

STADT TÖGING AM INN
Landkreis Altötting



7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR.12,
2. BAUABSCHNITT

„GEWERBEGEBIET WEICHSELSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

STAND NOVEMBER 2019

Auftraggeber:

Stadt Töging am Inn
Hauptstraße 26
D-84513 Töging am 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 am Inn
Landkreis Altötting

7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“

Begründung

Stand November 2019

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Auftrag, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2. Flächennutzungsplan	3
3. Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes	4
4. Änderungen und Erweiterungen	4
5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	5
6. Grünordnung, Eingriffsregelung	6
7. Lärmschutz	6

Begründung

1. Anlass und Auftrag, planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ der Stadt Töging am Inn, Landkreis Altötting, ist rechtsgültig seit dem 09.01.1997. Zur weiteren Entwicklung des an der Anschlussstelle der BAB A94 günstig gelegenen Gewerbebestands sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sollen die Gewerbeflächen in der Fläche und ihrer Höhenentwicklung und erweitert werden.

Zur Anpassung dieser Vorhaben wird eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Töging am Inn hat daher die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

*ing Traunreut GmbH
Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut*

beauftragt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

2. Flächennutzungsplan

Eine Erweiterung der Gewerbenutzung ist im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen. Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn als Gewerbeflächen mit Randeingrünungsflächen zur Autobahn A 94 bzw. zur Pleiskirchener Straße (Kreisstraße AÖ2) hin gewidmet. Die 7. Änderung und Erweiterung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ umfasst eine Fläche von 56.248 m² und erfolgt im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1963/11T, 1963/23, 1963/24, 1965/1T, 1965/59, 1965/91 und 1964T Gemarkung Töging am Inn, Stadt Töging am Inn. Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ wird damit um 34.980 m² vergrößert.

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird um die südöstlich angrenzenden Teilbereiche bzw. Nutzungsbereiche 1 und 2 (Fl.-Nrn. 1965/59 und 1965/91) erweitert. Im Teilbereich / Nutzungsbereich 3 (Fl.-Nrn. 1963/23, 1963/24 und 1963/11T) werden überwiegend die Abgrenzungen des Geltungsbereichs angepasst und Textfestsetzungen geändert.

Die Teilbereiche / Nutzungsbereiche 1 und 2 befinden sich auf landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen beiderseits der Amperstraße. Sie grenzen im Nordwesten an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ an. Der Teilbereich 1 überplant dabei eine südöstliche Randfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Östlich an die Teilbereiche 1 und 2 grenzt die Kreisstraße AÖ 2 (Pleiskirchener Straße).

Der Teilbereich / Nutzungsbereich 3 liegt auf im Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ bereits als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen. Diese sind im nördlichen Teilbereich noch als Acker landwirtschaftlich, im südlichen Teil des Flurstücks bereits als Firmengelände gewerblich genutzt. Südlich an den Teilbereich 3 setzt sich das Firmengelände fort. Nordöstlich grenzt eine als Acker landwirtschaftlich genutzte Fläche an, östlich eine Lagerfläche.

4. Änderungen und Erweiterungen

Die 7. Änderung und Erweiterung dient der Sicherung und weiteren Entwicklung des günstig an der Autobahn BAB A 94 gelegenen Gewerbestandorts „Gewerbegebiet Weichselstraße“, zur Schaffung und Sicherung von für die Stadt Töging am Inn und die Region bedeutsamen Arbeitsplätzen.

Dazu sollen die Gewerbeflächen im Nahbereich des Autobahnanschlusses BAB A 94 Töging / AÖ 2 im Bereich der bereits dafür gewidmeten Fläche erweitert werden, aber zur Innenentwicklung, Nachverdichtung und Minimierung des Flächenverbrauchs auch in ihrer Höhenentwicklung großzügiger gestaltet werden.

Die Festsetzungen sollen eine großzügige Höhenentwicklung und eine flexiblere Nutzbarkeit der verfügbaren Gewerbeflächen ermöglichen, so dass die Betriebe auf die Marktsituation gegebenenfalls kurzfristig mit baulichen Anpassungen reagieren können und dass damit die Stabilität des Gewerbestandorts und die Sicherheit der Arbeitsplätze verbessert wird. Vorgesehen werden im Änderungsbereich u.a. neue

Betriebsgebäude oder Erweiterungen von Betriebsgebäuden, Parkhäuser und Parkplätze.

Die zulässige traufseitige Wandhöhe wird im Änderungsbereich auf 19 m festgesetzt, sofern als Dach ein Flach- oder Satteldach mit einer Dachneigung bis maximal 5° vorgesehen ist. Ansonsten wird die traufseitige Wandhöhe auf maximal 15,00 m festgesetzt. Auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Diese Festlegungen zur Höhenentwicklung erscheinen in diesem landschaftlich vorbelasteten Bereich (BAB A 94, Anschlussstelle Töging, Kreisstraße AÖ 5, bereits ausgedehnte Gewerbenutzung beiderseits der Autobahnanschlussstelle, Photovoltaik-Freiflächenanlagen) im Interesse der Nachverdichtung städteplanerisch wie auch bezüglich des Landschaftsbilds vertretbar.

Auf dem **Teilbereich/Nutzungsbereich 1** (Fläche 32.740 m²) wird zur Erweiterung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche eine neue Gewerbefläche festgesetzt. Dabei wird auch eine Fläche von 3.119 m² im südöstlichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes (2. Änderung) mit überplant.

Der bestehende Grünstreifen am Rand des Flurstücks wird auf 5 m verbreitert und durch weitere Pflanzungen zu einer Randeingrünung aus standortheimischen Laubbäumen und Strauchgehölzen ergänzt. Damit wird eine ausreichende Eingrünung des Gewerbebereichs vorgegeben.

Auf dem **Teilbereich / Nutzungsbereich 2** (Fläche 2.852 m²), die sich ebenfalls auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet, werden ebenfalls eine Gewerbefläche mit einer 5 m breiten Randeingrünung aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Der **Teilbereich / Nutzungsbereich 3** (17.676 m²) ist bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Hier erfolgen eine Anpassung des Änderungsbereichs an die bestehenden Grundstücksgrenzen (insbesondere am Ost- rand, dem Bereich der ehemaligen Kranachstraße) sowie eine Anpassung der Festsetzungen (insbesondere der Baugrenzen und zulässigen Wandhöhe).

Im Änderungsbereich liegt auch ein Teilabschnitt der bestehenden *Amperstraße* (2.980 m²) als Verkehrsfläche, mit Festsetzung entsprechender Sichtdreiecke enthalten.

5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Teilflächen des Änderungs- und Erweiterungsbereichs sind über die Amperstraße und Pleiskirchener Straße (Kreisstraße AÖ 2) im Bereich der Autobahnanschlussstelle BAB A 94 Töging sehr günstig an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die sehr autobahnahe Lage der Erweiterungsflächen soll zur Minimierung von Fahrstrecken und Verkehrsbelastungen beitragen.

Alle Einrichtungen zu Ver- und Entsorgung sind aufgrund der an der Amperstraße bereits bestehenden Gewerbebetriebe ausreichend verfügbar.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung

Zur Ortsrandeingrünung und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf den Teilbereichen 1 und 2 Pflanzbindungen für eine 5 m breite Randeingrünung aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Vom Grundstückseigner in diesen Randbereichen bereits gepflanzte Bäume und standortheimische Strauchgehölze werden dabei in die Randeingrünung integriert.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Änderungsbereich weitere Pflanzbindungen zur Durchgrünung von Parkplatzflächen mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

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

Durch die Vergrößerung der Gewerbeflächen und der damit verbundenen Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Insgesamt ergibt sich gemäß dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003) ein Kompensationsbedarf von 1,37 ha (13.733 m²).

Der Ausgleich erfolgt, gemäß Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting, durch ökologische Aufwertung von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Schlagfluren mit Neophytenbestand in den Innauen. Diese Ausgleichsflächen liegen auf den Fl.-Nrn. 1542T, 1580T, 1547T, 1546T und 1535T, Gmkg. Töging a.Inn, Stadt Töging a.Inn. Es erfolgt die Entwicklung von flusssnahen „Brennen“ durch Oberbodenabschub und Mähgutübertragung bzw. die Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland durch Aushagerung und Ansaat mit Ökotypensaatgut (siehe Umweltbericht).

7. Lärmschutz

Zur Lärmvorsorge wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan in Auftrag gegeben (ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-1019-8831/03 vom 18.11.2019).

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Um hier die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte, auch bei Berücksichtigung einer Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe, zu gewährleisten, werden gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung für die Erweiterungsflächen Emissionskontingente festgelegt.

Diese ermittelten und in der 7. Änderung festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf dem Grundstück Flur. Nr. 1965/59 eine hinsichtlich der Lärmentwicklung nur eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich ist.

Durch eine günstige, schallabschirmende Anordnung von Gebäuden, sowie aufgrund der Tatsache, dass sich östlich und südlich keine relevanten Immissionsorte befinden,

den, welche eine Schallabstrahlung begrenzen könnten, ist u. U. auch eine Nutzung mit höheren Schallemissionen möglich.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ mit seinen Änderungen sind gemäß der 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 belastigender Gewerbebetriebe bereit gestellt. Somit entspricht die Kontingentierung für die 7. Änderung den Vorgaben im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16).

Töging am Inn, den 15.11.2019

.....
Dr. Windhorst,
1. Bürgermeister

(Dienstsiegel)