

STADT TÖGING A. INN
Landkreis Altötting



**11. Änderung Bebauungsplan Nr. 1
„Für das Gebiet an der Weichselstraße –
Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
mit Grünordnungsplan

Begründung

November 2022

Auftraggeber:

Stadt Töging a. Inn
Hauptstraße 26
D-84509 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

**11. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Für das Gebiet an der Weichselstraße –
Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
mit Grünordnungsplan**

Begründung

November 2022

Inhalt

1	Anlass und Auftrag	3
2	Baurechtlicher Rahmen	3
3	Übergeordnete Planungen	5
4	Änderungsbereich	6
5	Bedarfsbegründung	7
6	Städtebauliche Zielsetzung	8
7	Flächenbilanz	10
8	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
9	Weitere Festsetzungen zur Bebauung	11
10	Verkehrerschließung und Stellplätze	12
11	Ver- und Entsorgung	14
12	Grünordnerische Planung und Zielsetzung	14
13	Hinweise	15
14	Abwägung der Umweltauswirkungen	15

Begründung

1 Anlass und Auftrag

Zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum und zur Innenentwicklung und Nachverdichtung soll eine verbliebene Freifläche im Ortsbereich der Stadt Töging a. Inn neu überplant werden. Hierfür wird die 11. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1 erforderlich.

Der Stadtrat Töging a. Inn hat daher in seiner Sitzung vom 25.03.2022 die **11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“** beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

ing Traunreut GmbH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

2 Baurechtlicher Rahmen

Bei der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das zu überplanende Areal bildet eine Freifläche im Innenbereich der Stadt Töging a. Inn. Es ist bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ von 1986 als Wohnbaufläche festgesetzt. Das festgesetzte Baukonzept mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern konnte seitdem jedoch nicht realisiert werden, so dass zur Mobilisierung von Wohnbaufläche, Innenentwicklung und Nachverdichtung erneut eine Überplanung erforderlich wird.

Die mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt - bei einer Baulandfläche von 10.765 m² und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 - weit unter 20.000 m².

Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten, auch Artenschutzkonflikte sind auszuschließen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Daher kann dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 BauGB, im **beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)** geändert werden. Dies hat auch das Landratsamt Altötting bestätigt (Mitteilung des Sachgebiets 51 - Bauleitplanung vom 17.03.2021).

Beim beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m², keine Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche gewidmet. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht notwendig.

3 Übergeordnete Planungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Region Südostoberbayern (18) geben Grundsätze (G) und Ziele (Z) vor:

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** liegt die Stadt Töging a. Inn im allgemeinen ländlichen Raum. Gemäß LEP 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Dies umfasst die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte (LEP Zu 2.2.5 (B)). Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Insbesondere wird hierbei die Notwendigkeit ein ausreichendes Angebot an Wohnungen zu schaffen betont (vgl. 1.1.1 (G) und Zu 1.1.1 (B)).

Nach den Vorgaben des LEP soll hinsichtlich der Siedlungsstruktur die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorgezogen werden und vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden (Ziel Z 3.2). Zudem sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz G 3.1).

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ verfolgt die genannten Grundsätze und Ziele, indem Wohnraum auf einer, seit langer Zeit für diesen Zweck beplanten, aber bis dato noch landwirtschaftlich genutzten Freifläche im Innenraum der Stadt Töging a. Inn ermöglicht wird: Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche zum Bau von dreigeschossigen Wohnanlagen, Reihen- und Doppelhäusern wird der hohe Nachfrage nach Wohnraum entsprochen; flächensparende Siedlungsformen werden ermöglicht und die Potentiale der Innenentwicklung werden vorrangig genutzt.

Gemäß **Regionalplan Südostoberbayern (RP 18)** wird Töging a. Inn als Grundzentrum festgelegt. Die Gemeinde wird zudem als Raum mit besonderem

Handlungsbedarf eingestuft (RP 18 – Karte 1 Raumstruktur). Gemeinden mit besonderem Handlungsbedarf werden ausdrücklich zur nachhaltigen Entwicklung der Raumstruktur angehalten. Dies schließt im Regionalplan Südostoberbayern ausdrücklich die Gewährleistung des Zugangs der Bevölkerung zu Wohnraum ein (Zu I – Zu 1 B).

Für die Region ist der Grundsatz formuliert, dass die Entwicklung der Siedlungsflächen sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und dadurch Freiräume erhalten soll (I – 2.1 G). Zum Erhalt des regionalen Landschaftsbildes soll daher eine kompakte Siedlungsentwicklung und eine Konzentration auf bestehende Siedlungs- und Verkehrsachsen angestrebt werden. Hierbei werden ressourcenschonende Effekte durch kurze Distanzen im Alltag und eine Verkehrsverringering als weitere Vorteile angeführt (I - Zu 2.1 B). Der Regionalplan Südostoberbayern sieht darüber hinaus vor, dass die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet wird (II – 1 G). Durch die Innenentwicklung der Freifläche im Stadtgebiet Töging a. Inn mit bereits vorhandenen Anbindungen an bestehende Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen entspricht die Planung den oben genannten Zielen und Grundsätzen.

Zusammenfassend entspricht der Bebauungsplan mit seinem städtebaulichen Konzept und als Maßnahme der Innenentwicklung den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans.

4 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 11. Änderung entspricht einer Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Die Änderungen betreffen die Grundstücke Fl.-Nrn. 798 (Baugrundstück), 807/27, 798/14, und 796/42T der Gemarkung Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn.



Abbildung 1: Änderungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Öderfeldstraße im Norden und die Kirschfeldstraße am Westrand gegeben. Der Bereich grenzt zu allen Seiten an bestehende Wohnbebauung an; das Baugrundstück wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (Maisacker; siehe Abbildung 1).

5 Bedarfsbegründung

Der zunehmende Bedarf an Wohnraum in der Stadt Töging ist durch eine hohe Zahl von Bauanfragen sowohl bei der Stadt als auch bei den Bauträgern belegt. Eine Entspannung dieser Situation ist nicht abzusehen.

Laut amtlichen Vorausberechnungen ist für die Stadt Töging eine Bevölkerungszunahme von 9.276 Einwohnern in 2019 auf 9.400 Einwohner bis 2039 zu erwarten. Unter Einbeziehung der - in den amtlichen Vorausberechnungen nicht berücksichtigten - ortsspezifischen Entwicklungsfaktoren, insbesondere der Nähe zur Anschlussstelle der BAB A 94 und der gewerblichen Entwicklung in Töging, ist aber aufgrund der Erfahrungen der Stadt von einem noch stärkeren Bevölkerungszuwachs auszugehen als amtlich prognostiziert. Der Anteil an Senioren wird gemäß amtlicher Statistik stark zunehmen und damit voraussichtlich auch zu Mehrbedarf an kleineren Wohnungen führen. Der steigende Bedarf an Wohnbaufläche ist für die letzten Jahre statistisch erfasst und lässt ebenfalls auf einen positiven Trend schließen. Insbesondere ist eine steigende Anzahl bei der Errichtung neuer Mehrfamilienhäuser in den Jahren 2017 bis 2019 belegt, was ebenfalls auf einen entsprechenden Bedarf schließen lässt. (Vgl. „Statistik kommunal 2020 Stadt Töging a. Inn“ und „Demographie-Spiegel für Bayern Stadt Töging a. Inn 2021“).

6 Städtebauliche Zielsetzung

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Anforderungen an die Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprechende, aber ortsverträgliche bauliche Nutzung und Gestaltung im Bereich der verbliebenen großen Freifläche Fl.-Nr. 798 schaffen.

Da auch das Baukonzept der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, welches in diesem Bereich Einfamilien- und Doppelhäuser vorsah, seit 1986 nicht realisiert werden konnte, soll mit der 11. Änderung eine Überplanung erfolgen.

Es liegt im besonderen Interesse der Stadt, dieses bereits seit Jahrzehnten ausgewiesene allgemeine Wohngebiet zur **Deckung des Wohnraumbedarfs** der baulichen Nutzung zuzuführen. Mit der Überplanung der verbliebenen Freifläche soll besonders auch den landesplanerischen Erfordernissen der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** und damit des **Flächensparens** entsprochen werden. Die Bebauung soll im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung von kompakten, flächensparenden Bauweisen erfolgen, dies aber unter besonderer Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarbebauung.

Die Stadt Töging hat bereits mehrere Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1 durchgeführt bzw. eingeleitet, um mittelfristig das gesamte Gebiet zu überplanen und auch auf bereits bebauten Flächen, z.B. durch Änderungen bezüglich Baugrenzen, Höhenentwicklung oder Wohneinheiten, in einem städtebaulich vertretbaren Maß Nachverdichtung zu ermöglichen. Beispiele dafür sind:

- Nachverdichtungen nördlich der Öderfeldstr. / sog. Sonnenpark (4. Änderung);
- Nachverdichtungen an der Ecke Öderfeld-/Memellandstr. (4. Änderung);
- Nachverdichtungen nördlich der Öderfeldstr. Richtung Osten (10. Änderung);
- Nachverdichtungen an der Egerlandstr. (12. Änderung);
- Nachverdichtungen an der Hauptstr. (13. Änderung).

Wegen der großen Ausdehnung und sehr heterogenen, unterschiedlich dichten Bebauung des Plangebiets Nr. 1 sowie wegen des hohen Planungs-, Abstimmungs- und Beratungsaufwands für Bestandsüberplanungen können die Anpassungen zur Nachverdichtung aber nur schrittweise erfolgen. In der hier gegenständlichen 11. Änderung soll die Überplanung einer langjährig verbliebenen unbebauten Freifläche erfolgen, da dies für die Deckung des Wohnraumbedarfs und die Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung besonders bedeutsam und wirksam ist.

Die seit 1986 nicht umsetzbare rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Töging a. Inn sah vor, den hier gegenständlichen Änderungsbereich mit 16 Einfamilienhäusern und 2 Doppelhaushälften zu bebauen. Mit der Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude entspräche das bis zu 36 Wohneinheiten auf der gesamten Fläche. Um im Zuge der 11. Änderung eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen, wird vorrangig die Schaffung von **Mehrfamilienhäusern / Wohnanlagen**, daneben von **Reihenhäusern und Doppelhäusern** vorgesehen. Durch die Begrenzung auf insgesamt 82 Wohneinheiten in den Wohngebäuden soll ein Kompromiss zwischen der Schaffung neuen Wohnraums und ortsbildverträglicher Bebauung hergestellt werden. Diese Bebauungsdichte ist mit anderen im Stadtbereich bereits bestehenden verdichteten Wohnarealen vergleichbar. Im Hinblick auf eine spätere Realisierung der Bebauung durch unterschiedliche Bauherrn ist eine

Zuordnung der insgesamt 82 Wohneinheiten auf die Wohngebäude in den einzelnen Nutzungsbereichen sinnvoll und wird daher festgesetzt.

Um Verkehrsbeeinträchtigungen, Verkehrsflächen und die Flächenversiegelung zu minimieren, sollen die erforderlichen Stellplätze vorrangig in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Öderfeldstraße untergebracht werden. Damit soll auch mehr Fläche für die Begrünung ermöglicht werden, womit den Belangen der Nachbarschaft, des Ortsbilds, der Wohnqualität und der Umwelt entsprochen werden soll.

Ein westlicher Randstreifen des Baugrundstücks soll genutzt werden, um im Zuge der 11. Änderung die bisher nur behelfsmäßig hergestellte schmale Kirschfeldstraße zur Verbesserung der Erschließung und Verkehrssicherheit zu verbreitern und ostseitig mit einem Geh- und Radweg auszubauen.

7 Flächenbilanz

Der **Änderungsbereich der 11. Änderung** umfasst eine Fläche von ca. **12.875 m²**.

Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

Bebauungs- und Grünordnungsplan:

- **Flächen für Wohnbebauung einschl. privater Flächen mit Pflanzbindungen** **9.042 m²**
- **Öffentliche Verkehrsflächen** **2.111 m²**
- **Private Verkehrsflächen** **1.723 m²**

8 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird zur Deckung des Wohnraumbedarfs als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zur Ermöglichung einer flächensparenden Bebauung wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs 1 BauNVO entsprechend dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt.

Um Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück selbst zu schaffen, störende Verkehrsbewegungen in eine Tiefgarage zu verlagern und dabei oberirdisch mehr Grünflächen zu ermöglichen, werden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Abweichungsmöglichkeiten festgesetzt: die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Eine darüber hinausgehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird zugelassen durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, wenn deren Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Damit sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, berücksichtigt werden.

9 Weitere Festsetzungen zur Bebauung

Zur Berücksichtigung des Einfügens in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild wird der Änderungsbereich in **drei Nutzungsbereiche** gegliedert:

- Im nördlichen Abschnitt (**Nutzungsbereich I**) an der Öderfeldstraße, welche an ihrer Nordseite bereits von hohen Mehrfamilienhäusern geprägt ist, erscheint die Errichtung eines breiteren, dreigeschossigen, aber durch Versatz optisch gegliederten Mehrfamilienhauses städtebaulich vertretbar.
- Im mittleren Bereich (**Nutzungsbereich II**), an den west- und ostseitig Einfamilien- und Doppelhäuser anschließen, werden, um eine blockartige / riegelartige Wirkung zu vermeiden, zwei schmalere Mehrfamilienhäuser festgesetzt, welche zusätzlich durch einen niedrigeren Mitteltrakt mit begrünbarem Flachdach gegliedert sind. Für einen optischen Übergang zur niedrigeren Nachbarbebauung ist dabei das 2. Obergeschoss der Gebäude nach Westen und Osten zurückgesetzt als Staffelgeschoss anzulegen.

Um – über die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung hinausgehend – Beeinträchtigungen von an den Änderungsbereich angrenzenden Nachbargrundstücken, z.B. hinsichtlich Belichtung, Belüftung oder Sozialabstand,

zu minimieren, ein harmonischeres Einfügen in die bestehende Bebauung zu erreichen und größtmögliche Rücksicht auf angrenzende Wohnnutzungen zu nehmen, erfolgen für die Mehrfamilienhäuser zusätzliche Festsetzungen:

- Die Baufelder der geplanten Gebäude werden mit der Schmalseite zu den westlichen und östlichen Nachbarn hin orientiert.
- Zur Verbesserung des Sozialabstands sollen Balkone ausschließlich an den Nord- und Südseiten der Gebäude zulässig sein.
- Durch Baufeldbegrenzung werden, über die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung weit hinausgehend, Grenzabstände zur Kirschfeldstraße bzw. zu östlich gelegenen Grundstücken von über 13,5 m (Nutzungsbereich I) bzw. über 11 m (Nutzungsbereich II) vorgegeben.
- Für die Wohnanlagen in den Nutzungsbereichen I und II werden zur Höhenbegrenzung eine maximale traufseitige Wandhöhe von 9,50 m und Walmdächer mit maximal 9 Grad Dachneigung festgesetzt. Damit soll der Bau von drei vollwertigen Etagen mit einer entsprechenden Zahl an Wohneinheiten ermöglicht, aber die Höhenentwicklung begrenzt werden.
- Im südlichen Abschnitt (**Nutzungsbereich III**), der an drei Seiten von Einfamilien- und Doppelhäusern umgeben ist, werden zum besseren Einfügen in die Umgebungsbebauung lediglich Reihen- bzw. Doppelhäuser mit seitlicher Wandhöhe bis 6,50 m und maximal 16 Grad Dachneigung zugelassen.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien werden auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen zugelassen, zur Vermeidung störender Aufbauten integriert in die oder parallel zur Dachfläche. Weitere Festsetzungen, zur Gebäudegestaltung und zu Einfriedungen, erfolgen zur besseren Einbindung in das Ortsbild.

10 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Baugrundstück Fl.-Nr. 798 grenzt am Nordrand an die breiter ausgebaute und stärker befahrene Öderfeldstraße sowie am Westrand an die schmale, wenig befahrene Kirschfeldstraße an.

Wesentliches Ziel der **Verkehrerschließung** ist es, zusätzlichen Straßenverkehr, zusätzlichen oberirdischen Stellplatzbedarf und damit die Verkehrslärm- und Störwirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren. Dazu wird für die Wohnbebauung eine Tiefgarage vorgesehen, in der verkehrslärmindernd ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Wohneinheiten bereitgestellt werden können. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die breitere, stärker befahrene Öderfeldstraße erfolgen; das von dem Zufahrtbereich am stärksten betroffene Wohngrundstück Fl.-Nr 796/4 soll dabei durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt werden. Flächenverbrauch bzw. Versiegelung durch eine Erschließung an der Ostseite wird damit vermieden.

Zu den Mehrfamilienhäusern hin werden nur schmale private Stichstraßen (Gehweg, Lieferzufahrt, Feuerwehrezufahrt) vorgesehen. Lediglich für die beiden Reihen- bzw. Doppelhäuser im südlichen Nutzungsbereich III wird eine breitere Zufahrt mit wenigen Stellplätzen erforderlich, die Hälfte der erforderlichen Stellplätze soll aber in der Tiefgarage bereit gestellt werden.

Die bisher nur behelfsmäßig hergestellte schmale Kirschfeldstraße soll zur Verbesserung der Erschließung und Verkehrssicherheit im Zuge der 11. Änderung verbreitert und ostseitig mit einem Geh- und Radweg ausgebaut werden.

Mit der Festsetzung der nachzuweisenden **Stellplätze** pro Wohneinheit soll deutlich über die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayern (GaStellV) hinausgegangen werden. Damit soll der lokalen Park- und Verkehrssituation Rechnung getragen und die Mehrbelastung auf verfügbaren Stellplätzen der umgebenden Verkehrsflächen minimiert werden. Gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn werden für jede Wohneinheit 2 Stellplätze vorgegeben. Diese sind größtenteils innerhalb der Tiefgarage vorzusehen, um eine Störwirkung für die Anwohner möglichst gering zu halten. Da die Stellplatzsatzung der Stadt Töging für Bebauung mit oberirdischen Stellplätzen konzipiert wurde, wird im Fall der Anzahl der Besucherparkplätze von den Vorgaben der Stellplatzsatzung abgewichen: Es werden 20% der oberirdischen Stellplätze als Besucherparkplätze festgesetzt (zur Minimierung der Verkehrszusatzbelastung überwiegend an der Öderfeldstraße). Diese Abweichung ist gemäß § 1 der Stellplatzsatzung zulässig.

Durch die Anbindung des Änderungsbereichs an bestehende Straßen und bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird eine günstige Erschließung des Baugebiets ermöglicht. Aufgrund der Lage des Baugebiets im Innenbereich von Töging ist auch eine fußläufige Anbindung zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, aber auch zum nahegelegenen Bahnhof / zur Bahnlinie München - Mühldorf a. Inn – Simbach gegeben.

11 Ver- und Entsorgung

Zur Regelung der Ver- und Entsorgung erfolgen allgemeine Festsetzungen. Das Baugebiet soll an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sollen im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren sein, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Bepflanzungen soll von Kabeln Abstand gehalten werden.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung der Stadt Töging a. Inn in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt. Bezüglich der Entwässerung soll die Entwässerungssatzung der Stadt Töging a. Inn vom 21. November 2012 gelten. Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

12 Grünordnerische Planung und Zielsetzung

Die Festsetzungen zu Grünordnung sollen mit dazu beitragen, Beeinträchtigungen der Wohnnutzung auf benachbarten Grundstücken und Beeinträchtigungen des Ortsbilds zu minimieren sowie um in dem Baugebiet selbst durch Pflanzbindungen mehr begrünte Flächen und mehr Wohnqualität zu erzielen und Umweltbelange zu berücksichtigen.

Dazu gehören insbesondere Pflanzbindungen zur sichtabschirmenden Eingrünung des Baugebiets mit Gehölzen, zur Begrünung und Durchgrünung der Freiflächen sowie zur Durchgrünung von Stellplatzbereichen. Für Familien mit Kindern werden zwei Spielplatzbereiche festgesetzt.

Im Interesse des Naturschutzes werden gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten vorgegeben. Unbelebte Stein- oder Kiesgärten ohne Vegetationsschicht sollen im Interesse des Naturschutzes und Grundwasserschutzes nicht zulässig sein. In Spielplatzbereichen sollen keine giftigen Gehölze gepflanzt werden.

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Grünflächen sollen auch die Lebensraumeignung im Stadtbereich und das Stadtklima gefördert werden.

Der Berücksichtigung von Umweltbelangen dienen auch die Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Versickerung von Niederschlagswasser, zur Minimierung von versiegelten Flächen und zu für Kleintiere unterkriechbaren Einfriedungen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend; In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

13 Hinweise

Im Bebauungsplan erfolgen ferner sachdienliche Hinweise für Bauwerber, u.a. zum Schutz nachtaktiver Insekten, zum Denkmalrecht / Sicherung von Bodendenkmälern, zur Erleichterung der Rettungsdienste, zu Vorgaben des Lärmschutzrechts zur Lärminderung (Baugestaltung Tiefgaragenzufahrt, Luftwärmepumpen) sowie zum Niederschlagswasser und zum Schutz vor Starkregenereignissen.

14 Abwägung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die

Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes. Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach (BNatSchG) und Bayerischem Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind in dem Bereich nicht vorhanden.

Von der Überplanung werden ca. 1,3 ha derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Maisacker) im geschlossenen Ortsbereich betroffen (Innenentwicklung). Eine Flächeninanspruchnahme durch Außenentwicklung wird vermieden.

Naturnahe Flächen, Ackerrandstreifen oder Saumstrukturen fehlen. Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Eine Lebensraumeignung für bodengebundene artenschutzrechtlich prüfrelevante Arten ist nicht gegeben. Aufgrund des Verkehrsbetriebs auf den angrenzenden Straßen und aufgrund der Kulissenwirkungen der angrenzend an den Änderungsbereich bestehenden Bebauung kann eine Eignung für Wiesen-/Feldbrüter ausgeschlossen werden. Ebenso können Gehölzbrüter aufgrund fehlender Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden. Von artenschutzrechtlichen Konflikten ist als Folge der Bebauungsplanung daher nicht auszugehen. Durch die Planung werden für potenziell im Gebiet vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst.

Die landwirtschaftliche Freifläche hat wegen der geringen Fläche und des kaum vorhandenen Gefälles nur geringe Bedeutung für die Kaltluftzufuhr angrenzender Wohngebiete. Für die Lufthygiene kommt dem Plangebiet aufgrund fehlender Gehölze (keine Filterwirkung für Luftschadstoffe und nur geringe Sauerstoffproduktion) bisher nur geringe Bedeutung zu. Beeinträchtigungen werden auch durch Pflanzgebote zur Durchgrünung minimiert; die festgesetzten Gehölzpflanzungen können sich positiv auf das Stadtklima auswirken.

Lärmemissionen durch die Stellplätze im Freibereich sind laut der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde als wohngebietsüblicher Lärm einzustufen. Auf Vorgaben des Lärmschutzrechts zur Lärminderung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Mit der Versiegelung durch neue Gebäude ist unvermeidbar ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden. Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderung der Bodenstruktur. Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl, durch Versiegelungsverbote für befestigte Flächen (wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) und durch Vorgaben zur Begrünung minimiert. Bisherige Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen künftig. Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung nicht zu rechnen.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert in dem gut durchlässigen Untergrund (Schotterterrasse) überwiegend vor Ort. Hinsichtlich des Oberbodens ist von gewissen Vorbelastungen aus der bisherigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung auszugehen. Mit dem Wegfall von Düngung und Pflanzenschutzmitteln wird die Grundwasserbelastung verringert. Durch Textfestsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und zur Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser minimiert.

Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur im weiteren Umfeld vorhanden (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2022). Es erfolgen Hinweise zur Denkmalsicherung.

Insgesamt betreffen die Umweltauswirkungen vorwiegend die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden (mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen). Für die sonstigen Umwelt-Schutzgüter sind nur gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Töging a. Inn, den 28.11.2022

.....

Dr. Windhorst, 1. Bürgermeister

(Dienstsiegel)