

STADT TÖGING A. INN
Landkreis Altötting



BEBAUUNGSPLAN NR. 50
„SONDERGEBIET ANSCHLUSSSTELLE
TÖGING A. INN A 94 - WEST“
mit Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

10. MÄRZ 2021

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
www.ing-ingenieure.de

Stadt Töging a. Inn, Landkreis Altötting

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“ mit Grünordnungsplan

Begründung

10. März 2021

Inhalt

1	Anlass und Auftrag	3
2	Übergeordnete Planungen	3
3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
4	Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl	6
5	Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6	Verkehrerschließung	8
7	Ver- und Entsorgung	9
8	Grünordnerische Planung	9
9	Immissionsschutz	10

1 Anlass und Auftrag

Im östlichen Anschluss an das „Gewerbegebiet Weichselstraße“ südlich der BAB A 94 (Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt) soll an der Autobahnanschlussstelle Töging a. Inn A 94-West ein Sondergebiet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und sehr günstiger Verkehrsanbindung angesiedelt werden.

Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn, Landkreis Altötting, hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 beschlossen, den **Bebauungsplan Nr. 50, „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“** aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

ing Traunreut GmbH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

Die Aufstellung 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 die Stadt Töging a. Inn als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (vgl. Abb. 1).

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. Hierzu zählt die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raumes mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot. Dafür soll das Naturpotential nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.



Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2018)

Überdies sind gemäß LEP 2.2.4 (Z) sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. Dabei sollen arbeitsmarkt-, ausbildungs- und sozialpolitische Belange besonders berücksichtigt werden.

Gemäß LEP 3.3 (Z) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen 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 (Gewerbegebiete an der Autobahnanschlussstelle) anlehnt und angemessen eingegrünt wird. Durch die im geplanten Sondergebiet ermöglichten Nutzungen wird u. a. die Wirtschaft der Stadt Töging a. Inn bei geringer Landschaftsbelastung gestärkt.

Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit sind nicht betroffen. Im Bereich des geplanten Sondergebietes 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 auf einer bereits durch umgebende Gewerbebetriebe, durch die angrenzende Autobahn und Kreisstraße sowie durch Kiesabbau vorbelasteten Konversionsfläche erfolgt und weil durch die festgesetzte großzügigere Höhenentwicklung in Kombination mit der hohen Grundflächenzahl eine maximale Flächennutzbarkeit bei geringem Erschließungsaufwand und optimaler Verkehrsanbindung ermöglicht wird.

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** teilweise als Gewerbefläche, teilweise als sonstige Grünfläche gewidmet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als Sondergebiet wird daher im Parallelverfahren auch die **13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Töging a. Inn** durchgeführt. In der Sitzung des Stadtrates vom 23.01.2020 wurde auch diese Änderung beschlossen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls das Ingenieurbüro ing Traunreut GmbH beauftragt.

3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten von Töging a. Inn südlich der Autobahn A 94 an der Abfahrt Nr. 21. Er betrifft das Grundstück Fl.-Nr. 1965/69, Gemarkung Töging a. Inn.

Im Osten grenzt die Kreisstraße AÖ 2 und im Norden die Autobahn A 94 mit der Anschlussstelle Töging an. Westlich davon befinden sich Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“.

Der Geltungsbereich ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Brachfläche über einer auf Basis eines Genehmigungsverfahrens kontrolliert wiederverfüllten und rekultivierten Kiesgrube.

4 Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl

Die Stadt Töging a. Inn möchte sich auch im Sinne der Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms als einen eigenständigen, gleichwertigen und attraktiven Lebens- und Arbeitsraum weiterentwickeln. Die Stadt Töging hat bisher Sondergebiete nur für spezielle Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Kleingartenanlagen) ausgewiesen. Um unterschiedliche, über die in Gewerbegebieten zulässigen hinausgehende Nutzungen wie z.B. ein Tagungshotel zu ermöglichen und damit neue Arbeitsplatzmöglichkeiten zu schaffen, soll im östlichen Anschluss an das „Gewerbegebiet Weichselstraße“ an der Autobahnanschlussstelle der BAB A 94 ein Sondergebiet angesiedelt werden. Durch das geplante Sondergebiet soll auf einer bereits beanspruchten Fläche (Konversionsfläche, mit Bauschutt verfüllte und rekultivierte ehemalige Kiesgrube) die verkehrlich hervorragend angebundene Lage an der Autobahnanschlussstelle genutzt werden, um ein attraktives Flächenangebot z.B. für ein Tagungshotel, Beherbergungsbetriebe, Gaststätten oder Einrichtungen für gesundheitliche oder kulturelle Zwecke zu schaffen. Der Stadt liegen Anfragen zur Sondernutzungen (Tagungshotel, Fortbildungsstätte) an diesem Standort vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für dieses Sondergebiet geschaffen werden.

Durch die Lage des Geltungsbereichs in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Töging der Autobahn BAB A 94 sowie deren Zubringer Kreisstraße AÖ 2 stellt der Geltungsbereich einen verkehrlich sehr günstig erreichbaren Standort für das geplante Sondergebiet dar; Verkehrsbelastungen im Stadtbereich werden damit vermieden.

Durch die Lage des neuen Sondergebiets im direkten Anschluss an das westlich gelegene Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Weichselstraße“ südlich der BAB A 94 (Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt) ist der Geltungsbereich gut an den Ortsbereich angebunden. Der Bereich kann günstig und mit relativ geringem baulichem Aufwand von der bestehenden Amperstraße aus erschlossen werden.

Durch die Ausweisung von Sonderflächen auf dieser als ehemalige Abgrabungsfläche / Konversionsfläche und durch Immissionen vorbelasteten Restfläche zwischen dem Gewerbegebiet und der Autobahn A 94 wird ein bereits vorbelasteter Landschaftsteil

sinnvoll genutzt und Flächenverbrauch bzw. Hinausgreifen in die freie Landschaft an anderer Stelle vermieden.

Andere Standorte im Stadtgebiet bieten keine vergleichbar günstige Kombination dieser Voraussetzungen. Die angedachten Nutzungen können nicht auf Flächen des sich derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 12 umgesetzt werden, da diese Erweiterungsflächen im Besitz mehrerer bereits ansässiger Industriebetriebe sind und die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ ausschließlich dem konkreten, nachvollziehbaren Bedarf der von diesen Betrieben beantragten Erweiterungen dient. Zur Erschließung des Sondergebiets kommt nur die bestehende, unmittelbar südlich angrenzende Amperstraße in Betracht. Damit ist ein geringer Erschließungsaufwand gewährleistet.

5 Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. **10.004 m²**.

Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

- **Sondergebietsbauflächen** **8.158 m²**
- **Private Grünflächen zur Randeingrünung** **1.846 m²**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gebäudegestaltung sollen eine möglichst flexible Nutzbarkeit des Sondergebiets für Bauwerber ermöglichen.

Das Plangebiet wird als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Als zulässige Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltung und der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Schnellgaststätten festgesetzt.

Nicht zugelassen werden sollen Tankstellen aller Art, Vergnügungsstätten aller Art und Wohnen aller Art.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt.

Als maximal zulässige traufseitige Wandhöhe wird 19,0 m festgesetzt, bei maximal 9 Grad Dachneigung. Diese Festlegungen zur Höhenentwicklung erscheinen in diesem beiderseits der BAB A 94 großflächig landschaftlich vorbelasteten Bereich (BAB A 94, Anschlussstelle Töging, Kreisstraße AÖ 2, bereits ausgedehnte Gewerbenutzung beiderseits der Autobahnanschlussstelle, Photovoltaik-Freiflächenanlagen) im Interesse des Flächenparens und der Nachverdichtung städteplanerisch wie auch bezüglich des Landschaftsbilds durchaus vertretbar. Sie ermöglichen eine mehrgeschossige Bebauung und in Verbindung mit den zulässigen und vorgesehenen Tiefgaragen insgesamt eine sehr flächensparende Bebauung. Auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauwerber nicht unnötig einzuschränken.

Die Baugrenzen werden zur Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Anbauverbotszonen, ausreichender Abstandsflächen und ausreichender Randeingrünung festgesetzt.

6 Verkehrserschließung

Das Sondergebiet ist aufgrund unmittelbarer räumlicher Nähe (nur ca. 290 m Fahrstrecke) über die Amperstraße, die Kreisstraße AÖ 2 (Pleiskirchener Straße) und die Anschlussstelle Töging hervorragend an die BAB A 94 angebunden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Sondergebiets erfolgt mit relativ geringem technischem und wirtschaftlichem Aufwand im Süden über die dort an den Geltungsbereich grenzende Amperstraße.

7 Ver- und Entsorgung

Das Sondergebiet kann an die bereits vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung angeschlossen werden. Dadurch kann eine wirtschaftliche Erschließung erzielt werden, und die Umweltauswirkungen werden minimiert.

Das Sondergebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung (Städt. Wasserwerk) in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bereits vorhandene öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt beseitigt.

Es erfolgen Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung und zum Grundwasserschutz gemäß amtlichen Richtlinien. Unbelastetes Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten, soweit eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

8 Grünordnerische Planung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung von Eingriffen in die Landschaft sowie der Minimierung von Bodenversiegelung.

Durch Festsetzungen zur Randeingrünung (aus standortheimischen Strauchgehölzen und Laubbaumarten zusammengesetzte Gehölzpflanzungen, insbesondere zur BAB A 94 und Kreisstraße AÖ 2 und zu offenen, nicht eingegrüntem Landschaftsbereichen hin) sowie durch Pflanzbindungen zur Durchgrünung des Sondergebiets (Laubbäume und Sträucher auf den nicht überbauten Flächen) sollen ein ansprechenderes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt werden.

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

Als wesentliche unvermeidbare Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft verbleiben die Überbauung und Bodenversiegelung von landwirtschaftlicher Fläche.

Der naturschutzrechtliche **Kompensationsbedarf** gemäß Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt für den Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn“ **0,37 ha** (siehe Umweltbericht).

Der **Ausgleich** erfolgt, gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting, durch Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtgebiet von Töging a. Inn, auf Fl.-Nr. 2002T, Gmkg. Töging a. Inn (siehe Umweltbericht).

9 Immissionsschutz

Zur Lärmvorsorge wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan in Auftrag gegeben (ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-0121-9157/04 vom 26.01.2021).

Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm als auch die von der möglichen Nutzung des Grundstückes ausgehenden Schallemissionen und Immissionen in der Nachbarschaft berechnet und beurteilt.

Durch den Verkehrslärm, insbesondere von der BAB A 94, für die eine stark ansteigende Verkehrsbelastung prognostiziert wurde, werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Als Schutzmaßnahme dafür werden verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Schallgutachten und Umweltbericht). Die bei Gewerbelärm maßgebenden Orientierungswerte werden eingehalten.

Westlich des Bebauungsplans Nr. 50 befindet sich Wohnbebauung. Um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Wohngebieten durch die Schallemissionen aus dem Plangebiet die maßgebenden Orientierungswerte nicht überschritten werden, werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung für das Sondergebiet Emissionskontingente festgelegt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ der Stadt Töging a. Inn 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 den Vorgaben im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16).

Töging a. Inn, den 10. März 2021

.....

Dr. Windhorst,

(Dienstsiegel)

1. Bürgermeister