

STADT TÖGING A.INN  
Landkreis Altötting



7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR.12,  
2. BAUABSCHNITT

**„GEWERBEGEBIET WEICHSELSTRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

13. JULI 2020

Auftraggeber:

**Stadt Töging a.Inn**  
Hauptstraße 26  
D-84513 Töging a.Inn

Auftragnehmer:

**ing** TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10  
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0  
Fax: 08669/ 78 69 50

[traunreut@ing-ingenieure.de](mailto:traunreut@ing-ingenieure.de)  
[www.ing-ingenieure.de](http://www.ing-ingenieure.de)

Stadt Töging a.Inn

Landkreis Altötting

## **7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“**

### **Begründung**

13. Juli 2020

### **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Auftrag, planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Änderungen und Erweiterungen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung, Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung einer Altlastenverdachtsfläche</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>

## 1 Anlass und Auftrag, planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ der Stadt Töging a.Inn, Landkreis Altötting, ist rechtsgültig seit dem 09.01.1997. Zur weiteren Entwicklung des an der Anschlussstelle der BAB A94 günstig gelegenen Gewerbebestands sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in dort bestehenden Betrieben sollen die Gewerbeflächen in der Fläche und ihrer Höhenentwicklung und erweitert werden.

Zur Anpassung dieser Vorhaben wird eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat daher die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro  
*ing Traunreut GmbH*  
*Georg-Simon-Ohm-Str. 10*  
*D-83301 Traunreut*

beauftragt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

## 2 Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Region Südostoberbayern (18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Töging a.Inn als Unterzentrum im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Raumstrukturell ist es ein ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Gemäß LEP 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln.

Hierfür sollen ausreichend gewerbliche Siedlungsflächen für bestehende Betriebe bereitgestellt werden um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Dafür soll das Naturpotential nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans wird die Planung im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft insofern gerecht, dass sich die geplante Bebauung an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anlehnt und angemessen eingegrünt wird. Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit sind nicht betroffen. Im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Den Erfordernissen der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) wird die Planung gerecht, weil die Flächenausweisung entsprechend dem von in diesem Bereich bestehenden Betrieben bei der Stadt Töging angemeldeten konkreten, aktuellen Bedarf erfolgt und auf diesen nachvollziehbaren Bedarf begrenzt wird. Dem Flächensparen dient auch die festgesetzte großzügigere Höhenentwicklung, welche in Kombination mit der hohen Grundflächenzahl eine maximale Nutzung der neu ausgewiesenen und der überplanten Gewerbeflächen ermöglicht.

Eine Erweiterung der Gewerbenutzung ist im **Flächennutzungsplan** bereits vorgesehen. Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging a.Inn als Gewerbeflächen mit Randeingrünungsflächen zur Autobahn A 94 bzw. zur Pleiskirchener Straße (Kreisstraße AÖ2) hin gewidmet. Die 7. Änderung und Erweiterung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3 Änderungen- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes**

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ umfasst eine Fläche von 56.248 m<sup>2</sup> und erfolgt im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1963/11, 1963/23, 1963/24, 1965/1T, 1965/59, 1965/91 und 1964T Gemarkung Töging a. Inn, Stadt Töging a.Inn. Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ wird damit um 34.980 m<sup>2</sup> vergrößert.

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird um die südöstlich angrenzenden Nutzungsbereiche I und II (Fl.-Nrn. 1965/59 und 1965/91) erweitert. Im Nutzungsbereich III (Fl.-Nrn. 1963/23, 1963/24 und 1963/11) werden überwiegend die Abgrenzungen des Geltungsbereichs angepasst und Textfestsetzungen geändert.

Die Nutzungsbereiche I und II befinden sich auf landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen beiderseits der Amperstraße. Sie grenzen im Nordwesten an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ an. Der Nutzungsbereich I überplant dabei eine südöstliche Randfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Östlich an die Nutzungsbereiche I und II grenzt die Kreisstraße AÖ 2 (Pleiskirchener Straße).

Der Nutzungsbereich III liegt auf im Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ bereits als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen. Diese sind im nördlichen Teil des Flurstücks noch als Acker landwirtschaftlich, im südlichen Teil des Flurstücks bereits als Firmengelände gewerblich genutzt. Südlich an den Nutzungsbereich III setzt sich das Firmengelände fort. Nordöstlich grenzt eine als Acker landwirtschaftlich genutzte Fläche an, östlich eine Lagerfläche.

### **4 Änderungen und Erweiterungen**

Die 7. Änderung und Erweiterung dient der Sicherung und weiteren Entwicklung des günstig an der Autobahn BAB A 94 gelegenen Gewerbestandorts „Gewerbegebiet Weichselstraße“, der Erweiterung und Optimierung von dort bereits ansässigen Be-

trieben und damit der Schaffung und Sicherung von für die Stadt Töging a.Inn und die Region bedeutsamen Arbeitsplätzen.

Dabei erfolgt die Flächenneuausweisung und die Überplanung bestehender Gewerbeflächen entsprechend dem von in diesem Bereich bestehenden Betrieben bei der Stadt Töging angemeldeten, konkreten und aktuellen Bedarf, um neue Werkshallen, Ausbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen sowie Parkhäuser und Parkplätze möglich zu machen und die verfügbaren Gewerbeflächen möglichst wirtschaftlich nutzen zu können. Die Flächenausweisung ist auf diesen nachvollziehbaren Bedarf begrenzt.

Dazu sollen die Gewerbeflächen im Nahbereich des Autobahnanschlusses BAB A 94 Töging / AÖ 2 im Bereich der bereits dafür gewidmeten Fläche erweitert werden, aber zur Innenentwicklung, Nachverdichtung und Minimierung des Flächenverbrauchs auch in ihrer Höhenentwicklung großzügiger gestaltet werden.

Die Festsetzungen sollen eine großzügige Höhenentwicklung und eine flexiblere Nutzbarkeit der verfügbaren Gewerbeflächen ermöglichen, so dass die Betriebe ihre verfügbaren Flächen möglichst effektiv nutzen, aber auch auf die Marktsituation gegebenenfalls kurzfristig mit baulichen Anpassungen reagieren können, so dass damit die Stabilität des Gewerbestandorts und die Sicherheit der Arbeitsplätze verbessert wird. Vorgesehen werden im Änderungsbereich u.a. neue Betriebsgebäude, Umbauten oder Erweiterungen von Betriebsgebäuden, Parkhäuser und Parkplätze.

Die zulässige traufseitige Wandhöhe wird im Änderungsbereich auf 19 m festgesetzt, sofern als Dach ein Flach- oder Satteldach mit einer Dachneigung bis maximal 5° vorgesehen ist. Ansonsten wird die traufseitige Wandhöhe auf maximal 15,00 m festgesetzt. Diese Festlegungen zur Höhenentwicklung erscheinen in diesem landschaftlich vorbelasteten Bereich (BAB A 94, Anschlussstelle Töging, Kreisstraße AÖ 2, bereits ausgedehnte Gewerbenutzung beiderseits der Autobahnanschlussstelle, Photovoltaik-Freiflächenanlagen) im Interesse der Nachverdichtung städteplanerisch wie auch bezüglich des Landschaftsbilds vertretbar. Auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, damit auch mehrgeschossige Werksgebäude ermöglicht werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und um eine bedarfsorientierte schrittweise Flächenausweisung zu erzielen, werden im Erweiterungsbe-  
reich **Realisierungsabschnitte** festgesetzt. Die Erweiterungsfläche wird dazu in  
zwei Abschnitte eingeteilt. Der Realisierungsabschnitt RA 2 soll erst bebaut werden,  
wenn die Flächenpotentiale im Realisierungsabschnitt RA 1 bereits genutzt wurden.

Auf dem **Nutzungsbereich I** (Fläche 32.740 m<sup>2</sup>) wird zur Erweiterung auf einer bis-  
her landwirtschaftlich genutzten Fläche überwiegend neue Gewerbefläche festge-  
setzt. Dabei wird auch eine Fläche von 3.119 m<sup>2</sup> im südöstlichen Bereich des rechts-  
gültigen Bebauungsplanes (2. Änderung) mit überplant. Im Nordosten des Nutzungsbereichs,  
wo aufgrund einer bestehenden Altlastenverdachtsfläche (mit Bauschutt  
verfüllte aufgelassene Kiesgrube) die Möglichkeiten für bauliche Eingriffe einge-  
schränkt sind, werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen,  
zum Grundwasserschutz mit Ableitung des Oberflächenwassers) ausgewiesen.

Der bestehende Grünstreifen am Rand des Flurstücks wird auf 5 m verbreitert und  
durch weitere Pflanzungen zu einer Randeingrünung aus standortheimischen Laub-  
bäumen und Strauchgehölzen ergänzt. Damit wird eine ausreichende Eingrünung  
des Gewerbebereichs vorgegeben.

Auf dem **Nutzungsbereich II** (Fläche 2.852 m<sup>2</sup>), die sich ebenfalls auf einer bisher  
landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet, und wo aufgrund einer bestehenden  
Altlastenverdachtsfläche (mit Bauschutt verfüllte aufgelassene Kiesgrube) die Mög-  
lichkeiten für bauliche Eingriffe eingeschränkt sind, werden Verkehrsflächen beson-  
derer Zweckbestimmung (Parkflächen, im Bereich der Altlastenverdachtsfläche zum  
Grundwasserschutz mit Ableitung des Oberflächenwassers) mit einer 5 m breiten  
Randeingrünung aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern ausgewie-  
sen.

Der **Nutzungsbereich III** (17.676 m<sup>2</sup>) ist bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan als  
Gewerbefläche ausgewiesen. Hier erfolgen eine Anpassung des Änderungsbereichs  
an die bestehenden Grundstücksgrenzen (insbesondere am Ostrand, dem Bereich  
der ehemaligen Kranachstraße) sowie eine Anpassung der Festsetzungen (insbe-  
sondere der Baugrenzen und zulässigen Wandhöhe).

Im Änderungsbereich liegt auch ein Teilabschnitt der bestehenden *Amperstraße* (2.980 m<sup>2</sup>) als Verkehrsfläche, mit Festsetzung entsprechender Sichtdreiecke.

## **5 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Teilflächen des Änderungs- und Erweiterungsbereichs werden über die bestehende Amperstraße erschlossen. Sie sind über die Amperstraße und Pleiskirchener Straße (Kreisstraße AÖ 2) im Bereich der Autobahnanschlussstelle BAB A 94 Töging sehr günstig an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die sehr autobahnnahe Lage der Erweiterungsflächen soll zur Minimierung von Fahrstrecken und von Verkehrsbelastungen beitragen.

Alle Einrichtungen zu Ver- und Entsorgung sind aufgrund der an der Amperstraße bereits bestehenden Gewerbebetriebe ausreichend verfügbar.

## **6 Grünordnung, Eingriffsregelung**

Zur Ortsrandeingrünung und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf den Nutzungsbereichen I und II Pflanzbindungen für eine 5 m breite Randeingrünung aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Vom Grundstückseigner in diesen Randbereichen bereits gepflanzte Bäume und standortheimische Strauchgehölze werden dabei in die Randeingrünung integriert.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Änderungsbereich weitere Pflanzbindungen zur Durchgrünung von Parkplatzflächen mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Zur Minderung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass neu angelegte Stellplätze aus versickerungsfähigen Belägen (z. B. Kies, Schotter) herzustellen sind.

Durch die Vergrößerung der Gewerbeflächen und der damit verbundenen Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Insgesamt ergibt sich gemäß dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003) ein Kompensationsbedarf von 1,37 ha (13.733 m<sup>2</sup>).



Der Ausgleich erfolgt, gemäß Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting, durch ökologische Aufwertung von zwei landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gemeindebereich Pleiskirchen (Fl.-Nr. 1140T, Gmkg. Unterpleiskirchen). Es erfolgt die Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland durch Bodenvorbereitung und Ansaat mit Ökotypensaatgut sowie extensive Mahd oder extensive Ross- oder Schafbeweidung (siehe Umweltbericht).

## **7 Berücksichtigung einer Altlastenverdachtsfläche**

Im Geltungsbereich befindet sich gemäß Mitteilung des Landratsamts Altötting im Bereich der Fl.-Nr. 1965/91 und im Nordosten der Fl.-Nr. 1965/59 die Altlastenverdachtsfläche „Mitterfeld III an der Amperstr.“ (Katasternummer 17100991). Es handelt sich um eine ehemalige Bauschuttdeponie zur Verfüllung einer aufgelassenen Kiesgrube. In diesem Bereich hat die Stadt im Jahr 2005 für das Bauvorhaben zur Anbindung der Amperstraße an die Kreisstraße AÖ 2 Baugrund- und Altlastenuntersuchungen mit zwei Aufschlussbohrungen bis zu 13 m Tiefe im Deponiekörper sowie zwei Bodenluftsondierungen, jeweils mit Altlastenanalytik, durch zugelassene Sachverständige durchführen lassen. Die Untersuchungen geben auch Hinweise zum Umgriff der Ablagerungen auf Basis von Schürfproben.

Dabei wurden Überschreitungen von Richtwerten für verschiedene Schadstoffe ermittelt, welche bei Versickerung von Oberflächenwasser durch den Verfüllkörper leicht das Grundwasser verunreinigen können. Deponiegase wurden nicht festgestellt. Hinweise zu Hausmüllablagerungen wurden nicht gefunden. Die Altlastenuntersuchung spricht von "überwiegend mineralischer Zusammensetzung des Auffüllkörpers" und "nur begrenztem Emissionspotential". Das Baugrundgutachten beschreibt die Ablagerungen wie folgt: "In den Schürfen S 1 – S 4 sowie in den Bohrungen BK 1 und BK 2 folgen direkt unter dem Oberboden Auffüllböden der Kiesgrubenverfüllung. Bei den Auffüllböden handelt es sich um eine Wechselfolge aus zum Teil mehrere Meter mächtige Lagen mit reinem Bauschutt (Betonsteine) sowie schwach bindigem bis bindigem Erdaushub von Decklehm / Verwitterungslehm

und Moränekies, zum Teil durchsetzt mit Bauschutt. Darüber hinaus finden sich vereinzelt Reste von Folien, synthetischem Gewebe und kleinen Eisenteilen."

Auf Basis des Baugrund- und Altlastengutachtens von 2005 konnte in diesem Bereich die Anbindung der Amperstraße an die Kreisstraße AÖ 2 realisiert werden. Aus Sicht des Landratsamts Altötting (Sachgebiet Bodenschutz, in Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein), wurde diese Altlastenverdachtsfläche aber noch nicht ausreichend orientierend untersucht.

Um Konflikte bezüglich der Altlastenverdachtsfläche zu vermeiden, werden aufgrund der Abstimmungen mit dem Landratsamt Altötting (Sachgebiet Bodenschutz, in Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein),

- in dem Bereich der Altlastenverdachtsfläche lediglich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen) ausgewiesen. Damit werden Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund vermieden.
- Ferner wird durch die Vorgabe zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Bereich der Altlastenverdachtsfläche eine Versickerung von Oberflächenwasser durch den Verfüllkörper vermieden.
- Zusätzlich wird für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche vorgegeben, dass auch nach Herstellung des Parkplatzes jederzeit eine Orientierende Untersuchung des Bodens, d. h. mit Bohrungen und weiteren Feldarbeiten, möglich sein muss.

Mit diesen Festsetzungen werden also im Bereich der Altlastenverdachtsfläche bauliche Eingriffe vermieden, eine Versickerung von Oberflächenwasser durch den Verfüllkörper vermieden und die Risiken für das Grundwasser verringert.

## **8 Immissionsschutz**

Zur Lärmvorsorge wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan in Auftrag gegeben (ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-1019-8831/03 vom 18.11.2019).

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Um hier die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte, auch bei Berücksichtigung einer Vor-

belastung durch bestehende Gewerbebetriebe, zu gewährleisten, werden gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung für die Nutzungsbereiche Emissionskontingente festgelegt. Die in der 7. Änderung festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf dem Grundstück Flur. Nr. 1965/59 eine hinsichtlich der Lärmentwicklung nur eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich ist.

Durch eine günstige, schallabschirmende Anordnung von Gebäuden, sowie aufgrund der Tatsache, dass sich östlich und südlich keine relevanten Immissionsorte befinden, welche eine Schallabstrahlung begrenzen könnten, ist u. U. auch eine Nutzung mit höheren Schallemissionen möglich.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ einschließlich der Änderungen sind nur für das Gewerbegebiet nördlich der Autobahn BAB A94 Emissionskontingente festgesetzt (Festsetzung durch Text Nummer II. 1.). Für die restlichen Flächen des Plangebietes wurden keine Emissionskontingente festgesetzt.

Damit sind im Stadtgebiet Ergänzungsflächen ohne Kontingentierung verfügbar, es sind Standorte für alle Arten nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe bereit gestellt. Somit entspricht die Kontingentierung für die 7. Änderung den Vorgaben im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16).

Töging a.Inn, den 13.07.2020

.....

Dr. Windhorst,

(Dienstsiegel)

1. Bürgermeister