

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47

## Allgemeines Wohngebiet

### „Paul-Ehrlich-Straße“

#### 1. SITUATIONSBESCHREIBUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im Karree der Aventin-, Röntgen-, Paracelsus und Ohmstraße befindet sich eine derzeit brachliegende Fläche, welche bis vor kurzem mit Wohnblöcken bebaut war, welche jedoch nicht mehr bewohnt waren und abgerissen wurden, da der Sanierungsaufwand wirtschaftlich nicht darstellbar war sowie die Struktur in keiner Weise dem heutigen Anspruch an Wohnen genügt hat. Eine weitere Fläche ist derzeit eine Wiese ohne konkreter Nutzung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging a. Inn ist der zu überplanende Bereich weitgehend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entspricht somit der geplanten Nutzung.

Die Ausweisung des Bebauungsplans erfolgt im sogenannten „Beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Durch die Ausweisung kann diese Brachfläche für dringend benötigte Wohnbebauung genutzt werden.

Schadigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sowie Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG sind für diesen Bereich nicht zu erwarten. Daher kann in diesem Fall auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

#### 2. LAGE, GRÖÖE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSBEREICHS

Das Baugebiet „Paul-Ehrlich-Straße“ wird komplett von Wohnbebauung umringt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 0.61 ha auf welche sich wie folgt gliedert:

- ca. 0.105 ha für öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 0,025 ha als öffentliche Grünanlage
- ca. 0.480 ha als neu ausgewiesene Baufläche mit Tiefgarage

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um die Flur.-Nr. 990/163, 990/164, 990/183, 990/208 und Teilflächen von 990/137, 990/165, 990/215 und 990/110 der Gemarkung Töging.

#### 3. ZIEL UND PLANUNGSKONZEPT

Ziel des Planungskonzepts ist es diese Brachfläche, umringt von Wohnbebauung sinnvoll zu schließen. Bis vor Kurzem waren die kaum bewohnten und nun abgerissenen Wohnblöcke im Eigentum der Oberbayerischen Heimstätte, welche an einer Umnutzung bzw. Neustrukturierung kein Interesse zeigte. Als

Nutzungsart wurde dem Flächennutzungsplan entsprechend ein allgemeines Wohngebiet gewählt. Da hier umliegend überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist, bietet sich die weitere Ausweisung von Bauland für Wohnbebauung an bzw. setzt diese nur weiter konsequent fort.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt mittels Bau einer neuen Anlage, welche, beginnend an der Nordwestecke des Flurstücks 990/197 in Richtung Osten verläuft und sich entlang der privaten Grundstücke bis zum städtischen Flurstück 990/215 streckt, wo sie in einem zu erstellenden Wendehammer mündet. Der Fußweg (Fl.-Nr. 990/165) ist im Zuge des Baus der Erschließungsanlage mittels der anzulegenden öffentlichen Grünanlage so von ihr zu trennen, dass dieser ausschließlich in äußersten Notfällen als Zufahrtsmöglichkeit dienen kann.

Erreicht wird diese neue Verkehrsanlage über die bestehenden Erschließungsanlagen aus der Röntgenstraße kommend und in Richtung Norden über den ausgebauten Teil der Paul-Ehrlich-Straße, welcher in Flucht der nördlichen Grundstücksgrenzen der Fl.-Nr. 990/201 und 990/197 derzeit endet.

## 4. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.1 Hinweise zur elektrischen Erschließung

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der Strotög geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel ebenfalls zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist die Strotög auch zu verständigen. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Strotög rechtzeitig zu melden.

### 4.2 Energienutzung

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserpumpe, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Gas etc.) zu geben. Eine Nutzung der Dachflächen der Häuser für die Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben. Allgemein sind Konzepte wie aktive und passive Solarnutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw., soweit wie möglich zu berücksichtigen.

### 4.3 Hinweise zur Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungsnetz sowie an die Leitungen der Telekom angeschlossen. Die Müllentsorgung im Ort ist gewährleistet. Die hinterliegenden Parzellen sind über einen privaten Wohnweg zu erschließen.

#### 4.4 Einheimische Rohstoffe

Die Verwendung von einheimischen, nachwachsenden Rohstoffen im Bereich des Innen- und Außenausbauens ist anzustreben.

#### 4.5 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Es wird jedoch ausdrücklich auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDschG) hingewiesen und folgender Hinweis mit aufgenommen:

„Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, werden die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Mauer-, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks.“

### 5. Grünordnungsplan / Umweltbericht

#### 5.1 Einleitung

##### 5.1.1 LAGE UND UMGEBUNG DES PLANGEBIETES

Die Beschreibung der Lage und Umgebung des Plangebietes kann dem Abschnitt 2 der Begründung entnommen werden.

##### 5.1.2 INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Wie bereits im Abschnitt 3 der Begründung dargestellt, ist es Ziel der Stadt Töging a. Inn, die vorhandene Brachfläche wieder einer sinnvollen Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Ziel ist es, bestehende Baulücken im vorhandenen Bestand mit einer der angrenzenden Bebauung angepassten Bebauung zu schließen und so Restflächen zu nutzen, um ein Ausuferen an den Ortsrändern zu vermeiden und eine harmonische und homogene Bebauung herzustellen.

Die Ausweisung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

##### 5.1.3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZTEN, FACHPLÄNEN UND RICHTLINIEN

Folgende Vorgaben im Bereich des Umweltschutzes bilden die Grundlage der Planung:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
EAG Bau	Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien, Stand 12.07.2004

BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Stand 25.03.2002
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011
ERG Leitfaden	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, München Januar 2003
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Stand 26.09.2002
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 19.08.2002, geändert durch Art. 6 G vom 06.01.2004
Landesentwicklungsprogramm	Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Stand September 2013
Regionalplan Region 18	Hrsg. Von der Verbandsversammlung der Region Südostoberbayern
FNP	der Stadt Töging a. Inn in der genehmigten Fassung vom 24.03.2010

## 5.2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 5.2.1 BESTANDSAUFNAHME

#### NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Inn-Isar-Schotterplatte und wird in weiterer Untergliederung dem Unteren Inntal zugeordnet. Das Untere Inntal besteht aus ebenen Schotterflächen, die der Inn seit Ende der Eiszeit aufgetragen und selbst wieder zu Terrassen zerschnitten hat. Ergebnis ist die heutige, flache Terrassenlandschaft des Inntals.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. die Pflanzengemeinschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde, ist die Südbayernrasse des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes eventuell hier lokal überprägt durch eine durch die Flußnähe der Isen abhängige Auwaldgemeinschaft (Ulmen-Eschen-Auwald).

#### GEOLOGIE UND BODEN (Bo)

Der flußbegleitende Naturraum des Unteren Inntals ist die jüngste Landschaft im Landkreis. Sie ist geprägt durch gewaltige Schotterflächen der eiszeitlichen Schmelzwässer, die durch laufende Kiesumlagerung durch den Inn das heutige Aussehen erhielt. Das Planungsgebiet liegt auf der oberen Schotterterrassenebene des Inntals.

Durch den direkt im Norden anschließende frühere durch Mäander geprägte Verlauf der Isen können die Schotterflächen an der Oberfläche teilweise durch Verfrachtungen durch Schluffe und Tone überlagert sein. Es sind somit holozäne Auenlehme und quartäre Kiese zu erwarten.

Das Korngrößenspektrum der hier abgelagerten Sedimente schwankt in der Regel zwischen stark schluffigen, kiesigem Sand und schluffigem, stark sandigem Kies. Die Mächtigkeit der Quartärschichten beträgt im Planungsbereich vermutlich etwas über 8 m. Der Oberboden im Planungsbereich ist locker und humusreich.

#### *GRUNDWASSER UND OBERFLÄCHENWASSER (GW)*

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet dürfte durch den kiesigen Untergrund so tief liegen, dass er die zu erwartenden Hochbauten nicht berühren werden wird. Unterlagert werden die Kiese von meist schluffig-feinsandigen Schichten der oberen Süßwassermolasse, die den Grundwassertauer bilden. Der Grundwasserfluß bewegt sich vom Isental Richtung Inn bei einem mittleren Flurabstand von ca. 10 m in südöstliche Richtung.

Er wird durch die eingetiefte Autobahnführung unterbrochen und hier durch bauliche Maßnahmen entlang der Autobahn nach Osten abgelenkt.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### *KLIMA UND LUFT (KL)*

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich. Die Wärmezufuhr durch das Inntal sorgt im unteren Inntal für gute ausgeglichene Temperaturen und damit insgesamt zu günstigen klimatischen Verhältnissen. Der Jahresmittelwert der Temperaturen liegt bei durchschnittlich 7° C. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Im November ändert sich die Häufigkeitsverteilung zugunsten östlicher Winde. Die höchsten mittleren Geschwindigkeiten haben Westwinde mit 2.8 m/s und Ostwinde mit 2.4 m/s. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt im Inntal bei 750 mm. Mit durchschnittlich 50 bis 100 Tagen liegt die Häufigkeit für Nebel hier in unmittelbarer Nähe zu Isen und Inn recht hoch und bedingt gleichzeitig relativ häufige Inversionswetterlagen.

#### *FLORA UND FAUNA (FF)*

Auf der Fläche befindet sich lediglich eine, die letzten Jahre un gepflegte Wiese, welche bedingt durch die vormalige Nutzung als Gärtnerei und der anschließenden Nichtbewirtschaftung keine aus naturschutzrechtlicher Sicht schützenswerten Bestände aufweist. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope oder die Landschaft prägende Grundstrukturen.

*MENSCH BEZÜGLICH LÄRM UND ERHOLUNG (ME)*

Für die angrenzende Wohnbebauung ist durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kein größeres Konfliktpotential zu erwarten.

*LANDSCHAFTSBILD (LB)*

Durch die Aufgabe und den Rückbau der ehemaligen als Gewächshäuser genutzten baulichen Anlagen und die Neuausweisung durch Wohnbebauung verbessert sich das Ortsbild. Es entsteht dadurch eine harmonische und homogene Struktur.

*KULTUR UND SACHGÜTER (KS)*

Nachdem es sich bei dem Planungsgebiet um eine bereits genutzte Fläche handelt und Bodendenkmäler bisher nicht bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, dass Kultur- und Sachgüter nicht wesentlich berührt werden.

*5.2.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN*

Bei dem für die Bebauung vorgesehenen Gebiet handelt es sich um eine Fläche, welche seit den 1950er Jahren als Wohnbauland dient. Es sind somit keine weiteren Umwelteinwirkungen als vormals bestanden, zu erwarten.

In der näheren Umgebung gibt es keinerlei Biotopflächen, die beeinflusst werden könnten. Somit sind weder Schädlingsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG noch Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG für diesen Bereich zu erwarten.

*GEOLOGIE UND BODEN (Bo) (GERINGE ERHEBLICHKEIT)*

Da es sich bei der vorhandenen Situation um eine brachliegende Wiese handelt, werden keine besonderen Bodenarten berührt. Da vormals keine erhaltenswerten Bodenschichten vorhaben waren, kommt es durch die neue Bebauung zu keiner Beeinträchtigung.

*GRUNDWASSER UND OBERFLÄCHENWASSER (GW) (GERINGE ERHEBLICHKEIT)*

Durch die vormals Großteils versiegelte Fläche wird durch die geplante Bebauung in keinem Falle eine Verschlechterung der Situation in Hinblick auf die versickerungsfähigen Flächen erreicht. Wegen des tiefen Grundwasserstandes von ca. 10.00 – 14.00 m wird der Grundwasserspiegel durch die Baumaßnahmen voraussichtlich nicht berührt.

*KLIMA UND LUFT (KL) (GERINGE ERHEBLICHKEIT)*

Durch die lockere Bebauung (GRZ 0,40) werden Kleinklima und Luftqualität nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch sind wegen der recht ebenen Lage wichtige Frischluftströme nicht direkt betroffen.

*FLORA UND FAUNA (FF) (GERINGE ERHEBLICHKEIT)*

Da vormalig eine vollständig gärtnerische Nutzung vorhanden war, konnten sich durch die dauernde Bewirtschaftung keine Lebensgemeinschaften ansiedeln. Als Verbindungs- bzw. Wanderungsfläche spielt der Planungsbereich wegen der trennenden Wirkung der umgebenden Bebauung eine untergeordnete Rolle.

*MENSCH BEZÜGLICH LÄRM UND ERHOLUNG (ME) (KEINE ERHEBLICHKEIT)*

Durch die Neuausweisung von Bauland für Einzel- und Doppelhäuser gehen keine dem umliegenden Gebietscharakter störenden Emissionen aus, da beides als WA einzustufen ist.

*LANDSCHAFTSBILD (LB) (GERINGE ERHEBLICHKEIT)*

Durch die Lückenschließung einer Innerortlage wird das Landschaftsbild nicht zum Nachteil verändert.

*KULTUR UND SACHGÜTER (KS) (GERINGE ERHEBLICHKEIT)*

Nach dem aktuellen Kenntnisstand werden relevante Kulturgüter von der Planung nicht betroffen.

**5.2.2** *PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG/NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG*

Es werden keine Böden ökologischer Bedeutung bei Durchführung des Projektes als Wohnbaugebiet betroffen. Der Eingriff ins Landschaftsbild ist durch den Lückenschluss in einer Innerortlage unerheblich.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Ausweisung eines Baugebietes in Ortsrandlage mit mehr Versiegelung durch höheren Erschließungsaufwand und negative Auswirkung aufs Ortsbild wahrscheinlich.

**5.2.3** *GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINGRIFFSREGELUNG)*

Durch die Nutzung der Fläche, welche seit über 60 Jahren zu Wohnzwecken genutzt wurde, und aktuell eine Brachfläche darstellt, in der Innerortlage kann hier das „Beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB zu Anwendung kommen. Daher sind hier weder Umweltbericht noch Eingriffsregelung notwendig.

## 6. PFLANZLISTE

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudenaher Pflanzungen.

Die mit einem „g“ gekennzeichneten Pflanzen sind bedingt giftig und sollten daher in Bereichen in denen kleine Kinder unbeaufsichtigt spielen möglichst nicht verwendet werden.

#### BÄUME UND STRÄUCHER

##### Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere „g“
Quercus robur	Stiel-Eiche „g“
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Obstbaumhalb- & Hochstamm	alle Sorten

##### STRÄUCHER

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel „g“
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa sepc.	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rahmnus fragula	Faulbaum „g“
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster „g“
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere

#### PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rosa arvensis	Feld-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose
Viburnum latana	Wolliger-Schneeball „g“

DIE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES SIND IN DEN BEBAUUNGSPLAN MIT EINGEARBEITET UND GELTEN EBENSO WIE DIE PFLANZLISTE ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

## 7. GEBOT ZUR SPARSAMEN VERWENDUNG VON GRUNDWASSER

Es sind nach Möglichkeit wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartasten für WC-Spülkästen) anzuwenden.

Es ist die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) anzustreben.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Die Müllentsorgung im Ort ist gewährleistet.

## 9. FESTSETZUNGEN

Das Planungsgebiet wird entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die maximal mögliche GRZ wird entsprechend des § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0.4 festgesetzt, die mögliche GFZ mit 1.2. Die bebaubare Fläche ist um die zu verkaufende Fläche durch Baugrenzen festgesetzt, zwischen den Parzellen regelt sich dies über die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Festsetzungen zur Firstrichtung der Gebäude wurden in der von unterschiedlicher Bebauung geprägten Umgebung und des ebenen Grundstücks nicht getroffen.

Die zulässige Wandhöhe und Bauweise wurde der umliegenden Wohnbebauung entsprechend festgesetzt. Es sind auf allen Parzellen Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Wandhöhe von 6.30 m zulässig.

Die unter 15.1.1 festgesetzte Pflanzverpflichtung der öffentlichen Grünflächen stellt einen grundlegenden Bestandteil des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes dar. Ziel dieser, welche als blickdichte geschlossene Hecke angelegt wird, ist das optisch wahrnehmbare Ende der Verkehrsanlage zum Altbestand, so dass der Eindruck der Sackgasse verstärkt wird.

DIE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES SIND IM TEXTLICHEN TEIL DES BEBAUUNGSPLAN MIT EINGEARBEITET UND GELTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.