

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/110/2

Federführung: Bauamt	Datum: 21.10.2025
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	23.04.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1 Sitzung des Stadtrates am 23.04.2026

Bebauungsplan Nr. 58 "Lesewohnen an der Kirchstraße" Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen sowie Beschluss zur erneuten Beteiligung

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 24. Juli 2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Kirchstraße und südlich der Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach (Inn), ca. 155 m östlich der Erhartinger Straße und ca. 200 m westlich der Wolfgang-Leeb-Straße. Der Geltungsbereich umfasst auch das Grundstück der städtischen Bücherei und des Heimatmuseums mit der Adresse Kirchstraße 6.

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 24. Juli 2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ in der Fassung vom 9. Juli 2025 gebilligt.

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

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde zusammen mit der Bekanntmachung, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern kann, am 25. 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.

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 an der Amtstafel angebracht wurde, hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 9. Juli 2025, die schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr.: ACB-0323-236042/02 vom 3. März 2023 und die erschütterungstechnische Stellungnahme Schreiben 236042/03 vom 9. März 2023, lagen in diesen Zeitraum im Rathaus der Stadt Töging a. Inn öffentlich aus.

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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, die unterstrichen 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
- Landratsamt Altötting Brandschutzdienststelle
- Stadt Töging a. Inn Tiefbauamt
- Feuerwehr Töging a. Inn
- Stadt Töging a. Inn Verkehrsbehörde
- Stadt Töging a. Inn Herstellungsbeiträge
- Bauhof Töging a. Inn
- Wasserwerk Töging a. Inn
- Kläranlage Töging a. Inn
- Grünpflegeteam Töging a. Inn
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- DB Immobilien Kompetenzteam Baurecht
- Eisenbahn-Bundesamt
- strotög GmbH
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone GmbH / Vodafone 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
- Katholische Pfarramt St. Johann Baptist
- Evangelisch-Lutherische Pfarramt
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Gemeinde Pleiskirchen
- Stadt Mühldorf a. Inn

- Verwaltungsgemeinschaft Polling
- Stadt Altötting
- Gemeinde Winhöring
- Gemeinde Teising

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen:

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag erstellt:

Landratsamt Altötting – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau vom 15.09.2025

Stellungnahme

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

- 1) Legende zur Nutzungsschablone: In der Planzeichnung wird eine Nutzungsschablone dargestellt, diese ist vollständig in der Legende zu erklären.
- 2) Zitat unvollständig: Beim Zitat unter C. 1.2. fehlt „BauNVO“. Dies ist zu ergänzen.
- 3) Modifizierung der Mitanrechnungsklausel (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO): Die getroffene Festsetzung unter C. 2.2 mit einer maximalen GRZ von 0,8 stellt eine deutliche Abweichung zur gesetzlichen Regelung dar, wonach hier (WA mit GRZ = 0,4) maximal eine GRZ von 0,6 zulässig wäre (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
- 4) Farbe der Dacheindeckung: Die Negativformulierung unter C. 4.3., dass keine „grelle“ Dacheindeckungsfarben zulässig sind, ist zu unbestimmt. Es wird empfohlen eine positive Formulierung von zulässigen Farben bzw. Farbtönen vorzugeben. Alternativ kann die Festsetzung auch gestrichen werden.
- 5) Farbe von Fassaden: Die Negativformulierung unter C. 4.5., dass keine „grelle oder stark reflektierenden“ Materialien zulässig sind, ist zu unbestimmt. Es wird empfohlen eine positive Formulierung von zulässigen Farben bzw. Farbtönen vorzugeben. Alternativ kann die Festsetzung auch gestrichen werden.
- 6) Korrektur Verweisung: Die beiden Verweise auf „A. 4.“ bei den textlichen Festsetzungen unter C. 5.1. und C. 5.2. müssten korrigiert werden zu „A. 3.“.
- 7) Stellplatzregelung: Unter C. 5.3 und D.12. und in der Begründung (S. 6 und 12) wird die Stellplatzsatzung der Stadt Töging vom 29.07.2020 genannt. Aufgrund der anstehenden gesetzlichen Änderungen im Stellplatzrecht zum 01.10.2025 sollte diese Festsetzung angepasst werden auf die dann geltende Rechtslage bzw. eine etwaige neue Stellplatzsatzung. Weitere Hinweise dazu vom StMB unter https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/24_fragen_aenderung-satzungsrecht.pdf

8) Immissionsschutz: Die lediglich unter Hinweise D.4. genannten immissionsschutzfachlichen Anforderungen sind nach unserer Auffassung als verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Im Sinne des Gebots der Konfliktbewältigung sind hier Hinweise im Bebauungsplan nicht ausreichend. Zur besseren Erkennbarkeit/Nachvollziehbarkeit sollten die notwendigen immissionsschutzfachlichen Festsetzungen/Maßnahmen auch in einer Visualisierung im Bebauungsplan dargestellt sein.

9) Begründung: Aus der Begründung sollte deutlich werden, welche Festsetzungen aus Sicht der Stadt Töging a. Inn den „Grundzügen der Planung“ zuzuordnen sind. Insbesondere unter Kapitel 5 „Planinhalte des Bebauungsplanes“ sollten hierzu konkrete Aussagen getroffen werden, um ggf. später notwendige Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) zu ermöglichen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Der Hinweis zur Legende wird in der Planung aufgenommen.
2. Der Hinweis zum unvollständigen Zitat unter Festsetzung 1.2 wird in der Planung korrigiert.
3. Die Gründe zur Überschreitung der GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind bereits in der Begründung erläutert. Diese höhere Gesamtgrundflächenzahl ist erforderlich, um die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt bei der gezielten Anzahl an Wohneinheiten zu erfüllen. Eine Überschreitung ist allerdings nur zulässig, wenn die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten mit wasser- und gasdurchlässigen Materialien befestigt werden bzw. die Bodenüberdeckung der Tiefgarage mindestens 80 cm beträgt. So wird die Versiegelung begrenzt und Baum- sowie Strauchpflanzungen auch in diesen Bereichen ermöglicht.
4. Festsetzung 4.3 (Dachgestaltung) wird ersatzlos gestrichen.
5. Festsetzung 4.5 (Fassadengestaltung) wird ersatzlos gestrichen.
6. Der Hinweis zu Verweisungen auf die Legende wird in der Planung korrigiert.
7. Festsetzung 5.3 (Stellplatzanzahl) und Hinweis 12 (Garagen, Carports und Stellplätze) wird ersatzlos gestrichen. Der Bedarf an Stellplätzen für die Stadtbücherei und das Heimatmuseum wird dem Investor anderweitig verbindlich vorgegeben, beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder im Zusammenhang mit der Verkaufsabwicklung des derzeit im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücks.
8. Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile werden der Planung als Festsetzung durch Planzeichen zugefügt, und die im Gutachten enthaltenen Hinweise zum passiven Lärmschutz werden unter einer neuen Festsetzung (Festsetzung 7) zugefügt.
9. Aus Sicht der Stadt sind die Art der Nutzung sowie die Anzahl der Vollgeschosse Grundzüge der Planung; die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Landratsamt Altötting – Bodenschutz vom 26.08.2025

Stellungnahme

2.1 Keine Äußerung

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

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 Prüfwerts von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen können.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur PFOA-Belastung wird der Planung unter einem neuen Hinweis „Perfluorooctansäure (PFOA)“ hinzugefügt.

Landratsamt Altötting – Hochbau vom 05.09.2025

Stellungnahme

2.1 Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag

-

Landratsamt Altötting – Infektions- und Umwelthygiene vom 02.09.2025

Stellungnahme

2.1 Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag

-

Landratsamt Altötting – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau vom 26.08.2025

Stellungnahme

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

Folgende Anpassung wird empfohlen:

6. Grünordnung: Um eine ausreichende Durchgrünung des Grundstücks sicherzustellen, sollten Bäume der 2. Wuchsklasse zur Pflanzung vorgeschrieben werden. Die Wuchsklasse III beinhaltet Pflanzen die kleiner 10 m sind. Dies kann zur Folge haben, dass lediglich Kleinbäume mit einer maximalen Höhe von 3 m eingesetzt werden. Ebenso sollte fixiert werden, dass Obstbäume nur mit starkwüchsiger Unterlage und regionaltypischer Sorte zulässig sind.

Weiter wird dazu geraten, folgende grünordnerische Festsetzungen zu ergänzen:

4. Bauliche Gestaltung: Flachdachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Dies umfasst eine Vegetationsschicht mit entsprechenden trockenheitsresistenten Pflanzarten. Dachbegrünungen sind dauerhaft instand zu halten. Eine Mischnutzung mit Photovoltaikmodulen ist zulässig.

5. Tiefgaragen, Garagen etc.: Stellplatzreihen sind mit Baumpflanzungen zu untergliedern. Nach je 5 Stellplätzen ist ein standortgerechter, klimaangepasster Baum der 2. oder 3. Wuchsklasseordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumquartiere müssen ein Mindestvolumen von 12 m³ aufweisen. Die Pflanzscheibe muss eine Mindestgröße von 3 x 3 m besitzen. Es ist ausreichend Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

5. Tiefgaragen, Garagen etc.: Im Bereich von Baumpflanzungen muss der Oberbodenaufbau über Tiefgaragen eine Mindestmächtigkeit von 1,5 m betragen. Zur Herstellung der erforderlichen Substratkubatur ist die Anlage von Hochbeeten zulässig. Die erforderlichen statischen Bedingungen sowie die ausreichende Tragfähigkeit sind herzustellen.

6. Grünordnung: Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete, unversiegelte Grünflächen auszuführen und zu unterhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechten, klimaangepassten Gehölzen, Stauden und Rasensaatgut zu bepflanzen. Großflächige Gestaltung mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien und Vliesen, ist unzulässig.

Unbebaute Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Einfriedungen sind entsprechend locker zu hinterpflanzen. Sichtdreiecke sind stets zu beachten.

Um zu gewährleisten, dass eine entsprechende Umsetzung der Freiflächen erfolgt, kann folgender Hinweis hinzugefügt werden:

Mit Abgabe der Bauvorlagen (z. B. des Bauantrags) ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der die detaillierte Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen umfasst. Dieser Plan muss alle gärtnerischen Maßnahmen, die Anordnung und Art der Bepflanzungen, die Gestaltung von Grünflächen sowie Wegeverbindungen und Belagsmaterialien darstellen. Der Plan muss Maßnahmen zum Abwägungsvorschlag Schutz von Bäumen, Sträuchern und Vegetation sowie zum Umgang mit Regenwasser beinhalten. Der Freiflächengestaltungsplan ist vor der Baugenehmigung einzureichen und von der zuständigen Behörde zu prüfen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Oberhalb der flächensparenden Tiefgarage ist die Bodendeckung begrenzt; sonstige Flächen liegen in den Randbereichen des Grundstücks, eng entlang der öffentlichen Straße, des Bahngeländes und der Nachbargrundstücke. Aufgrund der Standortbedingungen sowie der notwendigen Abstände sind daher Bäume II. Ordnung nur bedingt unterzubringen. Die Festsetzung 6.1 wird ergänzt, um Bäume der II. Ordnung explizit zuzulassen, ohne eine zwingende Verpflichtung zu schaffen.
2. Auf Grundlage der Stellungnahme des LRA (Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau) wird die Dacheindeckung im Bebauungsplan nicht geregelt bzw. bleibt frei wählbar (auch z. B. Gründächer).
3. Aufgrund der oben genannten Begrenzungen wird auf eine Festsetzung der Anzahl Bäume pro Stellplatz verzichtet; stattdessen wird Festsetzung 6.1 ergänzt, um eine möglichst gleichmäßige Durchgrünung zu gewährleisten.
4. Der Hinweis zur Mindestüberdeckung im Bereich der Baumpflanzungen wird der Planung unter Festsetzung 6.1 zugefügt.
5. Der Hinweis zur Gestaltung der Grünflächen wird der Planung unter Festsetzung 6.1 zugefügt.
6. Aufgrund der oben genannten Begrenzungen wird auf eine Festsetzung von Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen bzw. hinter Einfriedungen verzichtet. Stattdessen wird festgesetzt, dass Einfriedungen mit rankenden Pflanzen oder Sträuchern zu begrünen sind (Festsetzung 6.1).
7. Der Hinweis zum Freiflächengestaltungsplan wird der Planung unter einem neuen Hinweis „Baugenehmigungsverfahren“ zugefügt.

Landratsamt Altötting – Tiefbau vom 25.08.2025

Stellungnahme

2.1 Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag

-

Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde vom 05.09.2025

Stellungnahme

2.1 Immissionsschutzfachliche Beurteilung

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

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

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

Bei zwei angegebenen Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. Bei Außen- und Außenwohnbereichen gelten grundsätzlich die Orientierungswerte des Zeitbereichs „tags“.

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

Aufgrund der Nähe zu Bahnlinie 5600 wurde von der Accon GmbH eine schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr.: ACB-0323-236042/02 vom 03.03.2023 und eine erschütterungstechnische Stellungnahme „zur Errichtung einer Wohnanlage auf den Flurstücken 906/5 und 914 der Gemarkung Töging a. Inn“ Schreiben: 236042/03 vom 09.03.2023 ebenfalls von der Accon GmbH erstellt.

Erschütterungen:

Auf Grundlage in der Nähe des Plangebietes durchgeführter Erschütterungsmessungen wird aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen, dass Gebäude im Plangebiet keinen schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Erschütterungen ausgesetzt sein werden. Aus gutachterlicher Sicht sind auch keine Gebäudeschäden zu erwarten und daher keine Maßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich sind.

Verkehrslärm:

Im Rahmen der oben genannten schalltechnischen Untersuchung wurden anhand der Zugverkehrszahlen für das Prognosejahr 2030 die resultierenden Beurteilungspegel an den jeweiligen Gebäudefassaden für verschiedene Stockwerke ermittelt.

Nördliches Baufenster: An der nördlichen Fassade des vorgeschlagenen Baukörpers werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von tags 59 dB(A) um bis zu 4 dB(A) und nachts von 49 dB(A) um bis zu 14 dB(A) überschritten.

Südliches Baufenster: An der östlichen Fassade und an am östlichen Teil der nördlichen Fassade des vorgeschlagenen Baukörpers wurden Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV zur Nachtzeit von bis zu 3 dB(A) prognostiziert.

Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um 4 dB(A) höher als die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen, sind diese ebenfalls zum Teil deutlich überschritten.

Daher wurden für die beiden vorgeschlagenen Gebäude „gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ “ in dB ermittelt. Sollten die vorgeschlagenen Gebäude nicht nach den für die schalltechnische Untersuchung vorgelegenen Eingabepläne realisiert werden, ist eine sind die bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erneut zu ermitteln.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Schutz von Außenwohnbereichen nicht berücksichtigt.

Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggias, etc.) ist sicherzustellen, dass mindestens die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes zur Tagzeit der 16. BImSchV (hier 59 dB(A)) in 2 m Höhe über der als Außenwohnbereich genutzten Fläche gewährleistet wird. Daher werden diesbezüglich textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan für erforderlich gehalten.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird es zudem für sinnvoll erachtet, folgende Hinweise in den Bebauungsplan mitaufzunehmen:

Hinweise:

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

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

2.4 Rechtsgrundlagen

BImSchG; 16. BImSchV; TA Lärm; DIN 18005; DIN 4109; DIN 4150-2; DIN 4150-3; Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015)

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV: Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile werden der Planung als Festsetzung durch Planzeichen zugefügt, und die im Gutachten enthaltenen Hinweise zum passiven Lärmschutz werden unter einer neuen Festsetzung zugefügt.

Bezüglich der Außenwohnbereiche: Wie im Schallschutzgutachten (Tabelle 4 bzw. Bild 4 bis Bild 11) ersichtlich, kommt es an der nördlichen Hausfront des nördlichen Gebäudes tagsüber zu Lärmpegeln von bis zu 63 dB(A). An den übrigen Hausfronten bzw. am südlichen Gebäude bleiben die Lärmpegel bei 59 dB(A) oder darunter. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche an dieser Fassade werden in der Planung unter der neuen Festsetzung „Immissionsschutz“ berücksichtigt.

Die Hinweise zu Emissionen von Luftwärmepumpen und Beleuchtungsanlagen werden ebenfalls in der Planung unter dem Hinweis „Immissionsschutz“ aufgenommen.

Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde vom 25.08.2025

Stellungnahme

2.4 Einwendungen

Siehe 2.5

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

Im Zuge der Umsetzung des Bauleitplans müssen Bestandsgebäude abgerissen werden. Die betroffenen Gebäude eignen sich auf Grund ihrer Bauweise und Lage grundsätzlich als Sommerquartier für heimische Fledermäuse und als Nistplatz für im Umgriff vorkommende, z.T. in ihrem Bestand bedrohte Vogelarten (Gebäudebrüter).

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu vermeiden, dürfen die Gebäude nur im Spätherbst und Winterhalbjahr abgerissen werden (optimaler Zeitraum: Oktober).

Um einen Beitrag zum Schutz der an Gebäude brütenden Vögel und Fledermäuse zu leisten, sollten an geeigneter Stelle Nisthilfen für die betroffenen Arten angebracht werden bzw. können auch in den Baukörper integriert werden.

Entsprechende Informationen gibt es bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt. Wir bitten, zu diesem Zweck mit Frau Rader von der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen: Tel.: 08671/502-765, eMail: sandra.rader.@lra-aoe.de

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Gebäudeabriss wird der Planung unter dem Hinweis „Artenschutz“ zugefügt. Der Hinweis zu Nisthilfen wird der Planung unter einer neuen Festsetzung zugefügt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a.Inn vom 22.09.2025

Stellungnahme

2.1 Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag

-

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 22.09.2025

Stellungnahme

Keine Äußerung

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

-

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 15.09.2025

Stellungnahme

1. Fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen

1.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

1.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine eigenen detaillierten Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

1.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

1.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

1.2.1 Starkniederschläge

Dieser Punkt ist im Bebauungsplan behandelt und berücksichtigt.

1.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

1.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. (Siehe Hinweis Pkt. 7 „Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Töging a. Inn vom 21.11.2012.“)

1.3.1 Schmutzwasser

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

1.3.2 Niederschlagswasser

Mit den Hinweisen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht Einverständnis.

1.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung sollte aus unserer Sicht im B-Plan hingewiesen und darauf hingewirkt werden.

1.4 Altlastenverdachtsflächen

Dieser Punkt ist im B-Plan ausreichend behandelt.

1.5 Vorsorgender Bodenschutz

Dieser Punkt ist im B-Plan ausreichend behandelt.

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Grundwasser und zur Regenwassernutzung werden der Planung zugefügt. Die Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserentsorgungsanlagen ist laut der Stadtverwaltung Abteilung Tiefbau ausreichend.

Regierung von Oberbayern vom 22.09.2025

Stellungnahme

Planung

Die Stadt Töging a. Inn beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58, eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken der Fl.-Nrn. 914 und 906/5 Gmkg. Töging a. Inn. In einem der Gebäude sind neben 18 Wohneinheiten auch die Unterbringung der städtischen Bücherei und des Heimatmuseums geplant, die aktuell noch in einem der bestehenden Gebäude untergebracht sind. Das Gebäude im nördlichen Bereich soll zukünftig 29 Wohneinheiten beherbergen. Im Zuge der Planung ist der Abriss der bestehenden Gebäude vorgesehen, um die bauliche Neuordnung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich ist ca. 4800m² groß und liegt im Stadtzentrum innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Bahnlinie, im Süden durch die Kirchstraße sowie im Osten und Westen von Wohnbebauung. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet sowie Grünfläche dargestellt.

Berührte Belange

Siedlungswesen: Flächensparen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Die geplante Nachverdichtung durch eine flächeneffiziente Bebauung mit Mehrfamilienhäusern trägt diesen Erfordernissen Rechnung und ist insofern positiv zu bewerten.

Immissionsschutz

Die Erkenntnisse der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden bereits in die Planung eingearbeitet. Ob den Belangen des Immissionsschutzes damit hinreichend Rechnung getragen wurde – insbesondere in Hinblick auf die nördlich verlaufende Bahnlinie -, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9).

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende

Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Wir bitten um Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde.

Abwägungsvorschlag

Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde an der Auslegung beteiligt.

Die Gebäude werden laut dem vorgesehenen Bauherrn als Effizienzhaus 40 bzw. als Gebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude geplant, wobei eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet ist. Zusätzliche Festsetzungen werden aufgrund der aktuellen Gesetzgebung, des Stands der Technik und der bestehenden Fördermöglichkeiten als nicht erforderlich angesehen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 29.08.2025

Stellungnahme

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In weniger als 50 m Abstand zum oben genannten Planungsgebiet wurden im Jahr 2022 vorgeschichtliche Funde auf FlstNr. 703, Gmkg. Töging a.Inn gemacht. Da diese einen Nachweis für eine Siedlung oder einen Bestattungsplatz in vorgeschichtlicher Zeit darstellen, sind im Bereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwendbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dok_uvorgaben_april_2020.pdf. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmal-

pflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden der Planung unter dem Hinweis „Denkmalschutz“ sowie in der Begründung zugefügt. Der Bedarf an denkmalrechtlicher Erlaubnis wird unter einem neuen Hinweis „Baugenehmigungsverfahren“ aufgenommen.

Tiefbauamt Töging a. Inn vom 26.08.2025

Stellungnahme

Keine Anmerkungen

Abwägungsvorschlag

-

Pleiskirchen vom 25.09.2025

Stellungnahme

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag

-

Polling vom 05.09.2025

Stellungnahme

2.1 Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag

-

Winhöring vom 26.08.2025

Stellungnahme

2.1 Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag

-

Bayernwerk Netz GmbH vom 17.09.2025

Stellungnahme

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG - DB Immobilien vom 26.09.2025

Stellungnahme

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“ Durch die mit der Bau- maßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.

- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Auf ausreichende Zufahrt- / Zugangsmöglichkeiten zu den verbleibenden Gleisanlagen ist zu achten, speziell im Störfall und für Inspektionen & Instandhaltungsmaßnahmen.

Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

Abstandsflächen dürfen sich nicht auf Bahngelände erstrecken, da die angrenzende Bahnfläche für zukünftige Bahnbelange benötigt wird. Garagen oder Carports die an der Bahnlinie entlang erstellt werden, müssen so geplant werden, dass keine Abstandsflächen auf Bahngelände ragen.

Hinweis:

Die Strecke Mühldorf – Simbach ist nach dem Bundesschienenwegeausbaugesetz für die Elektrifizierung und Ausbau vorgesehen. Es kann zu einer Verkehrszunahme auf

dem Streckenabschnitt sowie einer Anpassung der Streckengeschwindigkeit auf 160km/h kommen. Die vorliegenden Gutachten und Berechnungen in Bezug auf Erschütterungs- und Lärmschutz könnten also gegebenenfalls in naher Zukunft nicht mehr zeitgemäß sein.

Allgemeine Info zur Kenntnisnahme:

Für diesen Bereich, der Teil der Elektrifizierung der Bahnstrecke 5600 von Mühldorf a. Inn bis zur Grenze D/ A (Simbach a. Inn / Braunau) gibt es derzeit noch keinen offiziellen Projektauftrag, weshalb wir noch Unschärfen bezüglich des zukünftig angedachten Ausbaus haben, u. a. vor allem in punkto Festlegung von Baustellen-Einrichtungsflächen und -Zuwegungen, die ja auch abseits der Bahnstrecke liegen können.

Der Ausbau des Streckenabschnitts befindet sich im vordringlichen Bedarf. Nach derzeitigem Wissensstand sind im Rahmen der Umsetzung der Elektrifizierung des betreffenden Abschnitts, beidseitig entlang der Strecke, u. a. folgende Maßnahmen sehr wahrscheinlich:

- Neubau Oberleitungsanlage mit Masten aus Stahl o. Beton, Kettenwerken, Bahnenergieleitungen sowie Rückleiterseilen
- Teilrückbau und/oder Ersatzneubau Kabelführungssystem
- Neubau / Erweiterung von Regenrückhaltebecken und sonstigen Entwässerungsmaßnahmen, Durchlässen etc.
- Umbau / Neubau / Erweiterung von Dämmen, Einschnitten

Mit entsprechender in der Zukunft liegenden Bautätigkeit muss also gerechnet werden.

Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise regeln die Gewährleistung des gewöhnlichen Bahnbetriebs. Die Rechtsgrundlage hierfür ergibt sich aus § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO). Demnach ist die Deutsche Bahn als Infrastrukturunternehmen verpflichtet, den Eisenbahnbetrieb sicher zu führen, die Eisenbahninfrastruktur sicher zu bauen und in betriebssicherem Zustand zu halten.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Der Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten. Falls ein Überschwenken der Bahnfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden kann bzw. der Mindestabstand zu Bahnanlagen nicht ausreichend ist, muss eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden. Es muss dabei vom ungünstigsten Fall ausgegangen werden: Die Überschwenkbegrenzung ist nicht funktionsfähig, der Kran schwenkt in Richtung der Bahnanlagen, gleichzeitig ist der Ausleger und die Kette mit angehängtem Baumaterial maximal ausgefahren. Auch in diesem Fall muss der Mindestabstand von 5,00 m zu den Bahnanlagen gewährleistet werden. Im Rahmen der Kranvereinbarung werden Sicherheitsmaßnahmen, wie z.B. eine Abnahme vor Ort durch den Anlagenverantwortlichen von DB InfraGO vorgegeben. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 8 Wochen vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten: DB InfraGO AG, Hr. Ranzinger, Richelstraße 1, 80634 München, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Beim Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.

Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahnbundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Es ist sicherzustellen, dass ein Einfahren (auch unfreiwillig) ins Betriebsgelände mit geeigneten Mitteln, wie z.B. einem Zaun, einer Mauer oder/und einer Leitplanke baulich verhindert wird.

Im angrenzenden Bahngrundstück befinden sich Kabel der DB InfraGO AG und der Vodafone GmbH. Vor Baubeginn von Bauarbeiten ist rechtzeitig eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Für die Errichtung von Lärmschutzwänden in der Nähe von Bahnanlagen sind die Richtlinien der DB in der Planung und Realisierung zu berücksichtigen und Mindestabstände von der Oberleitungsanlage einzuhalten. Die Planung muss von der DB vor dem Bau derer freigegeben werden, (Druck und Sog durch Fahrten müssen u.a. in der Statik angesetzt werden). Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Bahnbetrieb im Versagensfall erheblich gestört werden kann – dies wird zur Anzeige gebracht. Aus dem Vorfall resultierende Kosten sind vom Verursacher zu tragen nebst Schadensersatzforderungen und Personenschäden. Die Wand muss regelmäßig inspiziert werden und muss daher frei von Bewuchs gehalten werden und Begangen werden können. Die Errichtung der Lärmschutzwand ist DB – seitig zu überwachen

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Barthstraße 12 80339 München E-Mail: ktb-muenchen@deutschebahn.com Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, unsere Allgemeine Mail-Adresse zu benutzen. Bitte geben Sie bei Rückfragen immer unser Aktenzeichen an.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung unter einem neuen Hinweis „Bahnanlagen“ aufgenommen, der Begründung beigefügt und an den Investor weitergeleitet.

Eine verpflichtende Errichtung einer Einfriedung zu den Bahnanlagen kann planungsrechtlich nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Bedarf wird dem Investor anderweitig verbindlich vorgegeben, beispielsweise über einen städtebaulichen Ver-

trag oder im Zusammenhang mit der Verkaufsabwicklung des derzeit im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücks.

Die Bahn erhält als Nachbarin gemäß BayBO standardgemäß Kenntnis von der Baugenehmigung.

Der Hinweis zu den Abstandsflächen wird der Planung unter Festsetzung 2.5 hinzugefügt (Abstandsflächen dürfen abweichend von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO nicht auf der Bahnanlage liegen).

Hinsichtlich der geplanten Elektrifizierung und des geplanten Ausbaus der Bahnstrecke Mühldorf – Simbach wird auf aktuelle Aussagen des Bundesverkehrsministeriums hingewiesen, dass es derzeit keine Umsetzungsperspektive für das Projekt gibt (siehe z. B. Alt-Neuöttinger Anzeiger Nr. 254 vom 04.11.2025, S. 19). Daher sieht der Stadtrat keinen Grund für eine Anpassung des vorliegenden Gutachtens bezüglich einer eventuell künftigen Verkehrszunahme und der Streckengeschwindigkeitsanpassung auf 160 km/h.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.09.2025

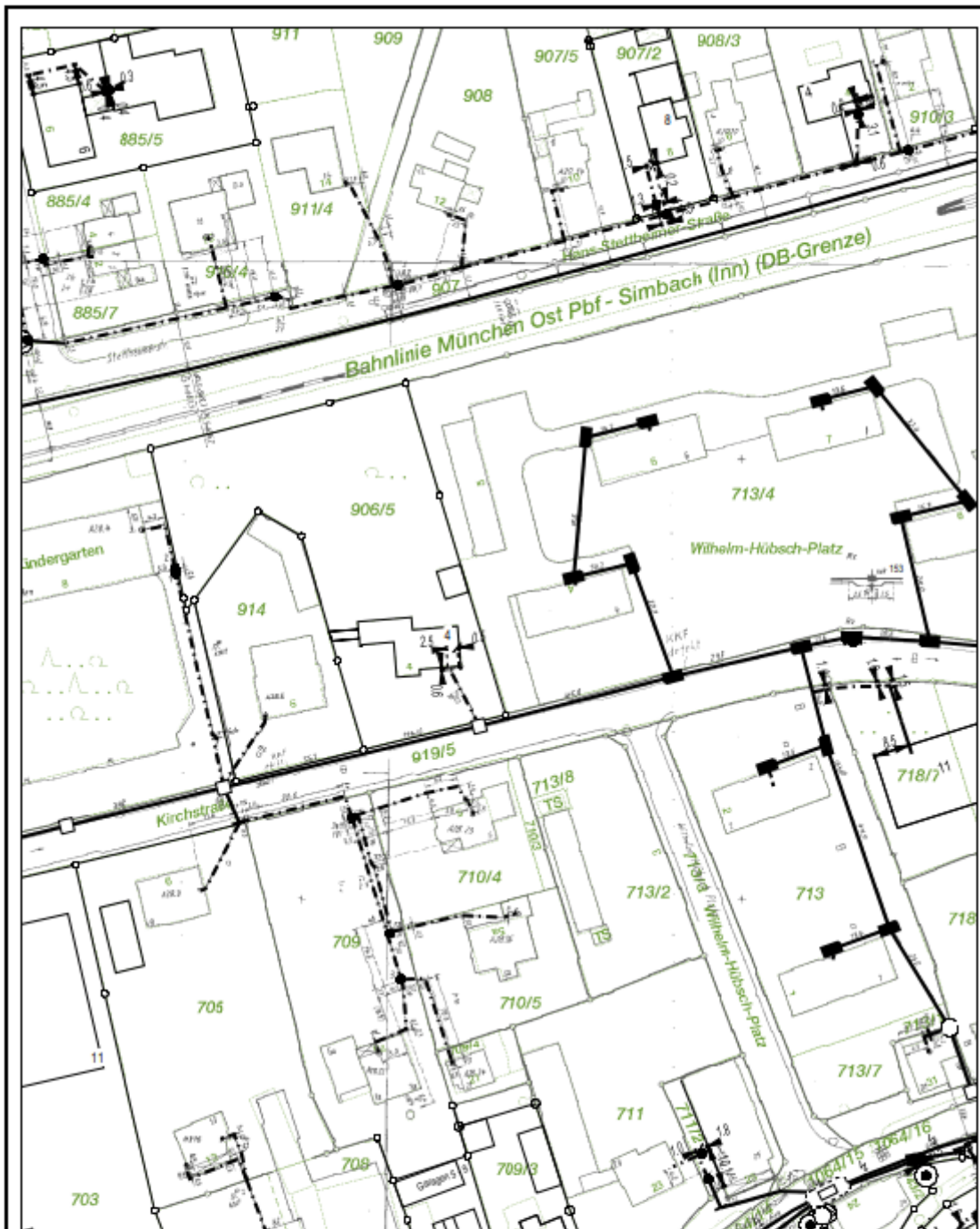
Stellungnahme

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		
TI NL	Süd			
PTI	Rosenheim			
ONB	Mühldorf/Töging			
Bemerkung:	AsB	9	Sicht	Lageplan
	VsB		Maßstab	1:1250
	Name	A744859	Blatt	1
	Datum	17.09.2025		

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Telekommunikationslinien im Geltungsbereich und Baumpflanzungen werden der Planung unter dem neuen Hinweis „Versorgungsleitungen“ und dem Hinweis „Grünordnung“ zugefügt.

InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG vom 08.09.2025

Stellungnahme

in Ihrer Spartenanfrage vom 25.08.2025 teilten Sie uns mit, dass Sie planen, den Bebauungsplan im Bereich der Kirchstraße zu ändern.

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass Ihr Vorhaben und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte aufweisen. Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. 1,4km östlich Ihrer geplanten Maßnahme.

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

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf GmbH & Co. KG vom 26.08.2025

Stellungnahme

2.1 Keine Einwände

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf GmbH & Co. KG vom 03.09.2025

Stellungnahme

2.1 Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag

-

VERBUND Innkraftwerke GmbH vom 28.08.2025

Stellungnahme

Wir haben den Sachverhalt nach betrieblichen Gesichtspunkten geprüft. Unsere Gesellschaft ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Strotög GmbH vom 25.08.2025

Stellungnahme

2.1 Keine Äußerung

Abwägungsvorschlag

-

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 19.09.2025

Stellungnahme 1

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG. Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH

Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH

Zeichenerklärung Vodafone GmbH

Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme 2

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:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH

Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH

Zeichenerklärung Vodafone GmbH

Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den bestehenden Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich wird der Planung unter dem neuen Hinweis „Versorgungsleitungen“ zugefügt. Die Angaben zu einer Ausbauentscheidung sowie die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Kabelanlagen bzw. die Pflichten bei Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen werden an den Investor weitergeleitet.

Die Abwägung wurde in einen neuen Bebauungsplanentwurf mit dem Fassungsdatum vom 23. April 2026 eingearbeitet.

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung und den Bebauungsplanentwurf Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ in der Fassung vom 23. April 2026 zu billigen.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23. April 2026 erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll dabei angemessen verkürzt werden. Eine Beschränkung der Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, soll nicht vorgenommen werden, da dies zu einer längeren Verfahrensdauer führt.