

Stadt Töging a. Inn

Landkreis Altötting

Regierungsbezirk Oberbayern



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz"

Begründung

vom 14. Juni 2023

I. Ausgangslage

a) Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz“ umfasst nur das Grundstück Fl.-Nr. 724/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Hauptstraße 49 mit 784 m². Das Grundstück liegt nördlich der Hauptstraße (Kreisstraße AÖ 1), östlich der Wolfgang-Leeb-Straße, südlich des Anwesens Wolfgang-Leeb-Straße 2 (u. a. NKD Bekleidungsgeschäft) und westlich des Anwesens Hauptstraße 51, 53 (u. a. Klingl Elektroanlagen e.K. und Gasthaus Springer).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz". Die Art der baulichen Nutzung ist seit der 2. Änderung des Bebauungsplanes (In-Kraft-Treten am 11.04.2001) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Auf die Möglichkeiten der Modifizierung der Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO wurde verzichtet.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 23.12.1997) stellt den Geltungsbereich ebenfalls als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar.

Das Grundstück liegt auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern“, gemäß der Satzung der Stadt Töging a.Inn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern“ vom 24.11.1998 (auch Datum des Inkrafttretens). Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB sind gemäß Satzung ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO 1990).

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauGB in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO 1990).

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauGB außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden (§ 6 Abs. 3 BauNVO 1990).

Zulässig sind auch Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§§ 1 Abs. 3 i. V. m. 13 BauNVO 1990).

Der Urbebauungsplan Nr. 5 ist am 26.01.1973 in Kraft getreten. Im Bebauungsplan Nr. 5 wurde mit der 2. Änderung als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die 2. Änderung ist am 11.04.2001 in Kraft getreten. Die 1. Änderung, 3. Änderung, 4. Änderung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 haben die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes nicht mehr verändert.

b) Grundstück im Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung

Das Grundstück Fl.-Nr. 724/1 der Gemarkung Töging a.Inn ist mit einem Gebäude bebaut. In dem Gebäude wird derzeit keine aktive Nutzung ausgeübt. Das Gebäude steht seit längerer Zeit leer. Weder liegt für das Grundstück eine Gewerbeanmeldung vor, noch ist eine Person im Einwohnermeldeamtsregister dort gemeldet.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist somit durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

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

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Hauptstraße.

Das Landratsamt Altötting als untere Bauaufsichtsbehörde bemängelte mit Schreiben vom 24.05.2018 nach einer Baukontrolle am 23.05.2018, dass bei der vorgezogenen Überdachung an der Westseite des Gebäudes die Fußfette sowie die äußeren Sparren stark verfault sind. Im Schreiben hieß es, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass schadhafte Bauteile auf den darunterliegenden Weg fallen. Weiter hieß es, dass weiterhin festgestellt wurde, dass das Gebäude derzeit zu Lagerzwecken genutzt wird (Dämmung, Gerüst, Fertigputz, Putzmaschine). Der östliche Freibereich ist mit einem Bauzaun eingefriedet. Hinter dem Bauzaun sind Schuttcontainer aufgestellt. Für das Gebäude liegt eine genehmigte Nutzung als Cafe, Bistro, Spielsalon vor. Ein Bauantrag auf Genehmigung einer Nutzungsänderung wurde weder beantragt noch erteilt.

Für die Nutzung des Gebäudes zu Lagerzwecken lag folglich keine Genehmigung vor.

Ein 2018 gestellter Antrag auf Baugenehmigung (BV-Nr. Landratsamt Altötting (LRA AÖ) 2018/0804) zum Umbau und Ausbau einer Gewerbeeinheit zu einem Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 2020 vom Antragsteller zurückgenommen.

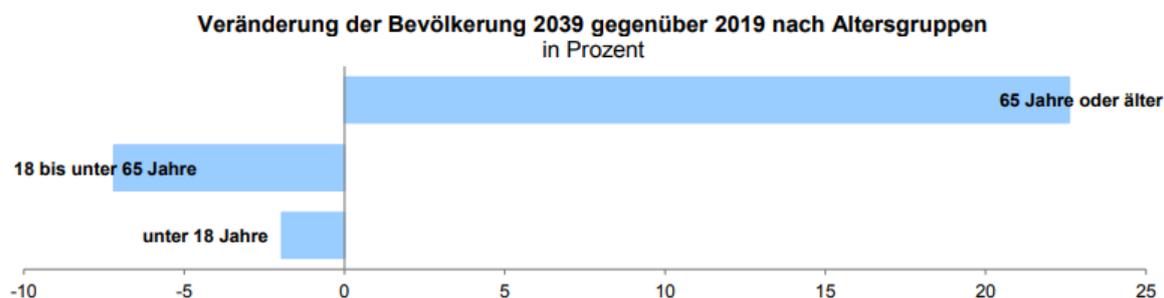
Die letzte Baugenehmigung stammt vom 13.03.2002, BV-Nr. LRA AÖ 2002/0097. Genehmigt wurde die Nutzungsänderung einer Spielhalle in ein Bistro; Umbau und Nutzungsänderung eines Ladens in eine Spielhalle (105 m²) und ein Bistro.

Zu dieser Baugenehmigung wurde eine Tektur genehmigt. Die Genehmigung des Tekturantrags datiert vom 12.07.2002, BV-Nr. LRA AÖ 2002/0461. Die Tekturgenehmigung lautete „Nutzungsänderung einer Spielhalle in ein Bistro; Umbau und Nutzungsänderung eines Ladens in eine Spielhalle und ein Bistro (Tektur zu BV- 2002/0097)“. Für beide Baugenehmigungen liegen keine Baufallanzeigen vor, sodass diese Baugenehmigungen nie verwirklicht wurden. Da kein Verlängerungsantrag nach Art. 69 Abs. 2 BayBO gestellt wurde, sind die Baugenehmigungen inzwischen erloschen (Art. 69 Abs. 1 BayBO).

c) Prognostizierte Demographische Entwicklung der Stadt Töging a.Inn

Der Demographie-Spiegel für Bayern, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Stadt Töging a.Inn, Berechnungen bis 2039 prognostiziert eine Zunahme von 65-Jährigen oder Älteren Einwohnern um 22,6 Prozent im Jahr 2039 gegenüber 2019. Die 60- bis unter 75-Jährigen nehmen um 2,7 Prozent, die 75-Jährigen oder Ältere um 32,5 Prozent zu (2019 bis 2039). Der Altenquotient ist im Jahr 2039 mit 55,0 Prozent prognostiziert. Dieser gibt die Anzahl 65-Jähriger oder Älterer je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren an. Im Jahr 2019 lag der Altenquotient bei 41,4 Prozent.

In totalen Zahlen bedeutet das einen Anstieg von über 65-Jährigen von 2.243 Einwohnern im Jahr 2019 auf prognostizierte 2.800 Einwohner im Jahr 2039. Die bestehende gesundheitliche Infrastruktur muss im Jahr 2039 somit 557 über 65-Jähriger Einwohner mehr versorgen, als im Jahr 2019.



d) Derzeitige medizinische Versorgung mit Hausarztpraxen in der Stadt Töging a.Inn

In den letzten Jahren haben in Töging a.Inn einige Hausärzte ihre Praxen geschlossen (Hausarztpraxis von Dr. Tönshoff und die Hausarztpraxis von Dr. Haseloff). Zurzeit sind in Töging a.Inn noch zwei Hausarztpraxen vorhanden (Dr. Wirth und Dr. Zebhauser). Beide Hausarztpraxen sind nahezu an der Auslastungsgrenze und auch in den umliegenden Kommunen nehmen manche Hausarztpraxen keine neuen Patienten aus Kapazitätsgründen mehr auf.

e) Umgebungsbebauung

Auf der dem Geltungsbereich der 6. Änderung gegenüberliegenden, südlichen, Straßenseite, auf Flurnummer 732/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Hauptstraße 46 b, wurde mit Baugenehmigung vom 20.03.2019 (BV-Nr. LRA AÖ 2018/0363) die Errichtung eines Gebäudes mit Seniorenwohnungen, Gemeinschaftsräumen, ambulanter Pflegedienst, Physio- und Ergotherapiepraxis mit Tiefgarage genehmigt. Auf dem Grundstück Flurnummer 734 der Gemarkung Töging a.Inn, Hauptstraße 48 befindet sich das Seniorenheim Toerringhof.

In dem vom Geltungsbereich nur knapp 90 m entfernten Gebäude Hauptstraße 47 a, auf dem Grundstück Flurnummer 720/3 der Gemarkung Töging a.Inn, wurde im Jahr 2016 eine Nutzungsänderung des dort bestehenden Ladens in eine Zahnarztpraxis durchgeführt (Genehmigungsfreistellung Nr. LRA AÖ F2015/0755).

In ca. 350 m Entfernung vom Geltungsbereich befindet sich im Gebäude Hauptstraße 14 auf dem Grundstück Flurnummer 747 der Gemarkung Töging a.Inn eine im Jahr 2015 genehmigte Tagespflege (BV-Nr. LRA AÖ 2015/0494).



rot = Hauptstraße 49, Geltungsbereich 6. Bebauungsplanänderung

grün = Hauptstraße 46 b, Seniorenwohnungen, Gemeinschaftsräumen, ambulanter Pflegedienst, Physio- und Ergotherapiepraxis

gelb = Hauptstraße 48, Seniorenheim Toerringhof

blau = Hauptstraße 47 a, Zahnarztpraxis

türkis = Hauptstraße 14, Tagespflege

II. Ziel

Anlagen für gesundheitliche Zwecke dienen im weitesten Sinne dem Schutz, der Pflege, der Erhaltung und der Wiederherstellung der Gesundheit. Gemeint sind die öffentlichen und privaten Anlagen des Gesundheitswesens (EZBK/Stock, 147. EL August 2022, BauNVO § 4 Rn. 99).

Mit Beschränkung der zulässigen Nutzung auf Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§§ 1 Abs. 5 i. V. m. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 Alt. 5 BauNVO) und Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§§ 1 Abs. 5 i. V. m. 13 BauNVO), soll eine Nutzung insbesondere passend zum Seniorenheim Toerringhof in der Hauptstraße 48 und den Seniorenwohnungen in der Hauptstraße 46 b sichergestellt werden. Synergieeffekte zu der Zahnarztpraxis in der Hauptstraße 47 a und der Tagespflege in der Hauptstraße 14 sollen genutzt werden.

Flankierend zur Erreichung des o. g. Planungsziels werden die restlichen in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Bauvorhaben nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nach § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ziel ist es, die Ansiedlung von heilkundlichen Berufen (bspw. Ärzte, Heilpraktiker, Logopäden) oder von Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Untersuchungslabore, Bäder, öffentlich zugängliche, gewerbliche Saunen mit medizinischen Massagepraxen, Unfallstationen, Einsatzstellen privater Rettungsdienste) zu ermöglichen und eine Konkurrenz zu einer anderen Nutzung im Geltungsbereich auszuschließen.

Da die Beschränkung nur für den Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung mit 784 m² gilt, bleibt die Zweckbestimmung des gesamten Bebauungsplangebiets Nr. 5 gewahrt. Dort gilt der § 6 BauNVO ohne Ausnutzung der Modifizierungsmöglichkeiten der Art der baulichen Nutzung nach § 1 BauNVO.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha, sodass durch die 6. Änderung die Art der baulichen Nutzung nur auf einer Fläche von ca. 2,5 % modifiziert wird.

Das Grundstück ist für die angedachte Art der baulichen Nutzung prädestiniert. Auf dem Grundstück befindet sich – wie unter Ausgangslage beschrieben – ein leerstehendes, seit mehreren Jahren ungenutztes Gebäude. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Umgebung von mehreren medizinischen Einrichtungen und von Seniorenwohnungen sowie eines Altenheims. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Grundstücks durch die angezielte Nutzergruppe ist somit gewährleistet. Insbesondere besteht seit kurzem ein Fußgängerüberweg über die Hauptstraße von Anwesen Hauptstraße 46 b zum Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung.

Durch die 3., 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden mehrere Wohneinheiten zulässig. Um die Zweckbestimmung des gesamten Bebauungsplangebiets zu bewahren, soll eine Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören – hier dann Anlagen für gesundheitliche Zwecke – angestrebt werden und durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Die BauNVO gilt statisch, das bedeutet, dass die Fassung der BauNVO für den Bebauungsplan gilt, zu der der Bebauungsplan öffentlich ausgelegen hat. Zum Zeitpunkt der Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, mit der ein Mischgebiet erstmals festgesetzt wurde, galt die BauNVO 1990. Der § 6 der BauNVO 1990 hat sich gegenüber dem § 6 der BauNVO 2017 nicht geändert. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen (Absatz und Nummer werden jetzt ausgeschrieben und nicht mehr abgekürzt) vorgenommen. Hier ergibt sich kein Änderungsbedarf hinsichtlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes.

§ 13a BauNVO, erklärt Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) (§§ 1 Abs. 3 i. V. m. 13a BauNVO) für zulässig. Sie gehören in Mischgebieten zu den Gewerbebetrieben bzw. zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Der § 13a BauNVO wurde in der 2017er Novelle der BauNVO eingeführt. Ferienwohnungen wären also nach der 6. Änderung des Bebauungsplanes nach ihrer Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 6. Änderung im Gegensatz zum Rechtsstand der 2. Änderung allgemein zulässig. Aus diesem und den anderen erwähnten Gründen, sollten Ferienwohnungen aus dem Katalog der allgemein zulässigen Vorhaben ausgeschlossen werden.

III. Öffentliche Belange – Private Belange

Es handelt sich um einen Eingriff in die privaten Belange des Grundstückseigentümers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Den privaten Belangen des Grundstückseigentümers müssen aber die öffentlichen Belange, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die sozialen Bedürfnisse der alten Menschen gegenübergestellt werden.

Wie oben bereits ausgeführt, handelt es sich um ein Grundstück, das seit mehreren – mindestens 20 Jahren - nicht aktiv genutzt wird. Die zulässige bauliche Nutzung besteht seit mehreren Jahrzehnten (In-Kraft-Treten Urbebauungsplan am 26.01.1973, 2. Änderung mit der ein Mischgebiet festgesetzt wird am 11.04.2001). Der Grundstückseigentümer hat das Grundstück Ende 2015 erworben und seitdem das Grundstück keiner sinnvollen Nutzung zugeführt. Es ist auch nicht erkennbar, dass dies in nächster Zeit geschehen wird. Ein diesbezüglicher Bauantrag wurde 2020 zurückgenommen. Für die momentan ausgeübte Nutzung auf dem Grundstück als Lagerfläche besteht keine Baugenehmigung. Einen Bauantrag zur Genehmigung der Lagerfläche wurde trotz Schreiben des Landratsamts Altötting von 2018 auch noch nicht gestellt.

Der Eingriff in die zulässige Nutzung ist auch maßvoll. Es wird nur die Art der baulichen Nutzung modifiziert und nicht geändert. Die Art der baulichen Nutzung bleibt bei einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Andere Festsetzungen wie beispielsweise die überbaubaren Grundstücksflächen oder das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Es ist weiterhin möglich auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten bzw. das bestehende Gebäude bleibt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es bleiben Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Diese zulässigen Anlagen verhindern nicht, dass das Grundstück angemessen wirtschaftlich verwertet werden kann, auch wenn bspw. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe nicht mehr zulässig sind und der Erwerbberkreis daher durch die Bebauungsplanänderung voraussichtlich eingeschränkt wird. In dem Geltungsbereich ist immer noch eine nicht nur untergeordnete bauliche Nutzung möglich.

Um den Bedürfnissen der in Zukunft alternden Töginger Bevölkerung nachzukommen und um die Synergieeffekte der oben näher erläuterten, umliegenden Bebauung zu heben, ist das Grundstück auch bestens für die Modifizierung der Art der baulichen Nutzung geeignet. Ältere Einwohner können so länger in Tögging a.Inn wohnen bleiben, da sie nicht gezwungen werden, wegen einer andernorts besseren medizinischen Versorgung umzuziehen. Das hat positive Effekte auf die sozialen Strukturen der Töginger Bevölkerung. Die Großeltern können ihre Kinder bspw. bei deren Kinderbetreuung unterstützen oder anderweitig behilflich sein. Umgekehrt können die Kinder ihre Großeltern ebenso unterstützen und ihrer Unterhaltspflicht nachkommen.

Im besten Fall ziehen die Großeltern in eine Seniorenwohnung in Tögging a.Inn, um das bisher bewohnte Einfamilienhaus für eine jüngere Generation freizugeben. Dies beugt dem Remanenzeffekt vor und verhindert einen Flächenverbrauch durch Neuausweisung von Baugebieten, da der Wohngebäudebestand so genutzt werden kann.

IV. Belange des Umweltschutzes

Durch die Bebauungsplanänderung wird nur die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung modifiziert. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist mit einem Gebäude bebaut und nahezu komplett versiegelt. Durch die Bebauungsplanänderung wird kein höheres Maß der baulichen Nutzung als im Urbebauungsplan begründet. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes gegenüber dem Urbebauungsplan.

Die durch den Verkehr auf der Kreisstraße AÖ 1 (Hauptstraße) verursachten Verkehrslärmimmissionen sind bereits jetzt vorhanden. Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten. Durch die Modifizierung der Art der baulichen Nutzung entsteht gegenüber dem Urbebauungsplan kein höheres Schutzniveau. Der Ausschluss von Wohngebäuden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung führt eher zu einer Entspannung des Lärmkonfliktpotenzials.

Ein Eingriff in das Grundwasser ist durch die 6. Bebauungsplanänderung nicht geplant.

Nach der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Töging a.Inn (Entwässerungssatzung – EWS) vom 21. November 2012 besteht kein Benutzungsrecht der Entwässerungseinrichtung, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 5 EWS). Bei Neubauten sowie bei Veränderungen der Entwässerungsanlage bei Inkrafttreten der Satzung bestehender Gebäuden ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern (§ 14 Abs. 1 Satz 3 EWS).

Wie oben beschrieben, ist das Grundstück im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits bebaut und versiegelt. Sollte das Gebäude abgebrochen und das Grundstück neu bebaut werden, sollte das auf dem Grundstück im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung anfallende Niederschlagswasser auch auf dem Grundstück versickert werden. Befestigte Flächen sollten dann möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. ausgeführt werden.

Auch im Rahmen einer Nutzungsänderung bzw. eines Tekturantrags für das bestehende Gebäude sollte – soweit sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar – eine Niederschlagswasserversickerung erfolgen und die bestehenden befestigten Flächen ggf. möglichst durchlässig gestaltet werden.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in Töging a.Inn möglich. In Töging a.Inn ist großteils ein Kiesboden vorhanden, welcher eine Versickerung des Niederschlagswassers zulässt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst keine Altlastenverdachtsflächen gemäß ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem).

Es liegen somit keine Anhaltspunkte vor, dass eine Niederschlagswasserversickerung nicht möglich wäre.

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte vor Ort versickert werden. Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligem Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die

Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist beim Landratsamt Altötting eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Sollte eine Tiefgarage errichtet werden, wird empfohlen, die Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist mit einem mäßigen Oberflächenabfluss bei Starkregen zu rechnen. Dies stellte in der Vergangenheit kein Problem dar, trotzdem wird hierauf verwiesen.

V. Verfahren

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da durch die Bebauungsplanänderung nur die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich, welcher nur das Grundstück Fl.-Nr. 724/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Hauptstraße 49, umfasst, modifiziert – nicht aber geändert werden soll - werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die grundsätzliche Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO bleibt bestehen. Im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibt die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ohne die Modifizierungsmöglichkeiten der BauNVO anzuwenden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Mit der Bebauungsplanänderung soll lediglich die Art der baulichen Nutzung modifiziert werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Kreis der zulässigen Bauvorhaben nicht erweitert. Somit kann keine Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet oder vorbereitet werden.

Die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

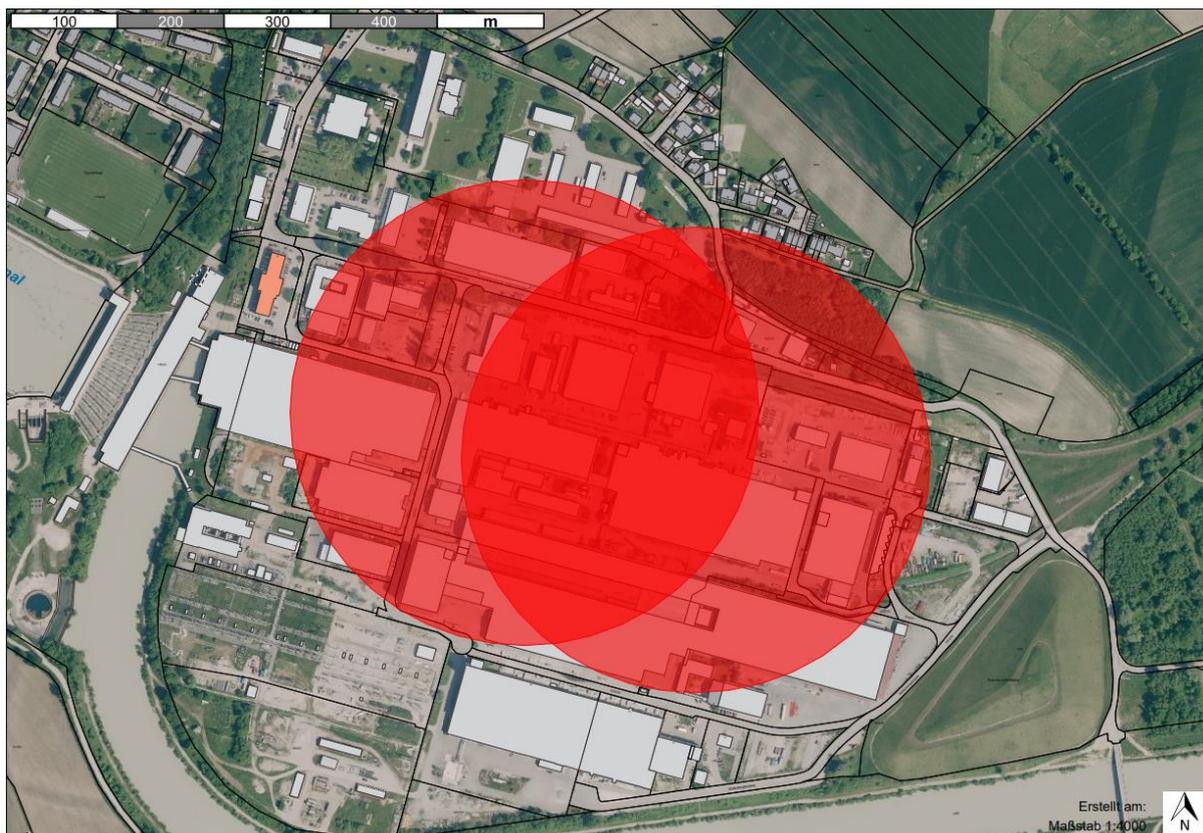
Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es leistet einen wichtigen Beitrag zum Schutz der biologischen Vielfalt in Bayern, Deutschland und der EU. Natura 2000 beinhaltet die Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) und der Vogelschutz-Richtlinie (Quelle: Website des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, abgerufen am 27.03.2023; <https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/schutzgebiete/natura2000/index.htm>).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst kein Natura 2000-Gebiet. Da nur die Art der baulichen Nutzung modifiziert wird, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung vor.

§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist) lautet:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Die Richtlinie 2012/18/EU ist die sogenannte Seveso-III-Richtlinie. Hier wurde der Stadt Töging a.Inn von der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting mit E-Mail vom 18.05.2017 eine Abstandskarte des Landesamts für Umwelt bezüglich des angemessenen Abstandes (Umsetzung Seveso-III-Richtlinie) übersandt. Die rot dargestellten Flächen liegen innerhalb des angemessenen Abstandes.



Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht innerhalb des ermittelten angemessenen Abstands. Somit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 BauGB die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da beide Bauleitpläne die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzen bzw. darstellen.

VI. Hinweise

a) Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Fragen, die konkreten Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

b) Altlastenverdachtsflächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

Töging a.Inn, den 29. September 2023