

# **Sitzung des Bauausschusses am 05.11.2025**

im Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Anwesend sind:**

### **Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

### **Stadträte (stimmberechtigt):**

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StRin Brigitte Gruber

(Vertretung für StR Wittmann)

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StR Christian Snoppek

StR Elias Wimmer

(Vertretung für StR Härlinger)

### **Niederschriftführer/in:**

Stefan Hackenberg

## **Entschuldigt fehlen:**

### **Stadträte (stimmberechtigt):**

StRin Melanie Härlinger

StR Alexander Wittmann

Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	18:20 Uhr

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Bebauungsplan Nr. 55 "Baierl & Demmelhuber"  
Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)
2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
  - 2.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Dornbergstraße 21 (BV-Nr. 2025/0056)
  - 2.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses an der Schillerstraße 25 (BV-Nr. 2025/0058)
  - 2.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage an der Aventinstraße 30 (BV-Nr. 2024/0065)
  - 2.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung eines Kaltwintergartens sowie eines Carports an der Weichselstraße 6 c (BV-Nr. 2025/0060)
  - 2.5. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Erweiterung des Wohnhauses (9 WE) an der Öderfeldstraße 20 (BV-Nr. 2025/0061)
3. Nachträge
4. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
  - 4.1. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
Säuberung der Dachrinnen der Friedhofsgebäude
  - 4.2. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
Sichtschutz am Spiegelsaal in der Mehrzweckhalle
  - 4.3. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
Fehlender Absperrpfosten am Harter Weg zum Wasserschutzgebiet im Harter Wald

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.

Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Bebauungsplan Nr. 55 "Baierl & Demmelhuber"**

**Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)**

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 22. Mai 2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Baierl & Demmelhuber“ beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 22. Mai 2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Baierl & Demmelhuber“ in der Fassung vom 7. April 2025 gebilligt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB sowie einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgestellt.

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.

Weder die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB noch die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 zum UVPG (§§ 7, 9 UVPG) ergaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls nach dem BauGB gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB beteiligt. Dies erfolgte per E-Mail vom 26. Mai 2025. Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde bis Montag, den 30. Juni 2025 Zeit gegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führten zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Die aufgrund dieser Stellungnahmen überarbeitete Fassung war vom 10. Juli 2025.

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 26. August 2025 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich zwischen Mittwoch, den 27. August 2025 und Freitag, den 12. September 2025 (jeweils einschließlich) über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern. Grundlage war der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10. Juli 2025.

Die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von Dienstag, den 16. September 2025 bis Freitag, den 17. Oktober 2025 (jeweils einschließlich) statt. Hierauf wurde

in der öffentlichen Bekanntmachung, welche am 15. September 2025 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht wurde, hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 10. Juli 2025, die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB vom 7. April 2025, die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 7. April 2025, die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. MI76720/01 vom 6. September 2024 und die schalltechnische Stellungnahme MI76720/03 vom 10. Juli 2025 (Unterlagen), lagen in diesen Zeitraum im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 25. August 2025 bis einschließlich Freitag, den 26. September 2025 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

Nachfolgend der Abwägungsvorschlag der Verwaltung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,

- aus der Vorprüfung des Einzelfalls nach dem BauGB gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB sowie
- aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben aber weder in der Vorprüfung des Einzelfalls nach dem BauGB gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB noch in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Altötting Brandschutzdienststelle
- 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
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Landratsamt Altötting - Straßenbaulasträger
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- FernwärmeverSORGER Karl K.
- FernwärmeverSORGER Norbert S. e.K.
- Energie Südbayern GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Stadt Mühldorf a. Inn
- Verwaltungsgemeinschaft Polling
- Stadt Altötting
- Gemeinde Teising

## Abwägungen zu den Vorprüfungen im Einzelfall

Nr.	Datum	Name	Stellungnahmen	Abwägungen
1.0	27.05.2025	Kommunale Energie netze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf am Inn GmbH & Co. KG	Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
2.0	02.06.2025	Staatliches Bauamt Traunstein	Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.	Zur Kenntnis genommen
3.0	02.06.2025	Gemeinde Winhöring	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
4.0	05.06.2025	InfraServ Gendorf	Nach Prüfung der Unterlagen weist das Bauvorhaben keine Berührungs punkte mit der Ethylenpipeline auf. Die geplanten Abbiegestreifen auf der Pleiskirchener Straße sollten uns vor Baubeginn erneut angezeigt werden, um die Maßnahme frühzeitig der regelmäßigen Leitungsbefliegung melden zu können.	Zur Kenntnis genommen
5.0	10.06.2025	Amt für Ernährung, Land-wirtschaft und Forsten Töging a. Inn	Keine Einwände	Hinweis zur Kenntnis genommen
6.0	10.06.2025	Landratsamt Altötting Fachbereich: Untere Naturschutz Behörde	<p>Die Gemeinde zeigt unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen die rechtlich sinnvolle und richtige Schlussfolgerung, sodass eben § 13 a BauGB anwendbar ist.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ergibt sich aus der beabsichtigten Zusammenlegen der Einzelbebauungspläne zu dem geplanten Änderungsbebauungsplan Nr. 55</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird es wegen des</p>

			<p>keine erhebliche zusätzliche Belastung für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Wir gehen in allen Fällen von einer ordnungsgemäßen Aufstellung mit Umweltbericht und Umweltprüfung aus.</p>	<p>Verfahrens nach § 13a BauGB nicht geben. Dies hat die Untere Naturschutzbehörde in einer späteren Stellungnahme (siehe Zeile oben) auch zur Kenntnis genommen und bestätigt.</p>
			<p>Es wird empfohlen die durch sie rechtskräftigen von der Zusammenlegung betroffenen Bebauungspläne entstandenen Ausgleichsflächen in den Unterlagen eindeutig darzustellen und die erforderlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen aufzuführen.</p>	<p>Für die jeweils rechtskräftigen Einzelbebauungspläne wurden keine Ausgleichsflächen erforderlich. Da es sich hierbei um eine Zusammenlegung dieser Einzelbebauungspläne handelt, wird für den Änderungsbebauungsplan keine Ausgleichsfläche notwendig.</p>
7.0	16.06.2025	Die Autobahn	<p>In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, jedoch beziehen sie sich nicht auf die Vorprüfung des Einzelfalls, sondern auf Ergänzungen der Festsetzungen und Hinweise im BP.</p>
			<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußersten befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, §9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des BP-Verfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleich hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf</p>	<p>Hinweis zur Kenntnis genommen Dieser Festsetzungsvorschlag ist bereits in der Legende, jedoch textlich gekürzt, unter „B Hinweise durch Planzeichen Punkt 2.0“ des BP enthalten. Er wird konkretisiert in dem noch die Worte „und bauliche Anlagen“ nach „Hochbauten“ eingefügt werden.</p>

		<p>dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größerer Umfangs.</p>	
		<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zu Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden</p>	<p>Dieser Festsetzungsvorschlag ist bereits in der Legende, jedoch textlich gekürzt, unter „B Hinweise durch Planzeichen Punkt 2.1“ des BP enthalten. Lediglich „§ 9 Abs. 2 FStrG“ und „Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt“ anstelle „§9 Abs. 3 FStrG“ und „Zustimmung durch die Autobahndirektion Südbayern“ wird im BP berichtet.</p>
		<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Bauvorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.</p>	<p>Hinweis zur Kenntnis genommen. Dieser Festsetzungsvorschlag ist bereits in der Legende, jedoch textlich gekürzt, unter „B Hinweise durch Planzeichen Punkt 2.1“ des BP enthalten.</p>
		<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn beim Fernstraßen-Bundesamt gemäß§ 9 Abs. 2c S. 2 FStrG anzuzeigen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist gemäß § 9 Abs. 2c FStrG das Fernstraßen-Bundesamt im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.</p>	<p>Hinweis zur Kenntnis genommen. Außerhalb des Geltungsbereichs im Süden und der Autobahn befindet sich ein mehrere Meter hoher Schutzwall, der Blendwirkungen verhindert.</p>
		<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Werbeanlagen, die den Verkehr-</p>	<p>Diese Festsetzung ist bereits un-</p>

			<p>teilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</p>	<p>ter D Hinweise durch Text, „Werbeanlagen“ im BP vorhanden. Lediglich „Fernstraßen- Bundesamt“ wird anstelle „Autobahndirektion Südbayern“ im BP abgeändert sowie „§ 33 StVO“ im Hinweis ergänzt.</p>
			<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Bezuglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihrer Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlagen unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.</p>	<p>Hinweis zur Kenntnis genommen. Circa 30 m breiter und mehrere Meter hoher Schutzwand befindet sich zwischen Geltungsbereich und Autobahn.</p>
			<p>Hinweisvorschlag: Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahn Nähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungs-ansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter.</p>	<p>Hinweis zur Kenntnis genommen. Es liegt ein Schallschutztachten des Ingenieurbüros Müller BBM vor, welches in den BP eingearbeitet wurde.</p>
8.0	12.06.2025	Regierung von Oberbayern	<p>Bewertung Natur &amp; Landschaft: Gem. RP 18 B II 3.1 (Z) sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Im östlichen Bereich GE 1a sieht der Entwurf Wandhöhen bis 18 Meter vor. Wir bitten im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild um eine Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichts- sowie Naturschutzbehörde.</p>	<p>Hinweis zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit den genannten Behörden soll erfolgen.</p>

			Ergebnis: Die weitgehend bestandsorientierte Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen; wir bitten jedoch um eine Abstimmung mit den Fachbehörden.	
9.0	17.06.2025	Landratsamt Altötting Fachbereich: Bauleitplanung	<p><u>Anwendung des § 13 a BauGB-Vorprüfung des Einzelfalls:</u>  Die bauaufsichtliche Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergab keine Beanstandung. Die Anwendung des § 13 a für die Aufstellung des o.g. BP ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig</p>	Zur Kenntnis genommen
			<p><u>Sonstige Empfehlungen:</u></p> <p>a) Zitat unvollständig: Bei der textlichen Festsetzung unter C 1.0 unter Mischgebiet Nr. 2 „Versammlungsstätten“ ist das nachfolgende Zitat aus der BauNVO zu korrigieren in: „2. Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO“.</p>	Das Zitat wird im BP korrigiert.
			<p>b) <u>Berechnungen der GR:</u> Der Satz unter C 2.1 „Zur Berechnung der GR gilt § 19 Abs. 1-4 BauNVO“ stellt keine abweichende gesetzliche Regelung dar und kann somit entfallen.</p>	Der Satz bei Punkt C 2.1 wird im BP gestrichen.
			<p>c) <u>Abstandsflächen:</u> Grundsätzlich soll der hier aufgestellte BP Vorrang zum gesetzlichen Abstandsflächenrecht (Art. 6 BayBO) haben. Siehe Satz 1 unter C 2.4. Im zweiten Satz dieser Festsetzungen soll für zwei Grundstücke der Vorrang des BP nicht gelten, sondern der Art. 6 BayBO. Der Satz 2 sollte dementsprechend deutlicher (wie in der Begründung) formuliert werden.</p>	Der Satz bei Punkt C 2.4 wird im BP ergänzt.
			<p>d) <u>Lärmschutzwall:</u> Aus den aktuell vorliegenden Unterlagen kann die notwendige bzw. die max. zulässige Höhe des begrünten Lärmschutzwalls nicht festgestellt werden.</p>	Es wurde unter C Festsetzungen durch Text unter Nr. 7.0 eine Höhenangabe des Lärmschutzwalls von 2,0 Meter im BP integriert.
			<p>e) <u>Verfahrensvermerke:</u> Über den Verfahrensvermerken sollte die Bezeichnung „Verfahrensvermerken“ stehen.</p>	Bezeichnung wurde im BP

				ergänzt.
10.0	02.06.2025	Landratsamt Altötting Fachbereich: Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau	Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des BP (GRZ II) liegt bei ca. 80 % und höher. Um gegebenenfalls ausreichend Kompensation zu schaffen, können Flachdach- sowie Fassadenbegrünung verwendet werden. Folgende textliche Festsetzungen sind möglich:	Die Stellungnahmen beziehen sich nicht „zur Anwendung des § 13 a BauGB-Vorprüfung des Einzelfalls“, sondern auf Ergänzungen der Festsetzungen im BP
			- Fassadenbegrünung: Die Fassadenflächen von Gebäuden mit einer Seitenlänge von über 20 m sind mit vertikalen Begrünungen zu versehen. Hierbei sind geeignete Rankhilfen wie beispielweise Drahtseilsysteme, Gitterkonstruktionen anzubringen, die das Anwachsen standortgerechte Kletterpflanzen ermöglichen. Die Pflanzungen sowie die Unterkonstruktionen sind regelmäßig zu pflegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Firma B & D GmbH wird von Seiten der Stadtplanerin darauf hingewiesen, dass für zukünftige Neubauten Fassadenbegrünungen eine Durchgrünung des Gewerbestandortes begünstigen würde.
			- Alle Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Dies umfasst eine Vegetationsschicht mit einer Mindestsubstrathöhe von 8 cm, bepflanzt mit trockenheitsresistenten Arten. Dachbegrünungen sind dauerhaft instand zu halten. Eine Mischnutzung mit Photovoltaikmodulen ist zulässig.	In den Festsetzungen des BP sind diese Hinweise bereits integriert: Punkt C 5.2 sind Flachdächer zu begrünen. Unter D Hinweise durch Text „Dachaufbauten“ wird auf eine Mischung von PV, Solar und Gründach hingewiesen
11.0	28.05.2025	Landratsamt Altötting Fachbereich: Hochbau	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
12.0	27.05.2025	Landratsamt Altötting Fachbereich: Tiefbau	Die Anbauverbotszone zur Kreisstraße AÖ 2 hin (15 m ab Fahrbahnrand) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.	Die Stellungnahmen beziehen sich nicht „zur Anwendung des § 13 a BauGB-Vorprüfung des Einzelfalls“, sondern auf den BP. Die anbaufreie Zone ist bereits im BP in der Planzeichnung wie auch in der Legende dargestellt.

			Zusätzliche Zufahrten sind beim Sachgebiet 52-Tiefbau zu beantragen.	Hinweis zur Kenntnis genommen
13.0	26.06.2025	Gemeinde Pleiskirchen	Bzgl. dem o.g. Vorhaben bestehen keine Einwände oder Bedenken.	Zur Kenntnis genommen
14.0	26.06.2025	Verbund Innkraftwerke GmbH	Keine Bedenken	Zur Kenntnis genommen
15.0	27.06.2025	Vodafone GmbH	Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
16.0	30.06.2025	Bayernwerk Netz GmbH	Keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Freileitung.	Zur Kenntnis genommen
17.0	30.06.2025	Landratsamt Altötting Fachbereich: Bodenschutz	Die überschlägige Vorprüfung im Einzelfall der voraussichtlichen Auswirkungen hat ergeben, dass bei dem Änderungsbebauungsplan Nr. 55 „B&D“ voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Anlage 3 UVPG) zu erwarten sind.  Diese Bewertung wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht geteilt.	Zur Kenntnis genommen
			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 Prüfwertes 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayrischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde. Auch wenn das Gebiet des BP nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, ist darauf hinzuweisen, dass durch die Änderung des PFOA-Analytik, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen können.	Zur Kenntnis genommen

18.0	30.06.2025	Landratsamt Altötting Fachbereich: Ge-sundheitsamt	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
19.0	02.07.2025	Landratsamt Altötting Fachbereich: Immision	Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird aus immisionsschutzfachlicher Sicht für nicht erforderlich gehalten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.	Zur Kenntnis genommen
			<u>Beurteilung BP:</u> Zu Ziffer 5.7 der textlichen Festsetzungen: Es wird für sinnvoll erachtet, zusätzlich auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015)“ zu verweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
			<u>Lärm:</u> Im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M176720/01 Müller BBM Industry Solution GmbH vom 06.09.2024 wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45961 vorgenommen. Dabei wurde der Geltungsbereich in sieben Teilflächen unterteilt und Emissionskontingente LEK mit entsprechend über Richtungssektoren definierten Zusatzkontingenten so festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.	Zur Kenntnis genommen
			<u>Immissionsort 11 (IO 11):</u> Bei der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde der Immissionsort 11 (IO11) als Gewerbegebiet eingestuft. Der Immissionsort befindet sich jedoch im Geltungsbereich der Innen-bereichssatzung für den Bereich Unterhart der Stadt Töging a. Inn. Demnach ist eine Einstufung nach § 34 BauGB vorzunehmen. Nach Rücksprache	Müller-BBM Industry Solutions GmbH hat eine Stellungnahme vom 10. Juli 2025 M176720/03 Version 1 SMK/DNK dazu abgeben: Nach Vorgabe der

		<p>mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des LRA AÖ wäre eine Einstufung als gemischte Baufläche nach BauNVO zutreffend, was wiederum Auswirkungen auf die Emissionskontingierung nach sich ziehen könnte.</p>	<p>Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts ist das Gebäude nicht als Gewerbegebiet (entsprechend dem Flächennutzungsplan) sondern als Mischgebiet anzusetzen. Die zugehörigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Gesamtimmission LGI in Tabelle 3 des Berichts M176720/01 vom 06.09.2024) betragen somit tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A).</p> <p>Die Planwerte LPL in Tabelle 5 des Berichts M176720/01 vom 06.09.2024 betragen somit tags 59,7 dB(A) / nachts 44,6 dB(A). Die entsprechende Zeile der Tabelle 7 des Berichts M176720/01 vom 06.09.2024 lautet damit: IO 11 – Traunsteiner Str. 20 – LIK + Zusatzkont. tags 50,8 db(A) / nachts 35,8 db(A) LPL tags 59,7 db(A) / nachts 44,6 db(A).</p> <p>Die Beurteilung nach Kapitel 4.5.3 des Berichts M176720/01 vom 06.09.2024 bleibt unverändert. Die vorgeschlagenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw"A ändern sich durch die geänderte Gebietseinstufung des Immissionsorts IO 11 nicht.</p>
--	--	--	--

		<p><u>Sägewerk Unterhart:</u> Das Sägewerk Unterhart befindet sich zwar laut Flächennutzungsplan in einem Gewerbegebiet, jedoch liegt für diesen Bereich keine rechtskräftiger BP vor, wodurch sich das Sägewerk im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Zudem ist zu klären, warum für die Wohnbebauung südlich der Traunsteiner Straße eine Gemengelage angenommen wurde und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet verwendet wurden.</p>	<p>Für das Sägewerk Unterhart wurden mangels Festsetzungen in Bebauungsplänen oder ähnlichen Vorgaben die Schallemissionen (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) abgeschätzt; hierfür wurde von einer derzeit schalltechnisch verträglichen Situation zwischen dem Sägewerk und der Wohnbebauung südlich der Traunsteiner Straße ausgegangen. Um einen worst case abzubilden (also eine hohe Schallemission des Sägewerks als Vorbelastung), wurde vorsorglich eine mögliche Gemengelage angenommen und die Wohnbebauung südlich der Traunsteiner Straße als Mischgebiet angesetzt.</p> <p>Für die Beurteilung der Geräuschimissionen der Fa. B &amp; D GmbH wurden für die Wohnbebauung südlich der Traunsteiner Straße ausschließlich die Immissionsrichtwerte für Klein-siedlungsgebiete WS entsprechend der tatsächlichen Gebietseinstufung herangezogen</p>
		<p><u>Verkehrslärm:</u> Für die Berechnung des Straßenverkehrs-lärms</p>	Wie im Bericht M176720/01 vom

		<p>wurde bei der Autobahn A94 die Daten der Zählung aus dem Jahre 2015 verwendet. Daher ist die schall-technische Verträglichkeitsuntersuchung auch dahingehende zu überarbeiten.</p>	<p>06.09.2024 dargestellt, wurden für die Berechnungen der Verkehrsgeräusche der Autobahn A94 die Ergebnisse der Verkehrszählung des Jahres 2021 verwendet und auf das Jahr 2040 hochgerechnet. Jedoch wurde im Berichtstext versehentlich die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge DTV falsch angegeben; korrekt wären folgende Werte in Kapitel 6.1:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. BAB A94 westlich AS Töging, Zählstelle Nr. 7741 9130: Zählung 2021 durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge: 29.736 Kfz/24 h</li> <li>2. BAB A94 östlich AS Töging, Zählstelle Nr. 7741 9120: Zählung 2021 durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge: 30.921 Kfz/24 h</li> </ol> <p>Die berechnungsrelevanten Werte für die stündliche Verkehrsmenge sind korrekt dargestellt.</p>
		<p><u>Begrünter Lärmschutzwall:</u> Es ist zu prüfen, ob der Lärmschutzwall noch seine ursprüngliche Höhe aufweist, um seine abschirmende Wirkung weiterhin erfüllen zu können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der seit vielen Jahren gebaute Lärmschutzwall wurde aus Stahlbeton Elementen errichtet. Seine abschirmende Wirkung hat sich nicht verändert.</p>

			<u>Zu Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen:</u> Um eindeutig die Lage der erforderlichen Maßnahmen zu erkennen, sind diese auch zeichnerisch darzustellen.	Gemäß der Beurteilung des Gutachterbüros Müller BBM ist dies nicht erforderlich
20.0	26.06.2025	Kommunale Energie netze Inn -Salzach	Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
21.0	24.06.2025	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung v. Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.	Zur Kenntnis genommen
22.0	04.07.2025	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	<u>Überflutungssituation:</u> Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie evtl. Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Plangebiet zufließende Wasser zu beachten. Konkret sind im Umweltatlas für das Gewerbegebiet in der Hinweiskarte (Umweltatlas Bayern) Oberflächenabfluss und Sturzflut ein Fließweg (rot) mitten durchs Gewerbegebiet sowie diverse Aufstaubereiche (lila) identifiziert. Wir empfehlen dringend diese Gefahr bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.	Die Stellungnahmen beziehen sich nicht „zur Anwendung des § 13 a BauGB-Vorprüfung im Einzelfall“, sondern auf Hinweise im BP.  Hinweis und Ausschnitt der Karte des Umwelt Atlas wurden in die Begründung des BP „Hinweise durch Text“ mit aufgenommen.
			<u>Abwasserentsorgung:</u> Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Niederschlagswasser:</u> Mit den Festlegungen Nr. 5.2 und 5.4	Zur Kenntnis genommen

			und Hinweise zur Behandlung, Ableitung und Verwendung des Niederschlagwassers besteht Einverständnis.	
--	--	--	---	--

## Abwägungen zu BP Nr. 55

Nr.	Datum	Name	Stellungnahmen	Abwägungen
1.0	25.08.2025	LRA AÖ  Fachbereich: Untere Naturschutz Behörde	<p>Gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist bei öffentlichen und privaten Beleuchtungsanlagen an Straßen, Plätzen und Gebäuden grundsätzlich der möglichst umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungstechnik der Vorzug zu geben. Seit August 2019 gelten in Bayern für Lichtemissionen neue Vorschriften. So müssen bei künstlicher Beleuchtung im Außenbereich Auswirkungen auf die Insektenfauna berücksichtigt werden, (...). Der Leitfaden gibt ergänzend konkrete Empfehlungen und Beispiele für Beleuchtungskonzepte. Er behandelt den Bereich der Straßen- und Wegebeleuchtung ebenso wie Außenbeleuchtung, etwa Lichtwerbung und Beleuchtung öffentlicher Gebäude, Fassaden und Schaufenster. Der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung ist im Internet verfügbar unter:</p> <p><a href="https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm">https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm</a></p> <p>Entsprechende Regelungen müssen soweit es im Zuge eines Änderungsverfahrens möglich ist, in die Festsetzungen des BP aufgenommen werden.</p>	Zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungssplanentwurfs umfasst keinen bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Er ist bereits mit einem Bebauungsplan überplant. Außerdem besteht wegen der hohen Energiepreise ein Eigeninteresse die Beleuchtung und somit den Energieverbrauch gering zu halten. Die B & D GmbH erhält die Stellungnahme und den Leitfaden allerdings zur Kenntnis. So kann eigenverantwortlich nachgesteuert werden.

			Untersuchungen bestätigen die warm-weiße LED-Technik als signifikante insektenfreundlicher als bisher verwendete Lampentypen. Warm-weiße LED-Lampen reduzieren den Insektenanflug und die damit in der Regel verbundene Mortalitätsrate auf einen Bruchteil im Vergleich zu herkömmlicher Technik. Neben der Wahl der Lichtart sind der Bau geeigneter Beleuchtungsträger unter Wahrung eines zielgerichteten Abstrahlwinkels, die Leistungs-reduzierung und intelligente Zeitschaltung wichtig. Die Energieversorger und Hersteller stehen den Kommunen beratend zur Seite.	
2.0	25.08.2025	Strotög GmbH Strom, Töging a. Inn	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
3.0	26.08.2025	Ken-IS GmbH & Co. KG und Wasser der Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbJ & Co. KG	Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
4.0	26.08.2025	LRA AÖ Fachbereich: Boden- schutz	<p>Keine Äußerung</p> <p>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 anbei anhand des Prüfwertes 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden „des Bayrischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde. Auch wenn das Gebiet des BP nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, ist darauf hinzuweisen, dass durch die Änderung in der PFOA-Analytik, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen können.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p>

5.0	26.08.2025	Stadt Töging a. Inn Bauamt Tiefbau	Keine Anmerkungen	Zur Kenntnis genommen
6.0	27.08.2025	Staatliches Bauamt Traunstein	Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.	Zur Kenntnis genommen
7.0	26.08.2025	Gemeinde Winhöring	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
8.0	28.08.2025	Verbund Innkraftwerke GmbH	Wir haben den Sachverhalt nach betrieblichen Gesichtspunkten geprüft. Unsere Gesellschaft ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen
9.0	02.09.2025	Bayernwerk Netz GmbH	Keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Mit dem Schreiben vom 30. Juni 2025 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.	Zur Kenntnis genommen. Die falsche Beschreibung der „Hochspannungsleitung“ unter B „Hinweise durch Planzeichen“ 1.7 wurde verbessert in „20-kV-Freileitung“ gemäß der Stellungnahme. Gleiches gilt auch für die Versorgungsleitungen unter D „Hinweise durch Text“. Der Hinweis auf die DIN VDE 0132 kann deshalb auch entfallen unter D Hinweise durch Text.
10.0	03.09.2025	LRA AÖ Fachbereich: Ge-sundheitsamt	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
11.0	04.09.2025	Kommunale Energie-netze Inn-Salzach GmbH & Co. KG	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
12.0	05.09.2025	LRA AÖ Fachbereich: Immis-sion	Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 "Baierl & Demmelhuber" erfolgte auch eine Prüfung der immisionsschutzfachlichen Belange. Die in der Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu Stellungnahme 1.0.

			vom 02.07.2025 aufgeführten Punkte wurden entsprechend behandelt.  <u>Beurteilung BP: Zu Ziffer 5.7 der textlichen Festsetzungen:</u> Es wird für sinnvoll erachtet, zusätzlich auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015)“ zu verweisen.	
13.0	05.09.2025	Die Autobahn GmbH des Bundes	<p>(...) wir bitten erneut in die textlichen Festsetzung-Hinweise und in die Begründung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:</p> <p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußerem befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, §9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des BP-Verfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleich hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größerer Umfangs.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Firma B &amp; D GmbH ist darüber schriftlich in Kenntnis gesetzt worden</p> <p>Hinweis zur Kenntnis genommen Dieser Festsetzungsvorschlag ist bereits in der Legende, jedoch textlich gekürzt, unter „B Hinweise durch Planzeichen Punkt 2.0“ im BP enthalten.</p>
			<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamts, wenn sie längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zu Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu</p>	Dieser Festsetzungsvorschlag ist bereits in der Legende, jedoch textlich gekürzt, unter „B Hinweise durch Planzeichen, Punkt 2.1“ des BP enthalten.

		<p>40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden</p>	
		<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Bauvorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.</p>	<p>Hinweis zur Kenntnis genommen. Dieser Festsetzungsvorschlag ist bereits in der Legende, jedoch textlich gekürzt, unter „B Hinweise durch Planzeichen Punkt 2.1“ des BP enthalten.</p>
		<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist gemäß § 9 Abs. 2c FStrG das Fernstraßen-Bundesamt im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.</p>	<p>Hinweis zur Kenntnis genommen. Außerhalb des Geltungsbereichs im Süden und der Autobahn befindet sich ein mehrere Meter hoher Schutz-wall, der Blendwirkungen verhindert.</p>
		<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</p>	<p>Diese Festsetzung ist bereits unter D Hinweise durch Text, „Werbeanlagen“ im BP vorhanden.</p>
		<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u> Bezuglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihrer Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlagen unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.</p>	<p>Hinweis zur Kenntnis genommen. Circa 30 m breiter und mehrere Meter hoher Schutzwall befindet sich zwischen Geltungsbereich und Autobahn.</p>

			Hinweisvorschlag: Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Immisionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter.	Hinweis zur Kenntnis genommen. Es liegt ein Schallschutzbauauftrag des Ingenieurbüros Müller BBM vor, welches in den BP eingearbeitet wurde.
14.0	05.06.2025	InfraServ Gendorf	Stellungnahme vom 05.06.25 zur Vorprüfung des Einzelfalls wurde ebenfalls bei dieser Behördenbeteiligung verwendet. Nach Prüfung der Unterlagen weist das Bauvorhaben keine Berührungspunkte mit der Ethylenpipeline auf.	Zur Kenntnis genommen
15.0	15.09.2025	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	Unsere Hinweise aus der Behördenbeteiligung vom 04.07.2025 wurden übernommen. Unter „D Hinweise durch Text“ ist bei dem Punkt „Altlasten“ zuständigkeitshalber Wasserwirtschaftsamt Rosenheim durch Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu ersetzen.	unter „D Hinweise durch Text“ wird die Zuständigkeit von „Rosenheim“ in „Traunstein“ umgeändert
16.0	15.09.2025	LRA AÖ Fachbereich: Bauleitplanung	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
17.0	05.09.2025	LRA AÖ Fachbereich: Hochbauamt	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
18.0	26.08.2025	LRA AÖ Fachbereich: Landschaftspflege, Grünordnung- und Gartenbau	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
19.0	25.08.2025	LRA AÖ Fachbereich: Tiefbau	Die Anbauverbotszone zur Kreisstraße AÖ 2 hin (15 m ab Fahrbahnrand) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.	Hinweis zur Kenntnis genommen; Die Anbauverbotszone entlang

				der Kreisstraße AÖ 2 wurde im Planteil ergänzt
			Zusätzliche Zufahrten sind beim Sachgebiet 52-Tiefbau zu beantragen	Firma B & D GmbH ist darüber schriftlich in Kenntnis gesetzt worden
20.0	19.09.2025	Vodafone GmbH	Keine Einwände. Im Planbereich befinden sich keine Tele- kommunikationsanlagen unseres Unternehmens	Zur Kenntnis genommen
21.0	22.09.2025	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
22.0	24.09.2025	Regierung v. Ober- bayern	Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen	Zur Kenntnis genommen
23.0	25.09.2025	Gemeinde Pleiskirchen	Es bestehen seitens der Gemeinde Pleiskirchen keine Ein- wände	Zur Kenntnis genommen
24.0	26.09.2025	Bayernwerk Netz GmbH	Keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden	Zur Kenntnis genommen.
			Es befinden sich im überplanten Bereich betriebene Ver- sorgungseinrichtungen: 20-kV-Freileitung(en). (...) Diese sind mit Schutzzonenbereiche und Schutzstreifen zu schützen. (...) Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen- bereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bep- fanzungsbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind	Zur Kenntnis genommen  Die 20 kV Freileitung wurde bereits in der Planzeichnung und der Legende dargestellt. Es wurde lediglich die Bezeichnung „Hochspannungsleitung“ auf „20- kV- Freileitung“ in der Legende B „Hinweise durch Planzeichen“ Nr. 1.7 geändert. Gleches gilt auch für die Versorgungsleitungen un- ter D „Hinweise durch Text“. Der Hinweis auf die DIN VDE 0132 kann deshalb auch entfallen un-

				ter D Hinweise durch Text. Die Firma B & D GmbH ist über den Inhalt und die Sicherheitsmaßnahmen schriftlich in Kenntnis gesetzt worden.
			Die beiliegenden Merkblätter „zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sowie „Sicherheitshinweis für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten	Firma B & D GmbH ist darüber schriftlich in Kenntnis gesetzt worden
25.0	06.10.2025	Regionaler Planungsverband Südstoberbayern	Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung v. Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich	Zur Kenntnis genommen

Folgende weiteren redaktionellen Änderungen wurden noch vorgenommen:

- B „Hinweise durch Planzeichen“ Nr. 1.8 20 kV-Mittelspannungserdkabel (nicht die Freileitung) wurde gestrichen. Im Bebauungsplanentwurf war diese noch fälschlicherweise in der Planzeichnung dargestellt. Aus der Planzeichnung wurde diese entfernt. Es wurde übersehen, dies auch aus der Legende zu entfernen. Das wurde nachgeholt.
- B „Hinweise durch Planzeichen“ Nr. 2.1: Das Wort „Einrichtung“ wurde durch das Wort „Errichtung“ ersetzt
- C „Festsetzungen durch Text“ Nr. 2.4 Abstandsflächen: Hier wurde explizit mit Datumsangabe auf die Fassung inklusive Änderung der Bayerischen Bauordnung verwiesen, die statisch gelten soll. Dies dient der eindeutigen Identifizierung, welche Änderungsfassung der BayBO bei der Abstandsflächenberechnung zu verwenden ist. Hierdurch wird die statische Verweisung nochmals verdeutlicht.
- C „Festsetzungen durch Text“ Nr. 4.1 Stellplätze wurde gestrichen. Dies war eine statische Verweisung auf die Geltung der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn. Durch die Kommunalisierung der Stellplatzpflicht und die vielen zuletzt durchgeführten Gesetzesänderungen in dem Bereich, wurde der Stadt empfohlen besser keine statische Verweisung gewählt werden. Ohne diese statische Verweisung gilt immer die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn zum Zeitpunkt des Bauantrags.
- D „Hinweise durch Text“: Das Wort „Werbungsanlagen“ wurde durch „Werbeanlagen“ ersetzt
- D „Hinweise durch Text“: Die Beachtung der Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht sowie der § 33 StVO wurde passender formuliert.
- Begründung 12. Hinweise zum Text: Hier wurde eine bessere Darstellung der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Fließweg aus dem Umweltatlas Bayern gewählt.

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 Stellungnahme 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 Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Darstellung eines Gewerbegebiets im nördlichen Teil wird in ein Mischgebiet geändert korrespondierend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und den Bebauungsplan Nr. 55 „Baierl & Demmelhuber“ in der Fassung vom 5. November 2025 als Satzung zu beschließen.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.

Beschluss Nr.:2.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Dornbergstraße 21 (BV-Nr. 2025/0056)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 526/17 der Gemarkung Töging a. Inn, Dornbergstraße 21, soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Dornbergstraße Ecke Brunnenweg“.

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

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet. Die Niederschlagswässer müssen in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Diese dürfen nicht versickert werden.

Mit Kaufvertrag H 2179/2025 vom 28. August 2025 des Notars Michael Habel aus Altötting hat die Stadt Töging a. Inn eine Teilfläche von ca. 236 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Fl.-Nr. 527/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Brunnenweg, Betriebsfläche, an die Bauherren verkauft.

**Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:**

**Ja 10 Stimmen / Nein 0 Stimmen.**

**Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.

Beschluss Nr.:2.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

**Neubau eines Einfamilienwohnhauses an der Schillerstraße 25 (BV-Nr. 2025/0058)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/66 der Gemarkung Töging a. Inn, Schillerstraße 25, soll ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

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

Das Einfamilienwohnhaus ist als Bungalow mit einer Firsthöhe von 4,68 m geplant.

**Zum Vergleich:**

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/138 der Gemarkung Töging a. Inn, Wichertstraße 12 a, welches sich in der näheren Umgebung befindet, weist eine Firsthöhe von 4,38 m auf.

Die bestehenden Nebengebäude (Garage und Scheune) sollen abgerissen werden. Die beiden Stellplätze, welche sich in der Garage befunden haben, werden 1:1 auf dem Grundstück wieder hergestellt.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:**

**Ja 10 Stimmen / Nein 0 Stimmen.**

**Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**



**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.

Beschluss Nr.:2.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

**Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage an der Aventinstraße 30  
(BV-Nr. 2024/0065)**

Auf dem Grundstücken Fl.-Nr. 990/115 der Gemarkung Töging a. Inn, Aventinstraße 30, und Fl.-Nr. 990/116 der Gemarkung Töging a. Inn, Aventinstraße 32, soll ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Der Bauantrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 04.12.2024 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde damals einstimmig erteilt.

Mit Schreiben vom 12.12.2024 teilte das Landratsamt Altötting dem Bauherrn mit, dass diese die Baugenehmigung nicht erteilen können. Das Bauvorhaben füge sich unter anderem nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung ein.

Aus diesem Grund wurde für die o. g. Grundstücke der Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Paul-Ehrlich-Straße“ aufgestellt.

Vor Kurzem wurden nun zu dem o. g. Bauvorhaben neue Pläne eingereicht.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 990/250 und 990/249 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn, sollen zu dem Grundstück Fl.-Nr. 990/250 verschmolzen werden.

Der Pool und die Stellplätze sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

*„Hiermit beantragen wir eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 2 BayBO für die Überschreitung der Baugrenze durch den Pool und die Stellplätze.*

*Begründung:*

*In Absatz D Hinweis durch Text, ist die Zulassung explizit auch für bauliche Anlagen (Pool und Stellplätze) zulässig. Es handelt sich nicht um abstandsflächenwirksame Überschreitungen. Eine Einfügung nach § 34 BauGB wäre somit nicht weiter beeinträchtigt.*

*Auszug aus dem B-Plan Nr. 59 -nördlich der Paul-Ehrlich-Str. D. Hinweis durch Text*

*Es gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind und zugelassen werden können. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB).“*

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:**

**Ja 10 Stimmen / Nein 0 Stimmen.**

**Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.

Beschluss Nr.:2.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

**Errichtung eines Kaltwintergartens sowie eines Carports an der Weichselstraße 6 c (BV-Nr. 2025/0060)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772/35 der Gemarkung Töging a. Inn, Weichselstraße 6 c, soll ein Kaltwintergarten und ein Carport errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Gem. § 2 Abs. 1 GaStellV müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

Der Carport befindet sich direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche der Loisachstraße.

Von Seiten der Stadt Töging a. Inn bestehen gegen eine Abweichung keine Bedenken.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:**

**Ja 10 Stimmen / Nein 0 Stimmen.**

**Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**



**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.

Beschluss Nr.:2.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Ja 0 Nein 10 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

**Erweiterung des Wohnhauses (9 WE) an der Öderfeldstraße 20 (BV-Nr. 2025/0061)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 796/13 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 20, soll ein Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um neun Wohneinheiten erfolgen.

Der Bauherr reichte hierzu bereits einen Antrag auf Vorbescheid ein. Dieser wurde in der Bauausschusssitzung am 12.03.2025 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig abgelehnt. Daraufhin wurde der Vorbescheid zurückgenommen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die bestehende Garage im Westen soll abgebrochen werden.

Laut Eingabeplan sollen sich im Anbau neun Wohneinheiten mit Wohnflächen von etwa 38 m<sup>2</sup> bis etwa 56 m<sup>2</sup> (1 – 2 Zimmer Wohnungen) befinden. Im Vorbescheid wurde der Anbau damals mit vier Wohneinheiten geplant.

Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens für die Wohnungen der Kreiswohnbau Siemensstraße 6 waren die kleinen 1-Personen-Wohnungen am begehrtesten. Auch von Seiten der Bauwirtschaft ist zu vernehmen, dass ein Bedarf für mehr kleine Wohnungen in Töging a. Inn besteht. Aus Sicht des Wohnungsmixes in Töging a. Inn ist der geplante Anbau positiv zu bewerten.

Auch die Daten des Zensus 2022 stützen diese Annahme. Bei einem Vergleich mit städtisch geprägten Kommunen in der Umgebung hinsichtlich der Gesamtzahl von Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 59 m<sup>2</sup> als auch hinsichtlich des prozentualen Anteils ist hier noch Aufholbedarf erkennbar.

Kommune	Gesamtzahl Wohnungen	Wohnungen bis 59 m <sup>2</sup> WF	%
Töging a. Inn	4.634	583	12,6%
Burgkirchen a. d. Alz	4.971	685	13,8%
Garching a. d. Alz	4.309	612	14,2%
Neuötting	4.219	601	14,2%
Trostberg	5.726	1.204	21,0%
Altötting	6.793	1.529	22,5%

Auf dem o. g. Grundstück soll keine Tiefgarage errichtet werden. Alle erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch hergestellt. Aufgrund dieser Kosteneinsparung könnten die Wohnungen eventuell günstiger vermietet werden.

Allerdings ist noch zu erwähnen, dass durch das geplante Bauvorhaben ein hoher Grad an Ver-

siegelung erreicht wird. Was zur Folge hat, dass sich wenig Grünfläche auf dem Grundstück befindet. Es handelt sich also um eine massive Nachverdichtung.

Im Gegensatz zum Vorbescheid ist der Anbau mit einer Wandhöhe von 9,04 m und einem Walmdach mit 24° Dachneigung geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in dieser Hinsicht somit eingehalten.

Gem. Nr. 5 des Bebauungsplanes gelten als zulässiges Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962.

§ 17 BauNVO 1962 setzt als GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet 0,4 fest.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten können eingeschossige Garage und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden. In den übrigen Baugebieten werden solche Anlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Absatz 4 findet keine Anwendung (§ 19 Abs. 5 BauNVO 1962).

Nach einer überschlägigen Berechnung seitens der Verwaltung wird die GRZ von 0,4 eingehalten.

Das Bauvorhaben soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der geplante Anbau weist ca. 172 m<sup>2</sup> (ca. 18,18 m x 10,59 m). Im Vorbescheid wurde der Anbau mit ca. 170 m<sup>2</sup> (18,99 m x 8,99 m) geplant. Im Rahmen des Vorbescheides wurde für die notwendige Befreiung von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da das Vorhaben größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden sollte.

Die Begründung des Planers kann dem beigefügten Dokument entnommen werden.

Der geplante Anbau wurde etwas verschoben, dadurch befindet sich dieser nun größtenteils innerhalb von Baugrenzen.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar.

Die Spielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird eingehalten. Im Süden des Grundstückes soll ein 50 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz errichtet werden.

Derzeit befinden sich sechs Stellplätze auf dem Grundstück. Durch den Abriss der westlichen Garage fallen drei Stellplätze weg, welche 1:1 auf dem Grundstück wiederhergestellt werden müssen.

Nach § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) sind bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, Stellplätze herzustellen. Bei Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und

Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B) in ihrer jeweils gültigen Fassung (§ 2 Abs. 2 StS).

Gem. 1.1 der Anlage (zu § 20) der GaStellV sind bei Gebäuden mit Wohnungen zwei Stellplätze je Wohnung erforderlich.

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens werden neun Wohneinheiten errichtet. Hierfür sind laut Stellplatzsatzung i. v. m. der Garage- und Stellplatzverordnung 18 Stellplätze notwendig. Somit sind durch den Abriss der Garage und dem geplanten Neubau insgesamt 21 Stellplätze erforderlich. Laut Eingabeplan werden auf dem Grundstück alle erforderlichen Stellplätze errichtet.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss bemängelt die massive Versiegelung des Grundstücks durch das Bauvorhaben. Mit der Errichtung des Vorhabens und der notwendigen Stellplätze wären nahezu keine Pflanzen und kein Grün mehr auf dem Grundstück vorhanden. Dies ist in Zeiten des Klimawandels und der Erhitzung der Städte durch erhöhte Versiegelung nicht wünschenswert.

Ältere Personen haben an den Wohnungen ab dem Obergeschoss wohl eher kein Interesse, da kein Aufzug geplant ist. Höchstens die Erdgeschoss Wohnungen wären interessant. Es sollten lieber pro Geschoss zwei Wohnungen anstatt drei Wohnungen vorgesehen werden und ein Aufzug eingebaut werden. Es würden dann insgesamt sechs Wohnungen anstatt neun errichtet werden. Das führt zu einer geringeren notwendigen Stellplatzzahl und zu weniger Versiegelung. Dem wird entgegengehalten, dass auch jüngere Menschen Wohnungen suchen und diese nur schwer finden. Ein Aufzug wäre somit nicht zwingend notwendig. Ein Verzicht auf den Aufzug würde für jüngere Menschen die Nebenkosten geringer halten.

Außerdem wird die Parkproblematik angesprochen. Es parken in der Öderfeldstraße schon sehr viele PKW auf der Straße. Auch wenn die notwendige Anzahl an Stellplätzen errichtet wird, würden wohl viele zukünftige Bewohner diese nicht in Anspruch nehmen und trotzdem auf der Öderfeldstraße parken. Weil es einfach bequemer ist, das Auto auf der Öderfeldstraße abzustellen. Das würde die Situation verschärfen.

Die ausreichende Dimension der Aufstell- und Rettungswege für die Feuerwehr wird in Frage gestellt. Die enge Zufahrt und die vielen Stellplätzen könnten die Rettung erschweren. Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst antwortet, dass der Kreisbrandrat von der Baugenehmigungsbehörde im Verfahren aufgefordert wird, eine Stellungnahme abzugeben. Die Rettungswege werden also geprüft.

**Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:**

**Ja 0 Stimmen / Nein 10 Stimmen.**

**Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025

---

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

**Nachträge**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025

---

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**  
**Säuberung der Dachrinnen der Friedhofsgebäude**

2. Bürgermeisterin Kreitmeier bittet darum, das Laub aus den Dachrinnen der Gebäude am städtischen Friedhof zu entfernen.

**Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.**

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**  
**Sichtschutz am Spiegelsaal in der Mehrzweckhalle**

StR Snoppek berichtet von Beschwerden der Benutzer aus dem Spiegelsaal in der Mehrzweckhalle. Seit im Zuge der Sanierung der Mehrzweckhalle die Vorhänge vor den Fenstern entfernt wurden, schauen vermehrt Passanten in den Spiegelsaal. Das empfinden insbesondere manche Turnerinnen im Spiegelsaal als belästigend.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass die Thematik bekannt sei; es soll aber zunächst abgewartet werden, wie sich die Situation entwickelt. Eine Nachbesserung sei möglich. Die früher vorhandenen Vorhänge werden aus optischen Gründen nicht mehr installiert.

**Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.**

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.11.2025**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**  
**Fehlender Absperrpfosten am Harter Weg zum Wasserschutzgebiet im Harter Wald**

StR Harrer berichtet, dass der Absperrpfosten am Harter Weg zum Wasserschutzgebiet im Harter Wald seit einiger Zeit fehlt. Wieso wurde dieser entfernt und wann wird dieser wieder eingesetzt?

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass der Pfosten unerlaubterweise von jedem mit einem entsprechenden Schlüssel entfernt werden konnte. Die Stadt hat den Pfosten nicht entfernt. Wer genau es aber war, kann nicht festgestellt werden.

**Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.**

Töging a. Inn, 04.12.25

Vorsitzender:

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Stefan Hackenberg