeoberkante bis zur Oberkante der Mauer oder Einfriedung zu ermitteln ist (Busse/Kraus/Lechner/Busse, 157. EL Januar 2025, BayBO Art. 57, beck-online). Zur Klarstellung wird dies so entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Somit sollte der untere Bezugspunkt klar definiert sein.

3.. In der Festsetzung Nr. B 5.6 wird festgesetzt, dass pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Ansonsten wird in der Festsetzung ausdrücklich auf die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn vom 29. Juli 2020 verwiesen. Es handelt sich somit um eine statische Verweisung und nicht um eine dynamische. Das wird durch das Landratsamt auch nicht in Abrede gestellt. Nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 Alt. 2 BayBO n. F. (§ 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024, GVBl. S. 605), 2024) gelten Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO (= kommunale Stellplatzsatzungen) in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind fort, wenn sie (…) durch Bebauungsplan (…) nach Art. 81 Abs. 2 BayBO erlassen worden sind. In dem Fragen und Antwortenkatalog des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO – Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023) Stand: 20.02.2025 wird auf die Frage 1 „In welchen Fällen gelten vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 01.10.2025 bestehende Stellplatzsatzungen fort?“ geantwortet: „Die

Stellplatzsatzung ist Bestandteil eines Bebauungsplans, der bis zum 30.09.2025 in Kraft getreten ist, Art. 83 Abs. 5 Satz 2 Alt. 2 n.F. BayBO. Dies gilt unabhängig davon, ob die Stellplatzzahlen den Vorgaben der neuen Anlage zur GaStellV entsprechen oder nicht. In Fällen, in denen der Bebauungsplan einen Verweis auf das Stellplatzrecht der BayBO enthält, gilt Folgendes: Über einen statischen Verweis bleiben die zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung maßgeblichen, ggf. auch höheren Stellplatzzahlen, in Kraft. Ein dynamischer Verweis führt dazu, dass die aktuellen Stellplatzzahlen der Anlage zur GaStellV gelten. Welche Art des Verweises vorliegt, muss im konkreten Einzelfall geklärt werden.“ In diesem Bebauungsplan werden 2 Stellplätze pro Wohnung sowie ein statischer Verweis (wegen der Angabe des Datums der konkreten Stellplatzsatzung) auf die Stellplatzsatzung festgesetzt. Der Verweis auf die Stellplatzsatzung sollte also auch nach dem 30.09.2025 noch Bestand haben.

In Anbetracht, dass eine vergleichbare Regelung über die Fortgeltung von bestehenden Kinderspielplatzsatzungen durch den Bayerischen Gesetzgeber in dem o. g. Gesetz nicht getroffen wurde und auch im Fragen und Antwortenkatalog hierzu nicht wirklich etwas zu finden ist, wird in der Festsetzung Nr. A 5.7 der statische Verweis auf die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn durch eine dynamische Verweisung auf die jeweils rechtskräftige Spielplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn ersetzt.

Sollte sich herausstellen, dass die Verweise auf die o. g. Satzungen nach dem 30.09.2025 doch keinen Bestand hätten, würde der Bebauungsplan zu Stellplätzen und/oder Spielplätzen keine Regelungen treffen. Das würde dazu führen, dass aus Sicht der Stadt automatisch die „normalen“, also nicht mit einem Bebauungsplan verbundenen Satzungen gelten würden, sodass auch in einem solchen Fall keine Regelungslücke entstehen würde. In beiden Satzungsentwürfen (neue Stellplatz- und Spielplatzsatzung), die in der heutigen Bauausschusssitzung vorberaten werden, ist geregelt, dass Regelungen in Bebauungsplänen (…), die von den Regelungen dieser Satzungen abweichen Vorrang haben. Im Umkehrschluss bedeutet das, sollte in einem Bebauungsplan keine Regelung getroffen sein, gelten die Regelungen der jeweiligen Satzungen.

6. Landratsamt Altötting - SG 52 - Hochbau
Vom 16.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

7. Landratsamt Altötting - SG 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau
Vom 14.04.2025

Stellungnahme:

„Es bestehen weiterhin die Bedenken der 1. Stellungnahme. Der Versiegelungsgrad ist erheblich und die darauf resultierenden Freiflächen bieten kaum Platz für eine ausreichende Durchgrünung des Grundstücks. Eine Nachverdichtung ist verständlich, jedoch sollte diese auch ein Mindestmaß an Wohnqualität aufweisen. Gerade in der heutigen Zeit ist die Herstellung von Pflanzflächen notwendig. Diese dienen nicht nur als Schattenspender und Luftkühler, sondern auch als Sauerstofflieferant und Schadstofffilter. Gleichzeitig profitiert nicht nur das Siedlungsbild, sondern auch die umliegende Tierwelt davon.

Sollte an einer Umsetzung festgehalten werden, wird eine Überarbeitung der Pflanzlisten empfohlen. Da nur ein begrenztes Platzangebot vorliegt, sollten kleinere Gehölze verwendet werden.
- Baumliste: Acer campestre, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Prunus padus, Obstgehölze mit starkwüchsiger Unterlage und regionaltypischer Sorte;
- Strauchliste: Berberis vulgaris, Clematis vitalba, Cytisus scoparius, Daphne mezereum, Ligustrum vulgare, Lonicera nigra, Rhamnus saxatilis, Ribes uva-crispa, Ribes alpinum, Rosa canina, Rubus caesius, Rubus idaeus, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus;

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. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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. Tatsächlich entfällt der festgesetzte zu pflanzende Laubbaum; II. Ordnung (siehe Festsetzung Nr. A 6.2) sowie die extensiv genutzte Wiesenfläche (Festsetzung Nr. A 6.1) im Norden des Geltungsbereichs, nördlich des festgesetzten Spielplatzes (Festsetzung Nr. A 4.1). Die Festsetzung des zu pflanzenden Laubbaums wird durch die Festsetzung von zu pflanzenden Sträuchern (Festsetzung Nr. A 6.3) und einer Zufahrt ersetzt. Die Zufahrt zur Garage des Anwesens Hauptstraße 72 erfolgt derzeit über die Fläche, auf der im Bebauungsplanentwurf der Laubbaum und die Wiesenfläche festgesetzt war. Diese Zufahrt wäre bei Pflanzung des Laubbaums und Anlegung der Wiese so nicht mehr möglich gewesen. Die Zufahrt soll aber durch öffentliche rechtliche Festsetzungen in einen Bebauungsplan nicht entfallen, sodass diese nun im Bebauungsplan festgesetzt ist. Der Entfall des Laubbaums und der Wiesenfläche erscheint allerdings vertretbar. Für den im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz gilt die in dieser Sitzung vorberatende Spielplatzsatzung. Nach § 3 Abs. 3 dieser ist jeder Spielplatz mit ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten. Nach der Begründung zur Spielplatzsatzung sind u. a. Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher hierfür besonders geeignet. Eine ähnliche Festsetzung findet sich auch in § 2 Abs. 2 der jetzt gültigen Kinderspielplatzsatzung vom 6. Oktober 2022. Die festgesetzte Spielplatzfläche ist also bei der Betrachtung des „Grüns" im Bebauungsplan eher als Grünfläche zu betrachten, anstatt einer (komplett) versiegelten Fläche.

8. Landratsamt Altötting - SG 52 - Tiefbau
Vom 09.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung."

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

9. Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde
Vom 14.04.2025

Stellungnahme:

„Auf die Stellungnahme vom 23.04.2024 wird verwiesen.

Zudem wird es für sinnvoll erachtet die Textliche Festsetzung Nr. 5.5 hinsichtlich des insektenfreundlichen Lichtspektrums zu konkretisieren und hinsichtlich der Staubdichtigkeit (Eindringen von Insekten in die Leuchte) zu ergänzen beziehungsweise auf die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 in der jeweilig aktuellen Fassung zu verweisen.

Die zitierten Rechtsgrundlagen zum Hinweis Nr. 10 „Luftwärmepumpen" sind zu streichen, da sich diese auf die komplette Stellungnahme vom 23.04.2024 beziehen. Einschlägig wären hier lediglich das BImSchG und die TA Lärm, welche bereits im Hinweis beinhaltet sind."

Abwägungsvorschlag:

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

1. Die Festsetzung Nr. 5.5 ist aus Sicht der Stadt Töging ausreichend.
2. Der Hinweis zu den Luft-Wärmepumpen wird überarbeitet.

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
AELF-TO-L2.2-4612-22-28-11
Vom 29.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Einwände."

Abwägungsvorschlag:

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

11. Verwaltungsgemeinschaft Polling
Vom 09.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung."

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

12. Gemeinde Winhöring
Vom 09.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung."

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

13. Gemeinde Pleiskirchen
Vom 09.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

14. Wildes Bayern e. V.
Vom 08.05.2025

Stellungnahme:

„vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.04.2025 und die Möglichkeit, zum oben genannten Vorhaben Stellung zu nehmen. Grundsätzlich haben wir gegen das geplante Vorhaben keine Einwände. Wir begrüßen ausdrücklich die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der Umweltgüter – insbesondere die insektenfreundliche Beleuchtung, die Gebäudebegrünung sowie die Anlage artenreicher Blumenwiesen. Diese Schritte sind wichtige Elemente einer zeitgemäßen, ökologisch verantwortungsvollen Planung.
Um das Vorhaben aus wildtierökologischer Sicht weiter zu optimieren, möchten wir im Folgenden zusätzliche Hinweise und Empfehlungen zur naturnahen Außengestaltung geben, die aus unserer Sicht im weiteren Planungsverlauf Berücksichtigung finden sollten.

Biotopvernetzung und Trittsteinelemente
Zur Förderung der Biodiversität und ökologischen Durchlässigkeit empfehlen wir die Integration kleinteiliger, strukturreicher Elemente im Außenraum. Dazu zählen Altgras- und Wildblumenstreifen, ein „wildes Eck“, Totholzhaufen, Lesesteinhaufen, Käferburgen sowie Biotopsteine. Solche Elemente bieten wichtige Rückzugs- und Nahrungsräume für Insekten, Amphibien, Kleinsäuger und bodenbrütende Vögel und tragen gleichzeitig zur funktionalen Biotopvernetzung innerhalb des Siedlungsraums bei.

Beleuchtung – Schutz für Insekten und Fledermäuse
Wir begrüßen, dass der Bebauungsplan eine insektenfreundliche Beleuchtung vorsieht. Um die Wirkung dieser Maßnahme zu maximieren, empfehlen wir zusätzlich folgende Kriterien: eine geringe Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, ausschließlich warmweiße oder amberfarbene Lichtquellen (max. 2700 K), vollständig nach unten gerichtete, geschlossene Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 90° sowie der Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zur Begrenzung der nächtlichen Leuchtdauer. Dies dient dem Schutz empfindlicher nachtaktiver Arten wie Fledermäusen, Nachtfaltern oder Käfern, die durch künstliches Licht stark gestört werden können.

Vogelschlag verhindern – sichere Glasgestaltung
Großflächige Glasfassaden, insbesondere über Eck oder in Durchsicht-Situationen, stellen eine erhebliche Gefahr für Vögel dar. Um Vogelschlag effektiv zu vermeiden, sollte bereits in der Planung auf den Einsatz von geprüftem Vogelschutzglas mit flächendeckender, ausreichend dichter Markierung geachtet werden. Die Abstände zwischen den Markierungen sollten kleiner als eine Handbreit sein und sich über die gesamte Glasfläche erstrecken. Nicht empfehlenswert sind UV-Markierungen oder Silhouetten, da sie sich als weitgehend wirkungslos erwiesen haben. Zudem sollte in der unmittelbaren Umgebung großer Glasflächen auf dichte Vegetation oder Futterstellen verzichtet werden, um keine zusätzliche Anziehung für Vögel zu schaffen.

Wildtierdurchlässige Grundstücksgestaltung
Zur Förderung der Bewegungsfreiheit bodengebundener Wildtiere wie Igel oder Amphibien empfehlen wir, bei der Einfriedung von Grundstücken auf durchgehende Sockel, dichte Mauern oder vollständig geschlossene Gabionenzäune zu verzichten. Stattdessen sollten Zäune mit

bodennahen Durchlässen versehen sein. Auch Wege und private Außenflächen sollten möglichst unversiegelt gestaltet werden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten und gleichzeitig die Bodenfunktionen zu fördern.“

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 Stadt Töging am Inn sieht die Festsetzung hinsichtlich der wildtierökologischen Sicht als ausreichend an.

15. 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. 700 m 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.

16. Strotög GmbH
Vom 08.04.2025

Stellungnahme:

„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (…)
Umlegungen von Versorgungsleitungen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging nimmt den Plan der Versorgungsleitungen zur Kenntnis, bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

17. Kommunale Energienetze Inn-Salzach
Vom 23.05.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

18. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG; Mühldorf
Vom 08.04.2025

Stellungnahme:

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

Abwägungsvorschlag:

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

19. Verbund Innkraftwerke GmbH
Vom 22.04.2025

Stellungnahme:

„Wir haben den Sachverhalt nach betrieblichen Gesichtspunkten geprüft.
Seitens unserer Gesellschaft bestehen gegen Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.“

Abwägungsvorschlag:

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

20. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
S01427621
Vom 08.05.2025

Stellungnahme:

„Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2025.

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.

21. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
S01427637
Vom 08.05.2025

Stellungnahme:

„Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2025.

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. Anwohner (Privat)
Vom 29.04.2025

Stellungnahme:

„Bereits seit mehreren Jahren ereignet sich im Windfang und im Hausgang des Anwesens (…) der Gemarkung Töging a.Inn, (…) eine Geruchsbelästigung.
Diese Geruchsbelästigung erfolgt durch den Abwasserkanal und dem dazugehörigen Deckel an der Mariannenstraße. Der Deckel befindet sich direkt vor dem o. g. Grundstück. Die Fa. (…) hat auch schon mehrmals den Kanal gesäubert. Es tritt allerdings immer wieder eine Geruchsbelästigung auf.
Durch das geplante Bauvorhaben besteht die Befürchtung, dass sich die Situation eventuell noch verschlimmert.“

Abwägungsvorschlag:

Nach Prüfung des Sachverhalts und Einholung von Erkundigungen hat sich ergeben, dass die Ursache der Geruchsbelästigung wohl nicht der öffentliche Kanal war. Wurzeleinwuchs bei der privaten Entwässerungsanlage führten zu der Geruchsbelästigung. Eine Prüfung durch den Tiefbautechniker der Stadt Töging a.Inn hat ergeben, dass der Kanal für das Bauvorhaben des Bebauungsplanes ausreichend dimensioniert und errichtet ist. Der Kanal hat einen Durchmesser von DN 300 und im Bereich des Bebauungsplanes ein Gefälle von 1,39 o/oo und in dem Bereich des in der Stellungnahme erwähnten Anwesens 4,07 o/oo. Dies wird aus Sicht der Stadt als ausreichend angesehen. Eine Verschlechterung der Situation durch das Bauvorhaben ist aus Sicht der Stadt nicht zu befürchten.

2. Anwohner / RA Christoph Wamsler
Vom 02.05.2025

Stellungnahme:

„in oben bezeichneter Angelegenheit zeige ich unter Vorlage der mir erteilten Vollmacht an, dass ich (…) 84513 Töging a. Inn anwaltlich vertrete.

I.

Mein Mandant ist Eigentümer des mit einem von ihm selbst bewohnten Wohnhaus bebauten Grundstücks (…) in Töging a. Inn.

Namens und in Vollmacht meines Mandanten nehme ich zu dem derzeit ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ wie folgt Stellung:

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll für das Grundstück Mariannenstraße 9 eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und insgesamt 12 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Die Vorhabenfläche liegt in einem Siedlungsgebiet, dass durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. kleineren Reihenhäusern geprägt ist.
In dem geltenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Planungsumgriff der planten Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO dargestellt.

Für das Vorhabengrundstück, die östlich und westlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücke sowie die südlich der Mariannenstraße gelegenen Grundstücke gibt es bislang noch keinen Bebauungsplan.

Es handelt sich daher um einen unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB, der durch reine Wohnbebauung geprägt ist und daher vom Gebietscharakter her als Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO einzustufen ist.

II.

Gegen den derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen konkret folgende Einwendungen:

1) Der Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9" in Form des derzeit ausliegenden Planentwurfs muss aufgestellt werden, um die Realisierung eines einzelnen Bauvorhabens zu ermöglichen, das ohne einen entsprechenden Bebauungsplan unzulässig wäre.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9" nur der Realisierung eines einzelnen Bauvorhabens dienen soll, handelt es sich hier eigentlich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da es darum geht, ein bereits präzise umrissenes Objekt eines Vorhabenträgers zu realisieren.

Ohne die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans würde das Vorhabengrundstück derzeit im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen.

Das geplante Bauvorhaben könnte nicht genehmigt werden, da es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Umgebungsbebauung, die zu der Beurteilung der Frage heranzuziehen ist, ob sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt, ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einige wenige Reihenhäuser geprägt, die in der Regel über ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss oder maximal 2 Vollgeschosse verfügen.

Das nun geplante Mehrfamilienwohnhaus mit einer Gesamtlänge von deutlich über 30 m und 3 Vollgeschossen fügt sich sowohl, was die Länge und Höhe des Gebäudes, die Anzahl der in dem Gebäude geplanten Wohneinheiten, aber auch die Anzahl der Stellplätze und den Grad der Oberflächenversiegelung des Grundstücks angeht, auch nicht ansatzweise in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Der Begründung des Bebauungsplanentwurfs kann entnommen werden, dass die Stadt Töging a. Inn gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 im allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen liegt und als Einzelgemeinde ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf ist.

Die von der Stadt Töging a. Inn geplante Nachverdichtung, die auch der Forderung nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung gerecht wird, ist grundsätzlich sinnvoll und nachvollziehbar.

Eine entsprechende Nachverdichtung könnte im vorliegenden Fall aber auch in einem gebietsverträglichen Umfang erfolgen, z. B. durch die Bebauung des Vorhabengrundstücks mit mehreren Doppelhäusern oder einer Reihenhausbebauung, ohne dass es hierzu der Aufstellung eines Bebauungsplans bedürfte.

Sofern die Stadt Töging a. Inn grundsätzlich eine Nachverdichtung in bereits bebauten, derzeit noch unbeplanten Innenbereichen des Stadtgebiets beabsichtigt, was durchaus nachvollziehbar wäre, stellt sich die Frage, warum dann in einem größeren, derzeit noch überwiegend unbeplanten Wohngebiet nur ein Bebauungsplan für ein einzelnes Grundstück aufgestellt wird, um ein einzelnes Bauvorhaben zu ermöglichen, und nicht ein Bebauungsplan für das gesamte Gebiet.

Ein Bebauungsplan für das gesamte Gebiet würde durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) im gesamten Gebiet eine entsprechende, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglichen.

2) Aufgrund der ländlichen Struktur der Stadt Töging a. Inn und der mäßigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist man in der Regel darauf angewiesen, den eigenen Pkw zu nutzen, um zur Arbeit zu gelangen und sämtliche Fahrten im privaten Bereich (Einkäufe, Arztbesuch etc.) durchführen zu können

Angesichts der derzeit geplanten Größe der Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche zwischen 70 m² und 100 m² ist davon auszugeben, dass diese Wohnungen vorrangig von Familien mit Kindern bewohnt werden.

Ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen pro Wohnung wird daher spätestens ab Eintritt der Volljährigkeit der Kinder erfahrungsgemäß nicht ausreichen, wenn man zudem berücksichtigt, dass nach der maßgeblichen Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn bei Mehrfamilienhäusern 40 % der Stellplätze für Besucher freizuhalten sind.

Hinzu kommt, dass die derzeit auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Garagen entfallen werden, sodass auch die Bewohner der Häuser Mariannenstraße 13, 15 und 17 künftig dazu gezwungen sein werden, ihre Pkw auf öffentlichem Straßengrund abzustellen, da es aufgrund der schmalen Zufahrt zu diesen Häusern nicht möglich ist, die Pkw unmittelbar vor den Häusern zu parken.

Insoweit darf zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf die Abbildung 1 auf Seite 2 des Schreibens der Anlieger vom 14.03.2024 verwiesen werden, mit dem bereits Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht worden sind.

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird unter Ziffer *„VI. Erschließung, Ver- und Entsorgung"* unter der Ziffer *„VI.1. Verkehrserschließung"* wörtlich folgendes ausgeführt:

„Es werden zusätzliche Belastungen durch die entstehenden Wohneinheiten erwartet, welche aber durch die Lage in einem Siedlungsgebiet nicht als näher beachtenswert bewertet werden."

Eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den von den Anliegern bereits im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Einwendungen hinsichtlich der Verkehrssituation ist hier nicht erkennbar.

Insbesondere ist nicht erkennbar, dass man sich mit den bereits vorgebrachten, sehr konkreten Einwendungen der Anlieger insbesondere zu den bereits jetzt bestehenden, sehr eingeschränkten Park- und Wendemöglichkeiten im gesamten Gebiet auseinandergesetzt hat.

Auch insoweit darf zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf die sehr anschauliche Darstellung in der Abbildung 2 auf Seite 3 des Schreibens der Anlieger vom 14.03.2024 verwiesen werden.

3) In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird in Ziffer *„VII.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens"* ausgeführt, dass bei Durchführung des Vorhabens ein neues Mehrfamilienhaus entstehe, das sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in den bereits bestehenden Wohngebietsflächen zum Teil widerspiegele.

Diese unzutreffende Behauptung kann angesichts des sich aus der Planung ergebenden, extrem hohen Grades der Oberflächenversiegelung auf dem Vorhabengrundstück mit dem großen Mehrfamilienhaus, den Zufahrtsflächen und den Stellplätzen nicht nachvollzogen werden.

4) Der aktuell ausliegende Bebauungsplanentwurf leidet unter erheblichen Mängeln im Abwägungsvorgang, die sich aus dem Plan und der Begründung ergeben und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat zum Abwägungsgebot in seinem Urteil vom 18.01.2016 wörtlich folgendes ausgeführt:

„Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Bauleitplanung. Es betrifft mit seinen Anforderungen sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis. Es umfasst dabei insbesondere die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - UPR 2003, 143; BVerwG, U.v. 16.4.1971 - IV V 66.67 - DVBl 1971, 756/750).“

5) Der vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt nicht erkennen, dass er den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht wird.

Er verstößt aus den oben aufgeführten Gründen gegen das der Bauleitplanung innewohnende Gebot der Konfliktbewältigung.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1) Es ist richtig, dass das geplante Bauvorhaben sich nach § 34 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde und somit ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig wäre. Die Anzahl der Wohneinheiten, die Anzahl der Stellplätze und der Grad der Oberflächenversiegelung sind allerdings keine Einfügungskriterien im Sinne des § 34 BauGB.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen soll hier eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Ziel ist es auch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Es wäre grundsätzlich auch eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern denkbar. Reihen- und Doppelhäuser sprechen jedoch ein finanziell stärkeres Klientel an. Üblicherweise handelt es sich bei Reihen- und Doppelhäusern eher um Kauf- als um Mietobjekte. Wie in der Stellungnahme geschrieben steht, gibt es in dem Gebiet bereits Ein- und Zweifamilienhäuser mit Reihenhäusern. Um die Versorgung mit Wohnraum auch für diejenigen Bürger sichern zu können, die sich kein Wohnhaus leisten können oder aus anderen Überlegungen der Lebensplanung nicht leisten wollen, wird hier eine Wohnblockbebauung vorgesehen. Selbst wenn die

Wohnungen in dem Wohnblock verkauft und nicht vermietet werden würden, würde hier eine andere Interessentengruppe angesprochen werden.

Es kann und soll nicht Ziel der Städtebaupolitik der Stadt Töging a.Inn sein, dass nur für die Personen Wohnraum geschaffen wird, die sich den Grundstückskauf und die Errichtung von eigenen Wohnhäusern leisten können und dies auch wollen.

Im Optimalfall wäre es sogar so, dass beides erreicht wird. Personen, die nicht mehr in einem eigenen Wohnhaus leben wollen – beispielsweise, weil sie von der Pflege des Gebäudes oder der Instandhaltungskosten überfordert sind – ziehen in die Wohnungen und veräußern ihr Wohnhaus an eine junge Familie. So werden am Wohnungsmarkt Alternativen geschaffen, was am Ende allen zu Gute kommt.

Zudem ist der Heizenergieverbrauch des 12-Wohneinheiten-Gebäudes geringer als der Heizenergieverbrauch für die entsprechende Anzahl an Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser. Das 12-Wohneinheiten-Gebäude hat ein besseres Verhältnis von Volumen zu Außenflächen.

Die Stadt hat die Planungshoheit und kann darüber entscheiden ob und wie Bebauungspläne aufgestellt werden. Die Stadt hat die Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei vorliegendem Bebauungsplan liegt eine unbebaute Fläche vor, die möglichst zeitgemäß nachverdichtet werden soll. So soll Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden. Zudem lag der Stadt ein konkretes Baugesuch vor, welches die Zustimmung des Stadtrates findet. Aus diesem Grund war es aus Sicht der Stadt für die städtebauliche Entwicklung erforderlich den Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um einen projektorientierten Bebauungsplan. Das übrige Gebiet ist bebaut und der Stadt liegen hier keine Baugesuche vor, die eine Bauleitplanung erforderlich machen würden. Einen Bebauungsplan für ein bebautes Gebiet aufzustellen, für welches derzeit kein Baugesuch vorliegt und deshalb eine städtebauliche Entwicklung die durch einen Bebauungsplan gesteuert werden müsste nicht absehbar ist, ist aus Sicht der Stadt eben nicht erforderlich. Sollten sich in der Zukunft in dem Gebiet die Möglichkeiten in Bezug auf eine Nachverdichtung ergeben, steht die Stadt einem Bauleitplanverfahren grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber.

Zu 2). In Bezug auf den Einwand, dass zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu wenig seien, weisen wir darauf hin, dass die derzeit geltende Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayerns (GaStellV) lediglich einen Stellplatz pro Wohnung vorschreibt. Die Stadt setzt den Stellplatzbedarf also bereits jetzt doppelt so hoch an, wie der Freistaat Bayern. Ab 1. Oktober 2025 könnten aufgrund des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern, mit dem auch die Bayerische Bauordnung geändert wird, sowieso nur maximal zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt werden. Aus Sicht der Stadt stellt die Forderung von zwei Stellplätzen pro Wohnung einen ausreichenden Kompromiss zwischen den Baukosten und somit der Bereitstellung von günstigerem Wohnraum, der Oberflächenversiegelung und einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dar.

Es werden zusätzliche Belastungen durch die entstehenden Wohneinheiten erwartet, welche aber im Verhältnis zu der bereits bestehenden Bebauung und den vorhandenen Verkehr und unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Erschließungssituation als verhältnismäßig angesehen werden. Das städtebauliche Ziel die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen wird höher gewichtet, als die o. g. zusätzliche Belastung durch den neu entstehenden Verkehr.

Zu 3) Hier handelt es um den Verweis, auch auf umliegende Bebauungspläne im Stadtgebiet in denen derartige Gebäude errichtet wurden. Diese decken den Wohnraumbedarf und sorgen somit für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Gegensatz zu freistehenden Einfamilienhäusern mit z.T. nur 2 Bewohnern auf annähernd gleicher Grundfläche. Auch eine soziale Durchmischung wird angestrebt um elitäre Wohngebiete zu vermeiden.

Zu 4) Die Stadt hat eine Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen vorgenommen und dies hat den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ergeben.

Zu 5) Das sieht die Stadt anders. Wie bereits ausgeführt wird hier das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung verfolgt.

3. Anwohner (Privat)
Vom 08.05.2025

Stellungnahme:

„1. Die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung mit 12 Wohneinheiten in einem Baukörper fügt sich in die bestehende umgebende Bebauung nicht ein und stellt sich als massiver Fremdkörper dar:

Begründung:
Die Bebauung dieses Grundstückes wäre der klassische Fall für Paragraf 34 der Bayer. Bauordnung gewesen, doch die Genehmigungsbehörde lehnte das sich nicht in die Umgebung einfügende Gebäude dieser Größenordnung ab. Dies beweist, dass baurechtlich gesehen erhebliche Einwände bestanden. Ob dies nur durch ein neues baurechtliches Verfahren einfach so abgetan werden kann, obwohl sich dadurch qualitativ nichts ändert, lässt große Zweifel bei den Anliegern aufkommen.

Die Wandhöhe mit 9,25 Metern und die Firsthöhe mit 12,25 Metern überragt bei weitem die umliegende Bebauung und dominiert mit dem massiven Baukörper die nähere Umgebung.

Unverständlich ist, dass bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden darf. Dies zeigt, dass das Grundstück die Anzahl von 12 Wohnungen mit Nebenanlagenflächen eigentlich nicht hergibt.

Die gebotene Rücksicht auf die vorhandene Bebauung fehlt (Harmoniegebot). Das Einfügungsgebot und die Homogenität werden grob verletzt.

Zudem sollte ein baulicher Lückenschluss in einer organischen Siedlungsstruktur den Baubestand hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung aufgreifen.
Deshalb hat dieser Bebauungsplan die berechtigten Belange der Anlieger gegen die öffentlichen Interessen nicht sorgfältig abgewogen.

2. Der fußläufige Verbindungsweg (2m breit) zur Hauptstraße wurde gestrichen:

Begründung:
Um einen Kinderspielplatz darstellen zu können, wurde der sinnvolle Verbindungsweg nachträglich geopfert und zudem wird die eh schon dürftige Begrünung mit Sträuchern in diesem Bereich beseitigt.

Für die Entsorgung von Restmüll-, Papiertonne und Gelber Tonne sind keine entsprechenden Flächen.

Dies zeigt, dass die überbaute Fläche und die Nebenanlagenflächen auf diesem Grundstück eigentlich nicht hinreichend dargestellt werden können.

Aktuelle Situation von Norden und Süden

3. Auf die bestehende Grenzbebauung (Garagenanlage) im Norden des Grundstückes wird keine Rücksicht genommen:

Begründung:
Die bestehende Garagenanlage für die Wohnungen in der Hauptstr. 76 ist ca.19 Meter lang und entspricht damit nicht der gesetzlich vorgeschriebenen Höchstlänge von 9 Metern für Nebengebäude als Grenzbebauung. Zudem haben alle Garagen ein Fenster zur Grundstücksseite nach Süden hin. Grenzwandfenster sind nach den heutigen baurechtlichen Regelungen grundsätzlich unzulässig. Deshalb sollte für die Garagenbesitzer Bestandschutz gelten.

Das Fensterrecht gilt auch gegenüber Hofflächen. Die Garagenbesitzer wollen auf keinen Fall auf ihr Fensterrecht verzichten und fordern, dass ev. erforderliche bauliche Anforderungen an der Südseite der Garagen (ev. Brandschutz, Sichtschutz) nicht zu ihren Lasten vorgenommen werden können. Der Eigentümer des neu zu bebauenden Grundstückes kann kein Fensterabwehrrecht geltend machen.

Diesbezüglich sollte die Rechtslage bereits im Rahmen der Bauleitplanung abgeklärt werden.

4. Mangelnde Berücksichtigung von Umweltbelangen und Artenschutzrecht:

Begründung:
Die Durchgrünung mit CO2-absorbierenden Anpflanzungen mit 6 Bäumen und 6 Sträuchern ersetzt in keiner Weise die vorher bestehende Durchgrünung und den Baumbestand. Auf der bestehenden Wiese waren bislang viele Insektenarten u. a. auch Maulwurfgrillen zu beobachten. Die CO2-Belastung wird durch den Verlust an Grünflächen und Baumbestand nicht ausgeglichen und für Wiesenbewohner wurden keine Ausgleichsmaßnahmen angeboten.

Gesamtbeurteilung:
Die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus dieser Größe steht im großen Gegensatz zu den bestehenden Häusern in der Nachbarschaft. Das derzeit harmonisch wirkende Siedlungsgebiet wird durch die massive Bebauung zerstört und ist aus städtebaulicher Sicht ein Fehler. Das Gebot der Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung ist nicht gewahrt. Aus diesem Grunde kann der Bebauungsplan mit der Wandhöhe von 9,25 Meter, der Firsthöhe von 12,25 Meter und der 3-fachen Baumassenzahl im Vergleich zur Umgebung nicht befürwortet werden."

Abwägungsvorschlag:
Zu 1) Es stimmt, dass sich das Bauvorhaben nicht nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, weswegen ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Im Rahmen der Abwägung wurde das städtebauliche Ziel der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher gewichtet, als die Einfügung in die nähere Umgebung und die strikte Einhaltung der Grundflächenzahl in § 17 BauNVO. Die Werte in § 17 BauNVO sind seit 23.06.2021 auch „nur" noch Orientierungswerte und keine Obergrenzen – wie zuvor - mehr. Diese Orientierungswerte der BauNVO können also durch Festsetzungen im Bebauungsplan überschritten werden. Zudem muss das Hauptgebäude nach dem Bebauungsplanentwurf den Orientierungswert für die Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete in § 17 BauNVO einhalten. Nur die Überschreitung der sog. Grundflächenzahl II (Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

Auszug aus der Gesetzesbegründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (Bundestag Drucksache 19/24838)

„Zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland sollen in der Baunutzungsverordnung die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet" eingeführt und die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orien-

tierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen."

„Darüber hinaus soll im Interesse der Flexibilisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen werden. Die bisher geltenden Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO sollen als Orientierungswerte ausgestaltet werden. Diese Änderung soll ebenfalls der Mobilisierung von Bauland dienen, weil dadurch etwa Nachverdichtungen erleichtert und flexibel planerisch umgesetzt werden können, soweit dies städtebaulich erforderlich ist."

Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Töging a.Inn Gebrauch um die Nachverdichtung für Wohnraum zu schaffen.

Zu 2) Für die Entwicklung der Kinder ist ein nahegelegener Spielplatz wichtig. Der Spielplatz sollte für die Kinder selbstständig erreichbar sein. So wird die Eigenständigkeit der Kinder gefördert. Der Verbindungsweg hätte sich auf einem Privatgrundstück befunden. Ein öffentlich gewidmeter Weg, der dann durch das Privatgrundstück geführt hätte, ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig bzw. steht hinter dem Bedürfnis eines Spielplatzes zurück. Spielplätze sind mit Schatten spendenden Elementen wie bspw. Bäumen und Sträuchern auszustatten. Ein Spielplatz an und für sich stellt grundsätzlich keine komplett versiegelte Fläche dar.

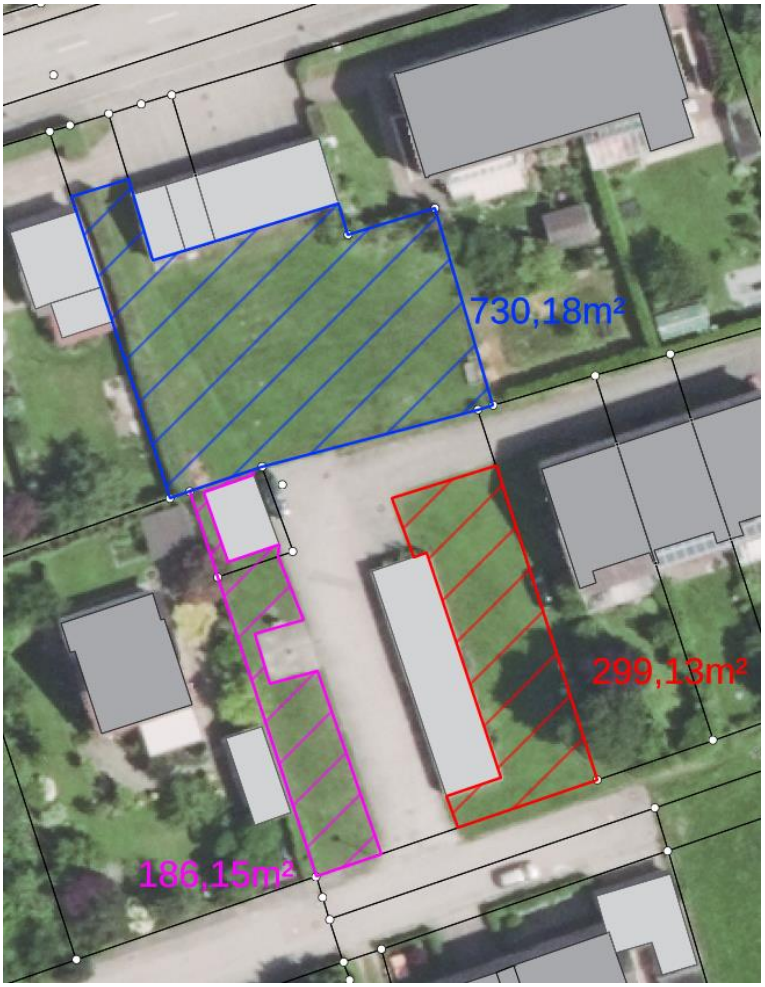
Flächen für die Entsorgung von Abfall sind nicht zwingend im Bebauungsplan festzusetzen. Sollte in einem Bauantrag eine entsprechende bauliche Anlage (sog. Mülltonnenhäuschen) vorgesehen werden, hat sich diese grundsätzlich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten. Hierfür sind außerhalb der Baugrenzen maximal 15 qm Fläche zulässig.

Zu 3) Sollte die bestehende Garagenanlage rechtmäßig errichtet worden sein, besteht ein Bestandsschutz. Die Garagenanlage wurde mit Baugenehmigung vom 30. April 1957 mittels des Tekturplans vom 26. April 1957 genehmigt. Es handelt sich um die Genehmigung einer 6,48 m x 18,365 m langen Garagenanlage mit 6 Garageneinheiten. Die sechs Fenster im Süden sind im Grundriss der Planzeichnung enthalten. Die danach durchgeführten privatrechtlichen Grundstücksteilungen und –veräußerungen ändern an der o. g. Baugenehmigung grundsätzlich nichts, lagen jedoch in der Entscheidungsgewalt der damaligen Grundstückseigentümer. Der Bestandsschutz wird durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben, geändert oder eingeschränkt. Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist schon heute grundsätzlich bebaubar und mit Gebäuden (Garagenanlage) bebaut. Der Bebauungsplan setzt vor den Fenstern der o. g. Garage eine Fläche für Stellplätze fest. Es ist keine Baugrenze und somit keine überbaubare Grundstücksfläche an den Fenstern der Garagenanlage im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte das Fensterrecht für den Grundstückseigentümer bestehen, gilt dies mit oder ohne Bebauungsplan, sodass durch diesen keine Rechtsänderung in dieser Hinsicht eintritt. Zudem handelt es sich bei dem Fensterrecht nach Art. 43 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) um Privatrecht. Er lautet: *„Sind Fenster weniger als 0,60 m von der Grenze eines Nachbargrundstücks entfernt, auf dem Gebäude errichtet sind oder das als Hofraum oder Hausgarten dient, so müssen sie auf Verlangen des Eigentümers dieses Grundstücks so eingerichtet werden, daß bis zur Höhe von 1,80 m über dem hinter ihnen befindlichen Boden weder das Öffnen noch das Durchblicken möglich ist."* Die Fenster müssten also nicht entfernt, sondern nur entsprechend angepasst werden. Da das Grundstück aber – wie oben erwähnt – auch ohne Bebauungsplan mit Gebäuden bebaubar ist (und sogar bebaut ist; siehe oben) ändert der Bebauungsplan an einem Fensterrecht nach Art. 43 AGBGB nichts.

Zu 4) Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, also in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht zu leisten. Dass bei einer Nachverdichtung die Durchgrünung leidet liegt in der Natur der Sache. Aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur und der geringen Grundstücksgröße von 1.840 qm, die bereits jetzt schon durch Zufahrten und Gebäude zu etwa 1/3 (ca. 625 qm) versiegelt ist (1.215 qm Wiesenfläche) erscheint der Eingriff in die Natur zur Schaffung von Wohnraum als angemessen.

Die Maulwurfsgrille (Gryllotalpa gryllotalpa) befindet sich auf der Roten Liste Naturschutz und Biologische Vielfalt, NaBiV Heft 170/7: Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken und Fangschrecken (Orthoptera et Mantodea) Deutschlands des Bundesamts für Naturschutz (2024, ISBN 978-3-7843-9248-6, DOI 10.19217/rl1707). Die Maulwurfsgrille ist in der Rote-Liste-Kategorie 3 eingestuft (= gefährdet). In der aktuellen Bestandssituation ist die Maulwurfsgrille als mäßig häufig (mh) eingestuft. In den Kommentaren der o. g. Liste auf Seite 29 seht u. a., dass wichtige Habitate für die Maulwurfsgrille u. a. Niedermoore, Sümpfe, Feuchtwiesen und Ufer von Kleingewässern sind. Auch Gemüsegarten werden gerne von Maulwurfsgrillen besiedelt, wenn lockeres und feuchtes Substrat vorhanden ist.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Niedermoore, Sümpfe, Feuchtwiesen oder Ufer von Kleingewässern, sodass kein wichtiges Habitat für die Maulwurfsgrille im Geltungsberiech vorliegt. Auch befinden sich keine Gemüsegärten auf dem Grundstück. In Anbetracht dieser Feststellungen kann davon ausgegangen werden, dass – wenn überhaupt – nur von einem äußerst geringen Maulwurfsgrillenbestand ausgegangen werden kann. Die gewachsene Siedlungsstruktur und dessen Bebauung enden in ca. 35 m Luftlinie nach Osten, sodass eine natürliche Umsiedlung der etwaig vorhandenen Insekten und Maulwurfsgrillen wahrscheinlich ist.



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

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, auf eine erneute Auslegung und Beteiligung zu verzichten.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung inklusive der Abwägung aus der Bauausschusssitzung vom 8. Oktober 2024 und des Stadtrates vom 24. Oktober 2024 zu billigen und den Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ in der Fassung vom 9. Juli 2025 als Satzung zu beschließen.