



Stadt
TÖGING
a. Inn

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1
„Weichselstraße/Bundesbahn/Wolfgang-Leeb-Straße“
13. Änderung

GEMEINDE: STADT TÖGING
LANDKREIS: ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG

ZUR BESCHLUSSFASSUNG DER SATZUNG VOM 14.09.2022

DIPL.-ING. DIETER WENDT

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Bahnhofplatz 2
84513 Töging am Inn
Tel 08631/92 83 51

Töging, 19. 07.2022

Projekt-Nr. 0165

**Begründung
zum Deckblatt Nr. 13
zum Bebauungsplan Nr. 1
„für das Gebiet an der Weichselstraße –
Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“
13. Änderung**

**1. ZUSAMMENFASSUNG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG
UND ZUM PLANUNGSVERLAUF**

Im Jahre 1963 wies die damalige Gemeinde Töging den ersten Bebauungsplan im Gebiet zwischen Weichselstraße, Bundesbahn und Wolfgang-Leeb-Straße aus. Das Gebiet ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die damals getroffenen Festsetzungen entsprechen insbesondere bezüglich der Baulinien und Baugrenzen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen einer Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum. So wurden damals in Bereichen des Baubestands nur Baugrenzen bzw. Baulinien unmittelbar um den Grundriss der bestehenden Häuser gezogen. Dies führte dazu, dass Ersatzbauten oder Erweiterungen des Bestands abweichend vom Bebauungsplan genehmigt wurden. Auch führte es zu häufigeren Änderungen des Bebauungsplans. Insgesamt wurde der Bebauungsplan 12mal geändert. Auch der vorgesehene Änderungsbereich, die ursprüngliche Flurnummer 796/9 wurde 1993 durch die 7. Deckblattänderung bereits einmal überplant.

Die Zielsetzung des Regionalplans der Regierung von Oberbayern ist, dass langfristig versucht werden sollte, bestehende Baulücke nach zu verdichten.

Durch den Wunsch eines Grundstücksbesitzers im Bereich der Flurnummer 796/9 Baugrund für die Kinder zu schaffen, ergibt sich jetzt für die Stadt Töging die Möglichkeit durch eine Deckblattänderung einen solchen Lückenschluss in einem Teilbereich zu realisieren.

Nachdem es sich bei Ausweisung der Fläche um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und es sich um eine verhältnismäßig kleinen Änderungsbereich handelt, wird das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB angewendet.

Um sicherzustellen, dass keine FFH-Flächen oder vergleichbare Flächen beeinträchtigt werden, wurde im Vorfeld eine Grundstücksbegehung durch das Planungsbüro Wendt durchgeführt, die ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände verursacht werden.

Dieses bedeutet, dass bezüglich europäischer Vogelarten und der nach Anhang IV der FFH-Richtlinien geschützten Arten keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, sodass keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird.

Somit kann bei Durchführung der Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 a BauGB auf Umweltbericht und Ausgleichsflächenregelung verzichtet werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Das Planungsgebiet liegt am süd-östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 westlich der Lechfeldstraße. Es handelt sich um eine ebene Fläche.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.390 m². Hiervon sind ca. 1.800 m² Wohnbaufläche und ca. 590 m² bestehende Erschließungsfläche.

Bei der Fläche handelt es sich um folgende Flurnummern in der Gemarkung Töging: Fl. Nr. 796/9; 796/47; 796/48 sowie um Teilflächen der Fl.Nr. 448/2 und 794/12.

3. ZIEL UND PLANUNGSKONZEPT DER ÄNDERUNG

Primäres Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung durch einen städtebaulichen Lückenschluß.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan als Fl. Nr. 796/9 bezeichnete Fläche mit einer Größe von ca. 1.782 m² wurde zwischenzeitlich in drei Grundstücke aufgeteilt. Es ergaben sich die Fl. Nr. 796/9 neu mit ca. 732 m², Fl. Nr. 796/47 mit ca. 480 m² sowie Fl. Nr. 796/48 mit ca. 570 m².

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist nur die Grundfläche des damals vorhandenen kleinen Hauses als Baufeld auf dem fast 1.800 m² großen Grundstück vorgesehen. Zwischenzeitlich wurden in diesem Bereich jedoch Umbauten und Erweiterungen des Hauses abweichend vom Bebauungsplan genehmigt.

Um dieses große Grundstück besser nutzen zu können wurde es in drei Grundstücke aufgeteilt und eine großzügigere zusammenhängende Baugrenze für den Änderungsbereich vorgesehen. Hierdurch wird bei einer höheren Flexibilität eine Nachverdichtung in diesem Bereich möglich gemacht, ohne den Grundcharakter des Baugebietes zu verändern. Abgesehen von den erweiterten Baugrenzen und zusätzlich festgesetzten Flächen für Garagen und Nebengebäude bleiben die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans, wie zum Beispiel „Allgemeines Wohngebiet“ oder „E+1“ in diesem Bereich unverändert.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße. Sollte es für die Erschließung notwendig sein, würde der Grundstückseigentümer ein kleines Eck von der öffentlichen Grünfläche erwerben.

Eine Teilfläche der Lechfeldstraße wurde mit in den Änderungsbereich mit aufgenommen, weil die früher durchgehende Straße zwischenzeitlich zu einer Sackgasse, die in einem Wendekreis endet, umgebaut wurde. Der hierdurch geänderte Zuschnitt der Erschließungsflächen in diesem Bereich kann so im Bebauungsplan aktualisiert werden.

Darüber hinaus wurde die Lage der bestehenden Schallschutzwand bzw. des Schallschutzwalls durch entsprechendes Planzeichen dargestellt, um die schalltechnische Situation besser zu verdeutlichen.

Durch die Änderung wird das bestehende Wohngebiet um zwei Parzellen ergänzt. Die Nachverdichtung des Wohngebiets gäbe jungen Familien die Möglichkeit, sich hier in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Infrastruktur niederzulassen und sie müßten dazu nicht in andere Orte mit genügend Baugrund fortziehen. Dieses würde wiederum die bestehende Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten und Schule langfristig stärken.

Die Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Hierdurch ist es möglich, mit möglichst wenig Versiegelung von Flächen neuen Wohnraum zu schaffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nur bezüglich der Baugrenzen, des Schallschutzes und der Grünordnung im Bereich der Fl. Nr. 796/9, Fl. Nr. 796/47 sowie Fl. Nr. 796/48 geändert. Andere den Charakter des Baugebiets betreffende Änderung von Festsetzungen werden nicht vorgenommen. Diese Vorgehensweise schließt eventuelle Schadenersatzforderungen wegen einer ungleichen Behandlung nahezu aus.

Töging, 14.09.2022

DIPL.-ING. DIETER WENDT
ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG