



Bebauungsplan Nr. 46
„An der Innstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Anlage: Pflanzenliste; Katasterauszug M.: 1:1000; Flächennutzungsplan M.: 1: 5000

Stand: 04.05.2017



Inhalt

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------|----------|
| 1. | Plangebiet, Planungsrecht, Anlass der Planung | 3 |
| 1.1 | Plangebiet | 3 |
| 1.2 | Planungsrechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.3 | Anlass der Planung | 3 |
| 2. | Ziele der Planung | 4 |
| 3. | Beschreibung der vorliegenden Planung | 4 |
| 3.1 | Beschreibung des Planbereiches | 4 |
| 3.2 | Erschließung | 5 |
| 3.3 | Beschreibung der Planung | 5 |
| 4 | Angaben über Bauflächen | 5 |
| 5. | Erläuterung und Begründung zu den Festsetzungen | 6 |
| 5.1 | Städtebauliche Festsetzungen | 6 |
| 5.2 | Grünordnerisches Konzept | 7 |
| 5.3 | Immissionsschutz | 7 |
| 6. | Bautechnische Erläuterung | 7 |
| 6.1 | Baugrund | 7 |
| 6.2 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 7. | Auswirkungen der Planung | 8 |
| 7.1 | Naturhaushalt | 8 |
| 7.2 | Bodenfunde | 9 |

1. Plangebiet, Planungsrecht, Anlass der Planung

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Stadt Töging a. Inn. Es beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 674/1; 674/2 (Mischgebietsausweisung), Fl.-Nr. 674 und 1679 (Teilfläche der Innstraße) der Gemarkung Töging a. Inn.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die Hauptstraße (Kreisstraße AÖ 1) mit einer Ausbaubreite von ca. 7 m. (Fl.-Nr. 1064).
- Im Westen durch die Innstraße (Fl.-Nr. 1679) und ein Grundstück mit Wohnnutzung und Speiselokal (Fl.-Nr. 675/2).
- Im Süden durch Grundstücke mit Wohnhäusern (Fl.-Nr. 675/4; 749/5; 749/7)
- Im Osten durch ein Grundstück mit Geschäftshaus (Fl.-Nr. 749/11)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „An der Innstraße“ umfasst eine Fläche von exakt 6233 m². Dabei entfallen 307 m² auf das Grundstück (Fl.-Nr. 674) und 532 m² auf die Innstraße (Fl. Nr. 1679). Die Fläche des bebaubaren Grundstückes beträgt somit 5394 m².

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Stadt Töging liegt innerhalb des Freistaates Bayern im Landkreis Altötting. Dieser ist Teil der Planungsregion 18 "Südostoberbayern". Im Regionalplan der Region Südostoberbayern ist die Stadt Töging a. Inn als Unterzentrum eingestuft.

Die Stadt Töging a. Inn besitzt einen genehmigten wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Plan ist die Fläche des Bebauungsplans als Mischgebiet dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Anlass der Planung

Aufgrund der in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibung des LEP, in der die bisherigen Mittelzentren Altötting/ Neuötting und Burghausen, sowie Mühldorf a. Inn und Waldkraiburg zu jeweils einem gemeinsamen Oberzentrum aufgestuft werden, und der Lage an der Verkehrsachse München - Passau steigt der Stellenwert der Region. Die Stadt Töging a. Inn liegt im Bereich dieses möglichen Oberzentrums. Durch das anstehende Bevölkerungswachstum im Landkreis Altötting gibt es die Chance für Töging a. Inn sich als Wohnstadt zu etablieren und zu wachsen. Ein daraus folgender steigender Bedarf der Bevölkerung an Wohnflächen ist zu erwarten.

Städtebaulich gesehen sollten Projekte im Wohnungsbau, wenn möglich, im Zuge einer Nachverdichtung realisiert werden, um das Stadtbild kompakter zu gestalten und den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Deshalb sollen nun auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei im Ortsgebiet neue Wohnungen entstehen.

2. Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über einen Hangbereich mit Bezug zum Ortskern. Die Fläche ist in ihrer Eignung als Wohnfläche und bezüglich ihrer Einbindung in das städtebauliche Gefüge für geeignet befunden worden. Durch eine Bebauung des Gebietes soll die Zentralität der Stadt Töging gestärkt und notwendige Wohnflächen geschaffen werden.

Die Bebauung des Gebiets soll sich positiv auf das Stadtbild auswirken. Durch die Platzierung des Baukörpers (Gebäude A) in Verlängerung der bestehenden Zeilenbebauung und in Verbindung des Wohn u.-Geschäftshauses gegenüber, könnte eine prägnante Torwirkung erzielt werden.

3. Beschreibung der vorliegenden Planung

3.1 Beschreibung des Planbereiches

Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Inn-Isar-Schotterplatten“ und hierbei insbesondere zur Naturraumeinheit „Unteres Inntal“.

Das Gebiet wird durch das Inntal mit seinen großen Mäandern sowie würmeiszeitlichen Schotterterrassen (Niederterrassen) geprägt.

Topographie

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht eine starke Neigung (von Süden nach Norden ansteigend mit einem Höhenunterschied von ca. 18 m). Ebenso besteht ein Gefälle in West-Ostrichtung von der Innstraße ins Plangebiet. Dieser Höhenunterschied verschneidet sich mit dem Nord-Südgefälle. An den am stärksten geneigten Stellen ist eine Hangsicherung verbaut. Auch zum östlichen Nachbargrundstück gibt es einen Höhengsprung.

Potentiell-natürliche Vegetation

Der Bereich des Plangebiets ist ein potentieller Standort für einen „Feldulmen-Eschenauenwald mit Grauerlen im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald“. Zu dessen wichtigsten Gehölzen gehören Buche, Berg-Ulme, Stieleiche, Schwarzerle Traubenkirsche u.a. Die wichtigste potentielle Nachfolgenutzung dieses Vegetationsgebietes wären Nadelholzforste und Agrarland.

Reale Vegetation

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im gerodeten Zustand. Zuvor war auf dem Gelände ein Gärtnereibetrieb ansässig. Dieser löste die ursprüngliche Nutzung als Wiese ab. Gehölze und Bewuchs auf dem Standort waren also keineswegs als Wald im Sinne des Waldgesetzes zu bezeichnen. Vielmehr waren dies Restbestände und Eingrünung der ehemaligen Gärtnerei. Dies ist auch durch Fotodokumentation zu belegen.

Somit bestehen und bestanden innerhalb des Geltungsbereichs keine ökologisch oder optisch bedeutsamen Saum- bzw. Vernetzungsstrukturen.

3.2 Erschließung

Das Baugebiet wird unmittelbar über eine Einfahrt an der Innstraße angeschlossen. Der Verkehr wird über die Zufahrt und Rampensysteme zu den offenen Stellplätzen auf dem Parkdeck und zu den Stellplätzen in der Tiefgarage geleitet.

3.3 Beschreibung der Planung

Es ist geplant, im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46, im Hangbereich ein Terrassenhaus zu errichten. Die Nutzung soll sich in Wohn- und Gewerbeeinheiten gliedern.

Das geplante Gebäude soll eine Grundfläche von 36 x 31 m einnehmen, es verjüngt sich nach oben durch Terrasseneinrückungen von 2 m aus Südosten u. Südwesten und um 1,5 m im Nordosten (nur Ebene 7, 8, 9). An der Hauptstraße soll das Gebäude in Ebene 8 u. 9 über das Erdgeschoss auskragen.

Im südlichen Teil des Geländes entsteht ein weiteres Gebäude mit einer Größe von 37 x 17,5m + Balkone. Dieses soll einer reine Wohnnutzung zugeführt werden.

Des weiteren soll als verbindendes Element der beiden Gebäude eine dreigeschossige Tiefgarage entstehen.

Notwendige Stellplätze – die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird durch Stellplatznachweis bei der Erstellung der Bauvorlagen ermittelt. Stellplätze die längseits der Innstraße entstehen werden hierfür nicht angerechnet. Die Anordnung wird in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

4. Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst 6233 m². Davon entfallen auf den Straßenraum (Innstraße) 532 m², das Grundstück Fl.Nr. 674 mit 307 m², überbaute Flächen 3216 m², Stellplätze und Zufahrten 234 m², Grünflächen 1944 m².

Es sind Bauflächen vorgeschlagen für
1 Wohn u.-Geschäftshaus (Gebäude A)
1 Wohnhaus (Gebäude B)

Die Wohneinheiten betragen ca. für

| | |
|--------------|----------------------|
| - Gebäude A | = 28 WE – 33 WE |
| - Gebäude B | = 24 WE – 27 WE |
| <u>Summe</u> | <u>52 WE – 60 WE</u> |

Das ergibt im Mittel eine Bewohnerzahl von ca. 129 BW, bei 2,3 BW / WE.

5. Erläuterung und Begründung zu den Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Mischgebiet sind nicht zulässig:

- Schank- u. Speisewirtschaften.
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 3 BauNVO.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe und Dachneigung geregelt.

Die gemäß § 17 (1) für ein Mischgebiet angegebenen Maximalwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sind einzuhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird folgendermaßen festgesetzt. Bei Gebäude A sind drei Vollgeschosse ab Bezugsebene 1 (396,53 ü. NN) zwingend. Gebäude B darf maximal vier Vollgeschosse über Bezugsebene 3 (378,18 ü. NN) erhalten.

Die maximalen Wand- u. Firsthöhen sind für alle Gebäude in Schnitten dargestellt u. festgesetzt.

Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der zeichnerischen Darstellung mit den Gebäudequerschnitten. Die Gestaltung der Gebäude richtet sich nach der Topographie. Durch die Ausbildung von Gebäude A in Terrassenbauweise soll sich dieses dem Hang anpassen und eine geringere Höhe suggerieren.

Als Dächer sind bei den geplanten Gebäuden Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 9° festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO werden angeordnet, wobei das Gebäude A hiervon befreit ist.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das Mischgebiet ist durch seine Lage am Hang vor Wind aus nördlicher - und nordwestlicher Richtung bereits geschützt. Großgrünstrukturen auf der vom Plangebiet abgewandten Seite der Innstraße bieten zusätzlichen Schutz von Südwesten, sodass Baumpflanzungen entlang der Innstraße im Geltungsbereich nur in gewissem Maße nötig sind.

Die Untersagung des Zaunsockels bzw. der Mindestfestsetzung zur Bodenfreiheit des Zaunes soll gestalterisch lockere Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Bereichen schaffen und für die Tierwelt den Wechsel zwischen den Gärten erleichtern.

Bäume im privaten Bereich unterstreichen den räumlichen Abschluss des Geltungsbereiches und lockern mögliche Versiegelungen optisch auf.

Das verrohrte Oberflächengewässer (Aubach) muss so verrohrt werden, dass ein einwandfreier Durchfluss durch das Plangebiet sichergestellt ist

Die Gestaltung der Grünfläche im Allgemeinen wird in einem eigenen Freiflächengestaltungsplan dargestellt, welcher von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner erstellt werden soll.

5.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage an der innerstädtischen Kreuzung Erhartingerstraße und Hauptstraße (Kreisstraße AÖ 1) liegt das Baugebiet aus Betrachtung der Verkehrsinfrastruktur an einer exponierten Lage. Daher werden schalltechnische Immissionen aus dem Verkehr auf die geplante Bebauung prognostiziert.

Das Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nr. 3165063 vom 06.02.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin enthaltenen Auflagen sind einzuhalten. Sie sind unter Punkt 8 im Bebauungsplan aufgeführt

6. Bautechnische Erläuterung

6.1 Baugrund

Ein Baugrundgutachten der IGEWA GmbH vom 20.05.2016 liegt dem Bebauungsplan bei. Im Zuge dieser Baugrunduntersuchung wurden im überbauten Bereich wechselhafte Bodenverhältnisse vorgefunden.

In der Verebnungsfläche bestehen diese hauptsächlich aus Verschwemmungsablagerungen des Inns, welche sich auf dem Tertiärsockel abgelagert haben. Diese Ablagerungen sind überwiegend Hochflutsande und Uferbankkiese, sowie oberflächennah auch Auenablagerungen.

Im Böschungsbereich stehen oberflächennah überwiegend Auffüllungen und Rutschmassen, sowie darunter gut tragfähiger Niederterrassenschotter oder tertiäre Sandschichten an.

Abgesehen vom Böschungsbereich stehen im restlichen Aufstandsflächenbereich der geplanten Wohnanlage erst ab Tiefen von 5m bis 7m unter Gelände durchgehend gut tragfähige Schichten an.

Aufgrund dieser wechselnden Bodenverhältnissen, der Hanglage und des Grundwasserstandes von ca. 3,4 m unter Gelände sind verschiedene Maßnahmen

erforderlich, um die geplanten Gebäude sicher und ordnungsgemäß zu realisieren. Auf die in Punkt 5 und 6 enthaltenen Maßnahmen wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromleitungsnetz der Strotög GmbH.

Wasser

Die Wasserversorgung ist über das zentrale Leitungsnetz der Stadt Töging a. Inn gewährleistet, die geplanten Bauvorhaben sind nach Fertigstellung an diese anzuschließen. Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Versorgungsleitungen für die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Töging a. Inn.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die städtische Kanalisation, die geplanten Bauvorhaben sind nach Fertigstellung an diese anzuschließen. Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation erfolgt durch die Stadt Töging a. Inn.

Müll

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllabfuhr des Landkreises Altötting.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Naturhaushalt

Nach vorliegender spezieller artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind ausschließlich gemeinschaftsrechtlich geschützte Fledermausarten und diese nur mittelbar, durch Störungen potentiell genutzter Jagd- und Verbundhabitate betroffen. In Abstimmung auf die vorhandenen Vorbelastungen und die vorhabensspezifischen Auswirkungen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tiergruppe der Fledermäuse jedoch nicht zu konstatieren. Neben Fledermausarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auch, z. T. in der Region gefährdete Vogelarten der VS-Richtlinie durch das Vorhaben potentiell betroffen. Hier sind nach Worst-Case v. a. Vorkommen von Goldammer (*Emberiza citrinella*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*) und Feldsperling (*Passer montanus*) zu nennen, für die vorhabensbedingt einzelne Brutplätze durch baubedingten Störungen betroffen sein können. Weiterhin gehen den Arten Nahrungshabitate verloren. Aufgrund der kurzen Störungsdauer und den umliegenden, als Brutplätze nutzbaren Gehölzen ist die ökologische Funktion der durch temporäre Störungen betroffenen Habitate im räumlichen Zusammenhang jedoch mit hoher Prognosesicherheit auch weiterhin sicherstellt, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Arten nicht auftreten. Zu Auswirkungen auf die jeweiligen Lokalpopulationen der noch verbreiteten Arten kommt es nicht, da diese großräumig abzugrenzen sind, so dass temporäre Störungen einzelner Brutpaare keine Erheblichkeit bedingen. Auch für Vogelarten, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen, wie es für den im Umgriff nachgewiesenen Grünspecht, aber auch diverse Greife wie Sperber oder Turmfalke, sowie weitere Arten wie Schwalben und Segler (z. B. Rauchschwalbe) zu unterstellen ist, sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5

BNatSchG zu prognostizieren.

7.2. Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Oberbayern (Hofgraben 4, 80539 München, Tel. (089) 21140; mitgeteilt werden.

Ausgestellt zum Entwurf: 30.03.2016, geändert am 07.04 2016

28.06.2016

25.11.2016

04.05.2017

Manfred Brunner
Dipl. Ing. (FH) Architekt
84513 Töging a. Inn
Tel. 08631/ 1674511
Fax 08631/1674512
Email: ab@manfred-brunner.de