



# **Stadt Töging am Inn**

## **Begründung zur 8. Änderung**

### **Bebauungsplan Nr.12**

**2 BA - Gewerbegebiet Weichselstraße -**

Fassung: 06.04.2022  
geändert: 31.07.2023  
07.02.2024

Planverfasser: Ulrike Bubl Architekturbüro

Cranachstraße 5  
84513 Töging

Bearbeitung: Tanja Huber, Dipl.-Ing.  
Architektin und Stadtplanerin, BYAK



## 2.2 Planausschnitt: Bebauungsplan Nr.12

Der Bebauungsplan Nr. 12, 2.Bauabschnitt „ Gewerbegebiet Weichselstraße umfasst 3 Gebiete: ein Gewerbegebiet (GE) südlich der Autobahn A94, ein Gewerbegebiet (GE) nördlich der A94 und ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) daran angrenzend.

Darin ist eine direkte Auffahrt von der Weichselstraße auf die Autobahn A94 vorgesehen. Eine 15m Breite anbaufreie Zone im Bereich Gewerbefläche entlang der Weichselstraße wurde festgesetzt. Zwei parallel verlaufende Zufahrten ins Kleinsiedlungsgebiet sowie ins Gewerbegebiet ermöglichen einen Ringschluss zum östlichen Gewerbeteil.

Für das Kleinsiedlungsgebiet sind nach Art der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 sowie eine maximale Wandhöhe von 4.30 m in erdgeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, festgesetzt. Als Dachformen sind nur Flach-, Pult-, Sattel- und Sheddächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.

Abb. 2\_Planausschnitt: Beb. Plan Nr. 12\_nördlicher Bereich



----- Lage Planungsgebiet im Bebauungsplan Nr.12, Stand 1994

### 2.3 Verkehrserschließung:

Die Verkehrsführung des Bebauungsplanes Nr.12 der rechtsgültigen Fassung, Stand 1994, wurde nicht in dieser Form realisiert.

Im Wesentlichen verlagerte sich der Verkehrsstrom vom westlichen auf das östliche Gewerbegebiet wie folgt:

- > der Autobahnzubringer von der Weichselstraße verlagerte sich auf die Pleiskirchener Straße.
- > Keine Verbindungsstraße der Gewerbegebiete Nord und Süd über die Autobahn (jetzige Cranachstraße).
- > Anbindung des nördlichen Gewerbegebietes über die Pleiskirchener Straße interne Erschließung als Ringstraße (jetzige Cranachstraße und Holbeinstraße) des GE.
- > Anbindung der westlichen Gewerbegebietsfläche von der Weichselstraße zum östlichen Gewerbebereich entfällt. Diese wird ausschließlich von der Cranachstraße erschlossen.

Abb. 3\_Luftbild: aktuelle Verkehrserschließung



- Autobahnauffahrt
- Anbindung GE an Pleiskirchener Straße, Erschließung GE

### 3. Ziel und Zweck der Änderung

Hintergrund für die 8. Änderung des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 ist einerseits die komplett geänderte Verkehrsführung sowie andererseits die Notwendigkeit Bauland für Wohnen, insbesondere für Familien, zu schaffen. Da die Umsetzung einer gering veränderten Baugebietsgrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich ist, wird die 8. Änderung erforderlich.

Des Weiteren stellt sich in schalltechnischen Untersuchungen heraus, dass sich das über die Jahre angesiedelte, nachbarschaftliche Gewerbe als nicht störend auf das Wohnen erweist.

Ebenfalls wirkt in der Verkehrsgeräuschmission die südliche Autobahn A94 mit ausgebautem Schallschutzwall nicht störend auf die Wohnstrukturen.

Die Bebauung des Plangebietes ist mit der Hausform „Einzelhäuser“ als Einfamilienhäuser (EH) und Mehrfamilienhäuser (MH) sowie „Doppelhäuser“ (DH) geplant. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 308 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>. Im nordöstlichen und östlichen Randbereich sowie im östlichen Mittelbereich sind insgesamt vier Bauparzellen für Mehrfamilienhaus-Bebauungen vorgesehen. Insgesamt sind 23 Bauparzellen ausgewiesen mit einer Gesamtfläche von ca. 11.466 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen sind bezüglich Gestaltung und Dachform relativ freizügig gehalten. Ausschließlich eine verkehrsberuhigte Ringstraße als Anliegerstraße mit abgesenktem Gehweg (ca. 2.336 m<sup>2</sup>) erschließt die Wohngebäude.

Mit der Umwidmung des Grundstückes Flur Nr. 1961, von Kleinsiedlungsgebiet (WS) zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) sowie der Teilgrundstücke 1962/14 und 1962 von Gewerbegebiet (GE) zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird die Möglichkeit einer baulichen Weiterführung der Gebietskategorie Wohnen geschaffen.

Die Zielsetzung ist ein einheitliches Wohngebiet zu schaffen, das sich durch seine Höhenentwicklung (GFZ) sowie durch die bauliche Nachverdichtung (GRZ) an die bestehende nördliche Wohnsiedlung anpasst.

### 4. Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- > ressourcenoptimierter Umgang mit Freiflächen
- > Anpassung der Lage, Form und Kategorie (Einzel-, und Doppelhäuser) der Neubebauung an die umliegenden Gebäude, um die gebietstypische Struktur zu bewahren
- > Sicherung der Einfügung des Planungsgebietes bezüglich seiner Höhenentwicklung und Ausdehnung an die Umgebung
- > innerstädtische Nachverdichtung von Freiflächen und Baulückenschließung
- > optimierende Bodennutzung mit baulicher Verdichtung

## 5. Planung

Die im Bebauungsplan Nr.12 vorgesehenen Wohnnutzungen sollen einen großen Spielraum für die Wünsche der Bau Bewerber ermöglichen. Aufgrund dessen sind die Baugrenzen großzügig gehalten und die Firstrichtung nur zwingend, in Längsrichtung des Gebäudes festgesetzt. Mit einer Erhöhung der maximalen Wandhöhe von 4.30 m traufseitig zu einer maximalen Wandhöhe traufseitig von 6.50 m für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser wird zu zwei Vollgeschossen (EG+I) ein zusätzliches ausgebautes Dachgeschoss ermöglicht, das jedoch unter Einhaltung der BayBO nicht als Vollgeschoss geplant werden kann.

Lediglich Mehrfamilienhäuser weisen drei Geschosse vor, wobei die Festlegung der Wandhöhe von max. 7.00 m nur einen geringfügigen Höhensprung traufseits von 50 cm gegenüber den umliegenden Bebauungen aufweist und dies trotz eines zusätzlichen Vollgeschosses. Damit zeigt sich, dass sich die Mehrfamilienhäuser in ihrer Gebäudehöhe ohne weiteres in die umliegende Bebauung integrieren.

## 6. Bedarfsbegründung

Im Plangebiet Weichselstraße werden circa 48 Wohneinheiten (WE) gebaut. Der Bebauungsplan ermöglicht bei einigen Grundstücken die Flexibilität zwischen einem Einzelhaus (EH) und einem Doppelhaus (DH) zu bauen. Einzelhäuser können 2 WE beinhalten. Dadurch ergibt sich:

10 WE DH + 5 WE EH (x2) + 28 WE MH (Mehrfamilienh.) = 48 WE oder

10 WE DH+ 8 WE DH+1 WE EH (x2) +28 WE MH = 48 WE

48 WE x 2,2 Haushaltsgrößen= 106 Einwohner Plangebiet Weichselstraße.

Davon werden 3 Mehrfamilienhäuser mit 20 WE und 6 Doppelhaushälften als Betriebswohnungen des Unternehmens Baierl & Demmelhuber genutzt. Dies entspricht einer Zahl von 53 % (52,80) des gesamten Wohnbaugebietes, denen das Unternehmen zusätzlich zum Arbeitsplatz günstigen Wohnraum anbieten kann. Die restlichen 47 % (47,20 %) neuer Einwohner können zukünftig sukzessive den Wohnraumbedarf der Stadt Töging abdecken, da diese Grundstücke über einen längeren Zeitraum verkauft und die Gebäude über mehrere Jahre hinweg konstruiert werden.

**6.1 Auszug aus dem Schreiben der Stadt Töging a. Inn vom 10.05.2023, zweiter Entwurf „ Prüfung, ob für eine Planung ein hinreichender Bedarf besteht“, Punkt III a, b, c, d**

### **III. Prognostizierter Bedarf**

#### **a) Bevölkerungsbedarfsprognose**

Grundlage für die Bevölkerungsprognose ist die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Altötting (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Demographisches Profil für den Landkreis Altötting, Seite 5, Herausgeber: Bayerisches Landesamts für Statistik, (Stand Ausgangsdaten: 31.12.2021))

Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Altötting prognostiziert einen Zuwachs von 112,1 Einwohner in tsd. in 2021 bis 119,2 Einwohner in tsd. bis zum Jahr 2041, was einem Zuwachs von 7.100 Einwohnern bzw. 6,33 % entspricht (0,3075 % annualisiert).

Würde die Stadt Töging a.Inn in gleicher Geschwindigkeit wie der Landkreis Altötting wachsen, entspräche das einem Zuwachs von 9.407 Einwohnern im Jahr 2021 (siehe I. a) auf 10.002 Einwohner im Jahr 2041.

Absolut wäre mit einem Zuwachs von 600 Einwohnern bis 2041 zu rechnen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen entspräche das ca. 270 Wohnungen.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ordnet im Bericht vom November 2020 „Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden 2013 bis 2018 im bundesweiten Vergleich“ die Stadt Töging a.Inn als Stadttyp kleine Kleinstadt ein und mit einer Gesamtpunktzahl von 17 Punkten im bundesweiten Vergleich als wachsend. Wachsend ist dabei die zweithöchste Entwicklungsgruppe, welche von 14 bis 18 Punkten reicht. Darüber liegt noch die Entwicklungsgruppe stark wachsend mit 19 bis 24 Punkten. Bei der Bevölkerungsentwicklung von 2013-2018 erreicht die Stadt Töging a.Inn 3 Punkte und es wird eine durchschnittliche jährliche Entwicklung von 0,41 % errechnet. Mit 3 Punkten erreicht die Stadt Töging a.Inn hier die zweithöchste Punktzahl. Das bedeutet, dass die Gemeinde in diesem Indikator im 4. Quintil (60 % - 80 % der im Indikator günstigsten Gemeinden und Städten) liegt.

### **b) Anpassung der Bevölkerungsprognose des Landkreises Altötting mittels historischen Daten auf Töging a.Inn**

Im Zeitraum vom 31.12.2010 bis 31.12.2021 ist die Bevölkerung des Landkreises Altötting von 107.711 Einwohnern um 4.405 Einwohner auf 112.116 Einwohner gestiegen. Die Bevölkerung der Stadt Töging a.Inn ist im selben Zeitraum von 9.047 Einwohner um 360 Einwohner auf 9.407 Einwohner gestiegen. Einer Wachstumsrate von 4,09 % (0,3650 % annualisiert) des Landkreises Altötting steht also eine Wachstumsrate von 3,98 % (0,3554 % annualisiert) der Stadt Töging a.Inn gegenüber. Das bedeutet, dass die Einwohnerzahl der Stadt Töging a.Inn in der Vergangenheit ein wenig langsamer wächst, als die des Landkreises Altötting.

Das entsprach einem Bevölkerungswachstum von ca. 400 Einwohnern pro Jahr für den Landkreis Altötting bzw. ca. 33 Einwohner pro Jahr für die Stadt Töging a.Inn. Die Stadt Töging a.Inn trug folglich zu ca. 8,17 % zu dem Bevölkerungswachstum des Landkreises Altötting bei. Anders ausgedrückt: Wuchs der Landkreis Altötting um 100 Einwohner, kamen davon 8 aus Töging a.Inn.

Bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 7.100 Einwohnern für den Landkreis Altötting, heißt das, dass die Stadt Töging a.Inn um 580 Einwohner (= 8,17 %) in dem Zeitraum zunehmen wird. Das entspräche einem Bevölkerungszuwachs um 6,17 %, (0,2997 % annualisiert) bzw. zwischen 28 und 30 Einwohnern jährlich.

580 Einwohner würden bei 2,2 Personen pro Haushalt einen Bedarf nach 264 Wohnungen auslösen.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei der Prognose von 580 neuen Einwohnern bis 2041 um eine eher konservative Schätzung.

Aufgrund der Lage der Stadt Töging a.Inn, direkt an der Autobahn A94, mit einer besseren Autobahnanbindung als bspw. Mühldorf a.Inn, und einer sehr guten Bahnanbindung, gehört Töging schon fast zum äußeren Speckgürtel Münchens. Die Stadt Töging a.Inn ist die am westlich gelegenste Kommune im Landkreis Altötting, grenzt direkt an den Landkreis Mühldorf a.Inn an und liegt somit am nächsten an der Landeshauptstadt München von den Kommunen im Landkreis. Es ist allgemein bekannt, dass das Wachstum der Metropolregion München nur nach Osten – also in Richtung der Landkreise Ebersberg, Mühldorf a.Inn und Altötting erfolgen kann. Das Wachstum in Richtung Norden ist durch Ingolstadt, nach Westen durch Augsburg und im Süden durch den Raum Starnberg/Rosenheim sowie den Alpen begrenzt. Laut Gutachterausschuss für den Landkreis Altötting steigen die Bodenrichtwerte im Landkreis Altötting in Töging a.Inn prozentual am höchsten, was auf eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum und ein zu geringes Angebot hindeutet (um die 70 % Steigerung von 2020 zu 2018 und ca. 33 % von 2022 zu 2020), welche in der Einwohnerentwicklung noch nicht vollends abgebildet ist.

Der Landkreis Mühldorf a.Inn soll beispielsweise von 117,6 tsd. Einwohnern in 2021 auf 130,2 tsd. Einwohnern in 2041 wachsen. Das sind 12.600 Einwohner oder 10,71 % (0,5102 % annualisiert). Durch Verdrängungseffekte durch die inzwischen bestehende „bessere“ Anbindung zur Landeshauptstadt München, gehen wir davon aus, dass das prognostizierte, stärkere Bevölkerungswachstum des Landkreises Mühldorf a.Inn auch auf die Stadt Töging a.Inn abfärbt.

Ein Punkt, der noch zu beachten ist, ist die „Effizienz“ der Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. die Nachfrage danach. In den Jahren 2014 – 2021 betrug der annualisierte

Zweiter Vorentwurf

Wohnbauflächenzuwachs in Töging a.Inn 0,49 % (Landkreis Altötting: arithmetisches Mittel: 1,32 %, Median: 1,19 %). Hier liegt die Stadt Töging a.Inn auf Platz 23 von den 24 Gemeinden im Landkreis Altötting. Nur die Stadt Neuötting reiht sich mit einem annualisierten Wohnbauflächenzuwachs von 0,37 % hinter der Stadt Töging a.Inn ein.

Das Bevölkerungswachstum betrug in dem Zeitraum annualisiert 0,44 % (Landkreis Altötting: arithmetisches Mittel: 0,68 %, Median: 0,58 %). Hier liegt die Stadt Töging auf Platz 18 von den 24 Gemeinden im Landkreis.

Setzt man das annualisierte Bevölkerungswachstum ins Verhältnis zum annualisierten Wohnbauflächenzuwachs, ergibt sich eine „Effizienz“ der Stadt Töging a.Inn von 88,92 %. Hier liegt die Stadt Töging a.Inn auf Platz 5 der 24 Landkreis-Gemeinden (arithmetisches Mittel: 58,88 %, Median: 56,96 %). Wächst die Wohnbaufläche in der Stadt Töging a.Inn um 1 % im Jahr, wächst die Bevölkerung um 0,89 %.

Töging ist mit einer Größe von 13,65 ha die drittkleinste Flächengemeinde im Landkreis Altötting. Nur die Gemeinden Stammham und Teising weisen eine kleinere Fläche auf.

Aus den Zahlen lässt sich schließen, dass Töging ein stärkeres Bevölkerungswachstum hätte, wenn wir mehr Wohnbauflächen ausweisen könnten. Dies ist aber aus zwei Gründen schwierig. Erstens ist Töging a.Inn von der Fläche - wie oben beschrieben - relativ klein und zweitens beträgt der Anteil der Wohnbauflächen an der Gesamtbodenfläche im Jahr 2021 bereits 12,8 % der gesamten Stadtgebietsfläche. Hier liegt Töging a.Inn auf Platz 2 hinter Burghausen mit 13,3 % und vor Teising und Garching a.d.Alz mit je ca. 7,3 % (Landkreis Altötting: arithmetisches Mittel: 4,15 %, Median: 2,57 %).

Das relativ niedrigere Bevölkerungswachstum der Stadt Töging a.Inn ist also nicht darauf zurückzuführen, dass kein Bedarf an Wohnbauflächen da wäre, sondern darauf, dass generell keine Wohnbauflächen vorhanden sind. Das Argument des relativ niedrigen Bevölkerungswachstums kann also nicht herangezogen werden, um nachzuweisen, dass keine Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollten.

Töging wächst, wenn Wohnbauflächen vorhanden sind, weil die Nachfrage danach gegeben ist. Die wenigen Möglichkeiten, die sich der Stadt Töging a.Inn bieten, Wohnbauflächen auszuweisen, sollte Sie also daher nutzen. Ansonsten würde dies zu weiter steigenden Kaufpreisen und Mieten führen, da die Nachfrage das Angebot übersteigt.

Das Wachstumspotential der Töginger Bevölkerung ist größer, als es das tatsächliche Wachstum suggeriert.

### **c) Betrachtung der historischen Bevölkerungsentwicklung von Töging a.Inn**

Der Höchststand der Töginger Bevölkerung wurde am 31.12.2002 bei 9.754 Einwohnern erreicht.

Im Jahr 2011 wurde durch den Zensus die Einwohnerzahl der Stadt Töging a.Inn von 9.169 Einwohner um 72 Einwohner auf 9.097 Einwohner reduziert. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass bereits zum 31.12.2002 die Einwohnerzahl zu hoch erfasst wurde und diese tatsächlich bei ca. 9.685 Einwohnern lag. Die Einwohnerzahlen vor und nach 2011 sind daher nicht eins zu eins vergleichbar. Im Prinzip kann das Jahr 2011 als statistisches Basisjahr angesehen werden.

Der Anstieg auf die statistische Einwohnerzahl von 9.754 ist auch auf Sonderfaktoren zurückzuführen. Es handelte sich um anorganisches Wachstum.

Bei einer Betrachtung der Töginger Bevölkerungsentwicklung vor 2002 und nach dem Jahr 2002 fällt auf, dass der starke Anstieg der Töginger Einwohnerzahl am 31.12.1986 mit 8.128 Einwohnern beginnt.

Als statistisch festeren Wert, sollte die Betrachtung der Töginger Bevölkerungsentwicklung aber am 31.12.1987 mit einer statistischen Einwohnerzahl von 8.435 beginnen. Hier ist das Ergebnis der Volkszählung vom 25.05.1987 – bei welchem 8.499 Töginger Einwohner gezählt wurden – berücksichtigt. Aufgrund des nahen zeitlichen Zusammenhangs zur Volkszählung kann hier von einer realistischen Bevölkerungszahl ausgegangen werden.

Im Zuge der Volkszählung 1987 stieg die Töginger Bevölkerung im Vergleich zu 1986 um 307 Einwohner. Der starke Anstieg ist auf die Korrektur der Einwohnerzahl durch Volkszählung zurückzuführen.

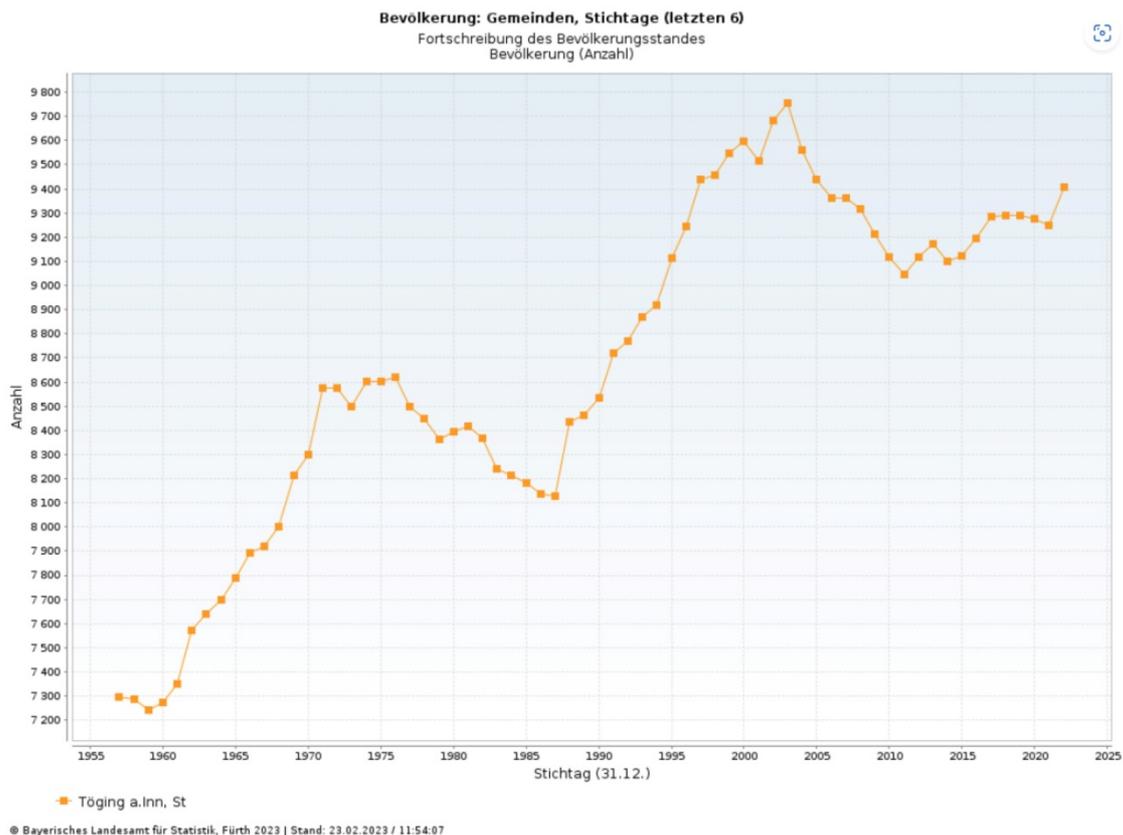
Der Bevölkerungszuwachs von 8.435 Einwohnern am 31.12.1987 bis 9.754 Einwohner 2002 beginnt ab den Jahren 1989/1990 eine ansteigende Dynamik zu entwickeln. Maßgeblich ist der Zusammenbruch der Sowjetunion. Die Stadt Töging a.Inn erlebte einen äußerst starken Zuzug von Spätaussiedlern. Die Spätaussiedler zogen in die in Töging a.Inn vorhandenen Wohnheime bzw. in Wohnungen, welche massiv überbelegt wurden. Ähnlichkeiten mit der Flüchtlingswelle 2015/2016 können als Vergleich dienen.

Viele der Spätaussiedler zogen aber auch relativ schnell wieder weiter. Töging war oft der erste Anlaufpunkt der Spätaussiedler, da sich hier eine Spätaussiedler-Community gebildet hatte.

Das ist der Grund für den relativ steilen Anstieg der Töginger Bevölkerung, aber auch Abfall nach 2002. Wohnheime sind natürlich nicht mit „Wohnungen“ vergleichbar, in denen dauerhaft gewohnt werden soll/kann. Die Überbelegung der Wohnungen baute sich nach und nach ab. Somit ist auch kein gravierender Wohnungsleerstand vorhanden.

Sinnvoll, um einen Maßstab für ein organisches Wachstum der Töginger Bevölkerung zu finden, ist ein Vergleich des Einwohnerstands von 8.435 Einwohnern zum 31.12.1987 bis 9.047 Einwohnern am 31.12.2010. Das ist ein Zuwachs von insgesamt 612 Einwohnern bzw. 7,26 % (annualisiert 0,3050 %). Es handelt sich um ein jährliches Netto-Wachstum von ca. 27 Einwohnern pro Jahr, von Ende 2010 bis Mitte 2022 von sogar von ca. 35 Einwohnern pro Jahr.

Vergleicht man hier ermittelten, annualisierten Einwohnerwachstum von 0,3050 % bzw. 27 Einwohner pro Jahr mit dem prognostiziertem annualisierten Einwohnerwachstum von 0,2997 % bzw. 28 bis 30 Einwohnern pro Jahr ergibt sich ein stimmiges Bild.



**d) Begründung des herangezogenen Prognosezeitraums**

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurde der lineare-AfA-Satz für die Abschreibung von Wohngebäuden auf 3 Prozent (§ 7 Abs. 4 EStG) angehoben. Das betrifft Wohngebäude, die nach dem 1.1.2023 fertiggestellt werden. Der Gesetzgeber geht also von einer Lebensdauer von Wohngebäuden von 33,3 Jahren aus. Die Verwendung der Bevölkerungsprognose auf die Dauer von 20 Jahren bzw. ab Zeitpunkt der Erstellung der Bedarfsprüfung 18 Jahre erscheint daher nicht als zu lang. Weiter in die Zukunft liegende Daten liegen nicht vor.

Töging a. Inn, den 10.05.2023

Hackenberger

Zweiter Vorentwurf

## 6.2 Siedlungsdichte des Planungsgebietes:

Mit der Ausweisung der Bauplätze wird ein bedarfsgerechter Umgang mit bereits rechtlich ausgewiesenen Bauflächen, die früher im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbeflächen galten, geschaffen und wegen der steigenden Wohnraumnachfrage von anliegenden Gewerbemitarbeitern, zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) umgeändert.

	ca. Fläche in m <sup>2</sup>	%
Entwicklungsfläche Gesamt	14.660	100%
Nettobauland	10.929	74,6%
Verkehrsflächen	2646	18,0%
straßenbegleitendes Grün, öffentl. Grünflächen	1085	7,4%

Abb. 2: Flächenbilanz Planungsgebiet

Die Flächeninanspruchnahme mit 74,6 % Nettobauland legt eine hohe Bodennutzung für die Baugrundstücke innerhalb des Gebietes dar, wobei sehr darauf geachtet wurde, dass die unmittelbar der Erschließung dienenden Flächen in Form einer Straßen- Multifunktionsfläche (4,75m Fahrbahnbreite, 1,50m zur Straße bodengleicher mit Markierung abgetrennter Gehweg: Gesamtbreite 6,25m) ausgebaut wird.

## 6.3 Betriebswohnungen und Mobilitätskultur im Planungsgebiet:

Drei Mehrfamilienhäuser mit circa 20 Wohneinheiten und 6 Doppelhaushälften werden als Betriebswohnungen des Unternehmens Baierl & Demmelhuber gebaut. Dies entspricht mit 53% WE und somit über die Hälfte der Einwohnerzahl des gesamten neuen Wohnbaugebietes.

Die Baierl & Demmelhuber Innenausbau GmbH ist nicht nur Miteigentümer der Grundstücksflächen, sondern auch einer der größten Arbeitgeber, mit ca. 900 Mitarbeitern, der Stadt Töging wie auch des Landkreises Altötting. B&D beschäftigt in der relevanten Zielgruppe, der aktiv Wohnungssuchenden, über 300 Mitarbeiter im Alter zwischen 20 und 35 Jahren.

Aus dieser großen Anzahl ergibt sich nachweislich und dauerhaft Bedarf an Wohnraum. Zum einen durch neue Mitarbeiter, die zuziehen und die durch den Umzug, nahe am Arbeitsplatz und Unternehmen nach Wohnraum suchen. Zum anderen durch junge Mitarbeiter, die nach Abschluss ihrer Ausbildung zum ersten Mal einen eigenen Hausstand gründen wollen und vor allem auch durch Mitarbeiter, die durch Heirat oder Partnerschaft Bedarf an passendem Wohnraum in Arbeitsplatznähe haben. In der relevanten Zielgruppe reicht dann ein Auto, weil der Arbeitsplatz fußläufig erreichbar ist, zudem werden die Betriebswohnungen an Mitarbeiter zu günstigen (im Rahmen der steuerlichen Möglichkeiten für Betriebswohnungen) Konditionen, spürbar unter Marktpreis an Mitarbeiter\*innen vermietet. Zukunftsmodelle fordern die Verkehrswende bis 2050 eine „Mobilitätskultur“, wie in der Weichselstraße umgesetzt, wie zum Beispiel Fußläufigkeit zum Arbeitsplatz und ein Auto pro Familie.

## **6.4 Zielsetzungen für das Planungsgebiet:**

Aus den bisherigen Ausführungen ist deutlich erkennbar, dass es sich um eine unvermeidbare Änderung an Siedlungsfläche von Gewerbe zu Wohnen handelt, die sich nachverdichtend zwischen dem östlichen Arbeitgeber (Gewerbegebiet) und dem nördlich anschließenden Wohngebiet anbindet. Die verbleibende südliche Freifläche bis zur Autobahn A94 wird für die Allgemeinheit in Form einer großzügigen Grünfläche mit Spielplatz dienen.

Das Wohl der Allgemeinheit, auch gegenüber den künftigen Generationen, wird mit der Zurverfügungstellung von notwendigen Bauplätzen, infolge von Nachfragen durch junge Familien und junge Berufstätige, in diesem Falle gewährleistet. Die Ziele der sozialgerechten Bodennutzung und damit einhergehend eine einheitliche, anbindende und städtebauliche Entwicklung wird mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erreicht.

## **7. Art der Baulichen Nutzung**

### **7.1 Allgemeines Wohngebiet:**

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Andere Nutzungen müssen sich dem Wohnen unterordnen.

### **7.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinie, Abstandsflächen:**

Für das Planungsgebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenzen sind im gesamten Planungsgebiet so gewählt, dass eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzungsart gewährleistet ist.

Mit der Baulinie im Osten auf den Parzellen 07 wird verhindert, dass sich die anfallenden Abstandsflächen des geplanten Mehrfamilienhauses mit den bestehenden Abstandsflächen der gewerblichen Grenzbebauung des Flurstückes 1956 überschneiden. Unter Einhaltung des Mindestabstandes von 5,0 m Brandüberschlag zur benachbarten Flurnummer 1956 kann die Baulinie durch einen Balkon von max. 2,0 m Tiefe überschritten werden.

Es gilt die Regelung der Abstandsflächen, Abstände gemäß BayBO, Artikel 6, gültiger Fassung. Hierfür gilt die Abstandsflächenregelung von 0,4H. Ausreichender Brandschutz sowie ausreichende Belichtung und Belüftung sind somit gewährleistet.

## 8. Maß der Baulichen Nutzung

### 8.1 Grundflächenzahl:

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Es wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für WA §17 BauNVO eingehalten.

Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende und standortgerechte Bebauung und Nutzung. Hierfür spricht der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen und die Zielsetzung im Plangebiet zwar in verträglichem Umfang auch eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

### 8.2 Geschossflächenzahl:

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest, sodass eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden kann.

Es wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für WA §17 BauNVO eingehalten.

Die Bebauungsgrenze bleibt jedoch unter der Obergrenze von GRZ 1,2, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung.

### 8.3 Zahl der Vollgeschosse:

Der Bebauungsplan begrenzt für das WA die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von zwei Geschossen für Einfamilien,- und Doppelhäusern fest.

Bei Mehrfamilienhäusern werden hingegen drei Vollgeschosse vorgesehen. Bei der Berechnung eines Vollgeschosses ist die Größe der Schnittfläche zu ermitteln, die entsteht, wenn die fertige Dachaußenhaut in einer Höhe von 2,30 m über dem fertigen Fußboden des Dachgeschosses horizontal durchgeschnitten wird. Hierbei sind auch die Schnittflächen von Gauben etc. anzurechnen, sofern sie höher als 2,30 m über den Fußboden hinausragen. Wenn die so ermittelte Fläche mindestens zwei Drittel der Grundfläche des Dachgeschosses aufweist, handelt es sich um ein Vollgeschoss. Unter Einhaltung dieser Regel sind Wohnungen mit bauordnungsrechtlichen Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nur in geringem Maße bei einer zwei Geschossigkeit, umsetzbar. Eine natürliche Belichtung durch Gaubenfenster sowie die festgesetzte Raumhöhe von 2,20 m für Aufenthalte kann somit nicht eingehalten werden. Durch die Wandhöhen Begrenzung von 7,0 m traufseitig wird sichergestellt, dass sich die Höhenentwicklung im Baugebiet an die Umgebungsbebauung anpasst.

#### **8.4 Dachform:**

Im Planungsgebiet sind für die Hauptanlagen Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 22-35°, zulässig. Garagen, Carport und Nebenanlagen, Dachterrassenüberdachungen, Wintergärten etc. sind unter anderem mit einem Satteldach, Pultdächer und Flachdach zugelassen. Hiermit werden die Dachstrukturen der umgebenden Bebauung aufgenommen. Eine Dachbegrünung bei Flachdächern ist aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen vorzusehen.

Aus gestalterischen Gründen sind die Dächer der Quergiebel, Standgiebel, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten (Gauben) als Satteldach (SD) von 25°-30 ° oder als Pultdach (PD) bis 15° herzustellen.

#### **8.5 Stellplätze:**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Töging vom 29.07.2020.

Ausgenommen sind die Mehrfamilienhäuser mit den Betriebswohnungen der Firma B&D auf den Parzellen P07 und P08. Hierfür ist ein Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Grundstück herzurichten. Der zweite Stellplatz sowie der prozentuale Anteil an Besucherstellplätzen sind, dem im Westen direkt angrenzenden Firmenparkplatz, anzurechnen und dort auszuweisen.

Um dem aktuellen Mangel an Wohnraum entgegen zu steuern, ermöglicht Baierl und Demmelhuber (B&D) mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern den Mitarbeitern \*innen betriebsbezogene Wohnungen. Um gleichermaßen der hohen Anzahl an Stellplätzen gerecht zu werden, werden diese auf dem großflächigen Firmenparkplatz in der Nachbarschaft realisiert.

### **9. Grünflächen**

Die festgesetzten Maßnahmen in den privaten Bereichen stellen eine durchgehende Eingrünung sicher. Die straßenbegleitenden Baupflanzungen entlang der Anliegerstraßen würden zu einer gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes führen, sind jedoch als Empfehlung in der Legende vermerkt.

Diese können entlang der Erschließungsstraße als groß-, und kleinkronige Bäume, laut Planeintragung, gepflanzt werden.

Für alle Bauparzellen wird eine Artenliste an Gehölzpflanzungen festgesetzt. Dies soll einerseits eine vorgeschriebene Durchgrünung festlegen, andererseits die Notwendigkeit der Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern sichern.

Es wird im Süden des Plangebietes ein Spielplatz errichtet. Dieser liegt in einem Radius von max. 500 m, ist gut fußläufig erreichbar und Bestandteil des neuen Planungsgebietes. Aus diesem Grund sind die zukünftigen Bauherrn von Mehrfamilienhäusern, ab 3 Wohneinheiten, nicht verpflichtet einen zusätzlichen Spielplatz auf ihrem Grundstück nachzuweisen.

## 10. Immissionsschutz

Gemäß des Infoblattes „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - für eine ruhige Nachbarschaft“ (Stand September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) werden für Luftwärmepumpen Mindestabstände zur benachbarten, schutzbedürftigen Bebauungen in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Wärmepumpe empfohlen.

*Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:*

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Misch-Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

*Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.*

*Die Schallleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen.*

*Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.*

### Allgemeines

Auf das Areal der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Weichselstraße“ der Stadt Töging wirken Verkehrs- und Gewerbegeräuschimmissionen ein.

Die Verkehrsgeräuschimmissionen resultieren im Wesentlichen von der unmittelbar westlich verlaufenden Weichselstraße sowie der Autobahn A 94.

Die gewerblichen Geräuschimmissionen resultieren zum einen großräumig aus den Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Weichselstraße“ sowie kleinräumig aus den Geräuschimmissionen der Gärtnerei Heidenberger und eines Trafohauses zur Photovoltaikanlage an der A 94.

Die o. g. Geräuschimmissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M151777/02 vom 05.04.2022 ermittelt und beurteilt.

Es wurden die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen rechnerisch prognostiziert und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. hilfsweise anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als Abwägungsgrenze für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan beurteilt, die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Gewerbegeräusche nach den Kriterien der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ berechnet und beurteilt.

In Bezug auf die Geräusche des Trafohauses wurde eine Schallpegelmessung am 24.03.2022 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Schallpegelmessung, die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt wurden, geben die Situation bei der zum Zeitpunkt der Messung gegebenen Sonneneinstrahlung wieder. Wie sich die Geräuschemissionen zum Zeitpunkt maximaler Sonneneinstrahlung im Juni darstellen, kann daraus nicht unmittelbar abgeleitet werden.

### **Verkehrslärm, auf das Plangebiet einwirkend**

In Hinblick auf den auf das Planungsareal einwirkenden Verkehrslärm kommt die schalltechnische Untersuchung für die Prognose 2035 zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Nahbereich der Weichselstraße die einschlägigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 tags und nachts überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen treten an den der Weichselstraße zugewandten Fassaden in der ersten Häuserreihe auf. Sie betragen bis zu 6 dB am Tag und bis zu 10 dB in der Nacht. Auch die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden teilweise noch um bis zu 2 dB am Tag und bis zu 6 dB in der Nacht überschritten. An den weiter von der Weichselstraße entfernt gelegenen Baukörpern verbleiben geringere Überschreitungen der Kriterien der DIN 18005 und der 16. BImSchV.

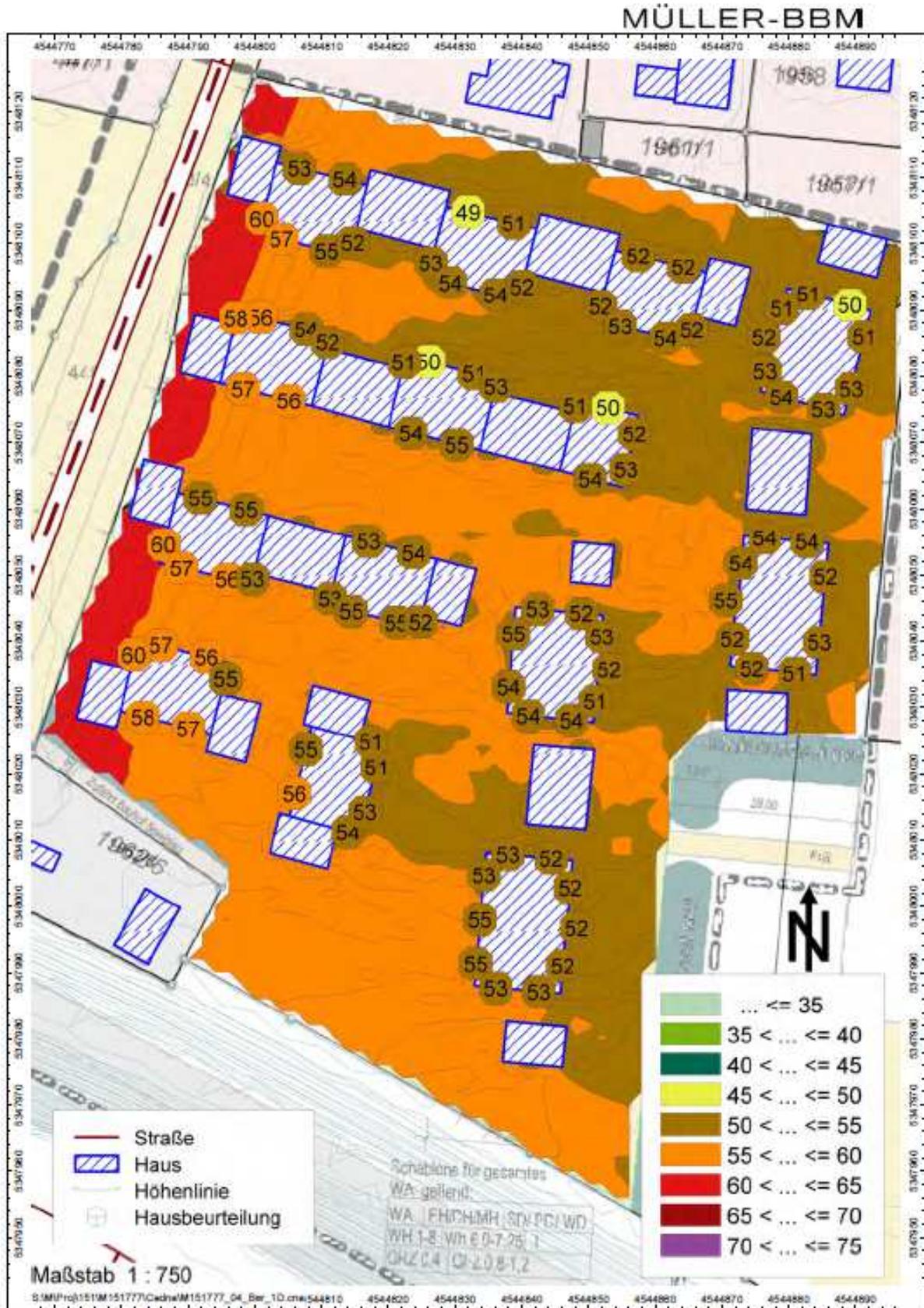
Aufgrund der o. g. Überschreitungen der Anforderungen der DIN 18005 bzw. der hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ist es notwendig, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm zu treffen.

Zur Bewältigung der Lärmsituation an den Fassaden, an denen die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten werden, wird bei den immissionsschutztechnischen Festsetzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden abgestellt, um ausreichend niedrige Innenschallpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten.

### **Gewerbegeräusche**

Die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden gewerblichen Geräuschemissionen halten die Anforderungen der TA Lärm im Plangebiet mit Ausnahme der Parzellen 20-23 ein, die durch die Geräusche des Trafohauses belastet sind. Da zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der noch nicht maximalen Sonneneinstrahlung weder die genaue Höhe der an den geplanten Gebäuden zu erwartenden Geräuschemissionen angegeben, noch eine nächtliche Geräuschemission sicher ausgeschlossen werden kann, wurde in den Festsetzungen die Erstellung einer weiteren schalltechnischen Untersuchung mit Schallpegelmessung im Hochsommer und Dimensionierung konkreter erforderlicher Schallschutzmaßnahmen gefordert, bevor die Bebaubarkeit der Parzellen 20-23 entschieden wird.

Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A) EG und Freiflächen-Tag:

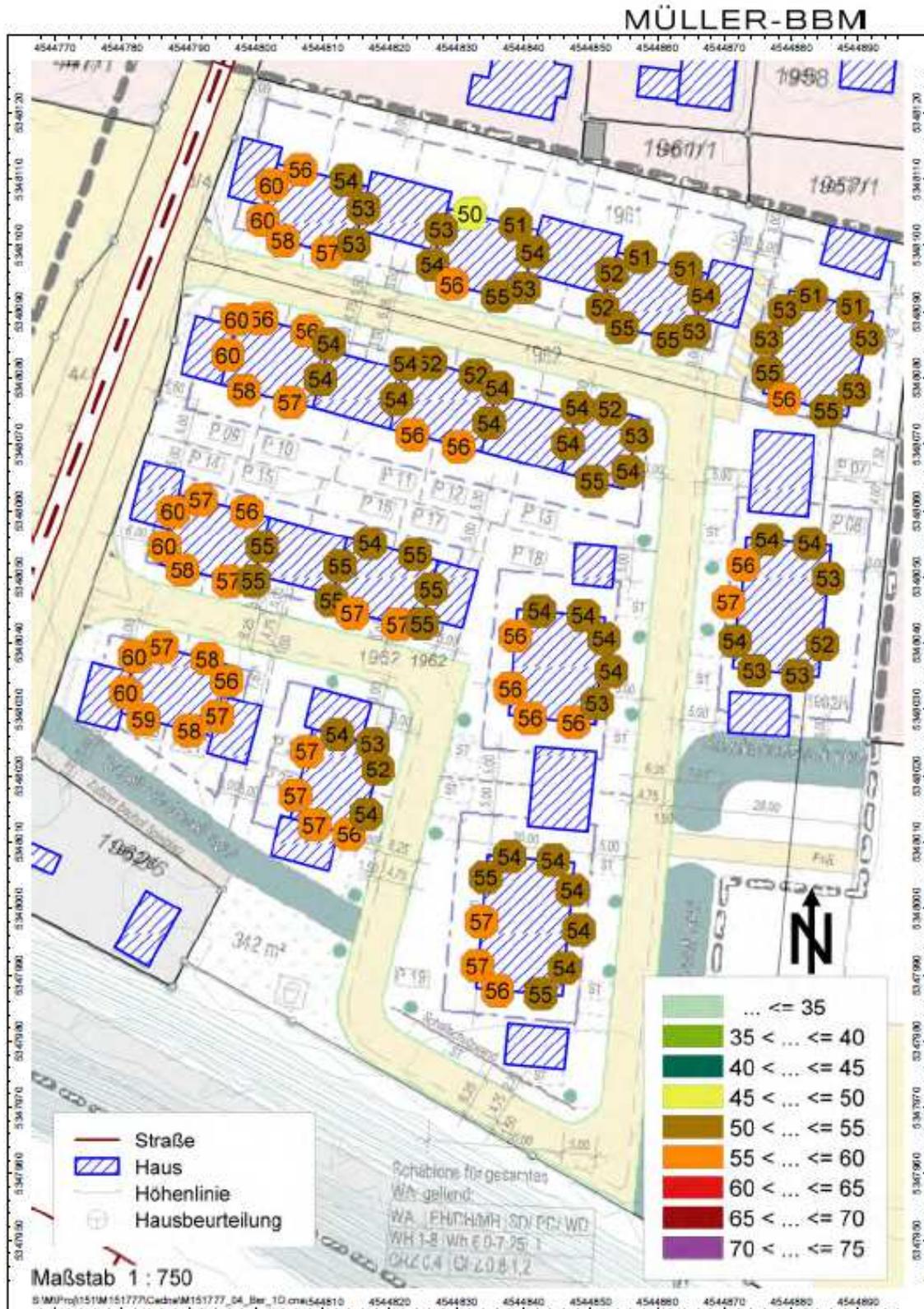


8. Änderung B-Plan 12, Töging; Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A)  
Erdgeschoss und Freiflächen - TAG

M151777/04 smk  
Januar 2023

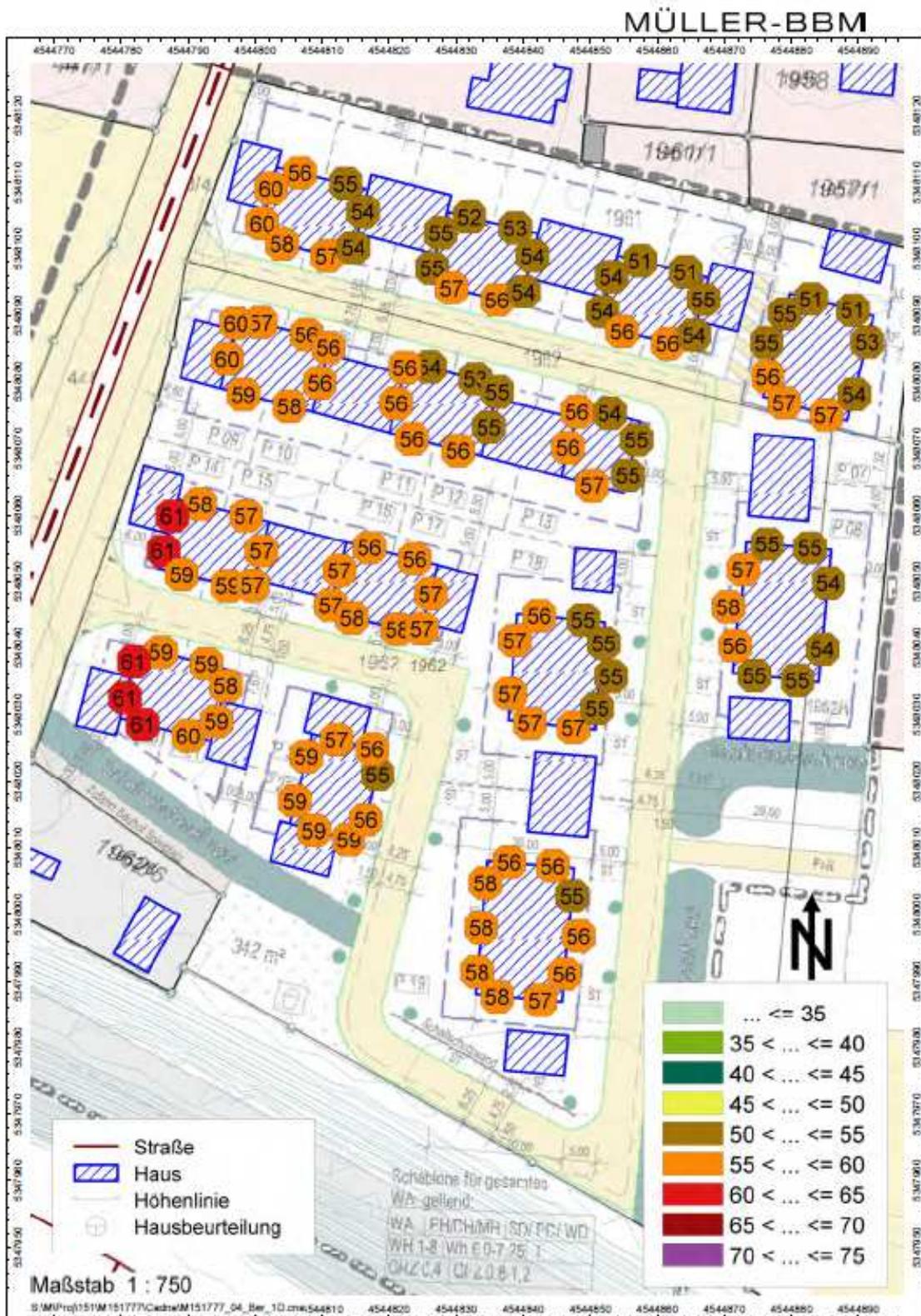
Anhang A, Seite 6

Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A) 1.OG und Freiflächen-Tag:



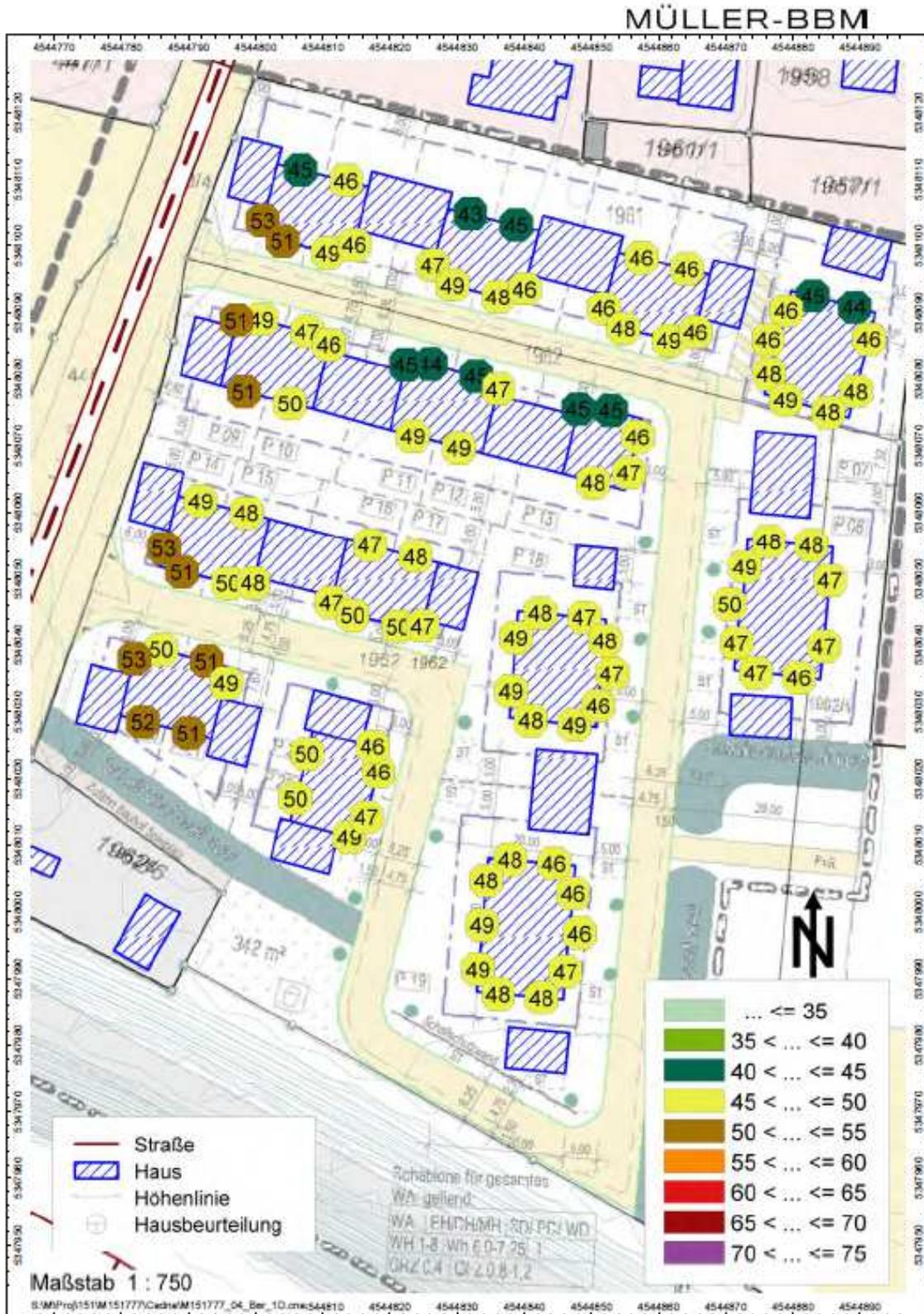
8. Änderung B-Plan 12, Töging; Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A)  
 1. Obergeschoss - TAG  
 M151777/04 smk  
 Januar 2023

Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A) 2.OG und Freiflächen-Tag:



8. Änderung B-Plan 12, Töging; Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A)  
 2. Obergeschoss - TAG  
 M151777/04 smk  
 Januar 2023

Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A) EG und Freiflächen-Nacht:



8. Änderung B-Plan 12, Töging; Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A) Erdgeschoss - NACHT

M151777/04 smk  
 Januar 2023

Anhang A, Seite 9

Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A) 1.OG und Freiflächen-Nacht:

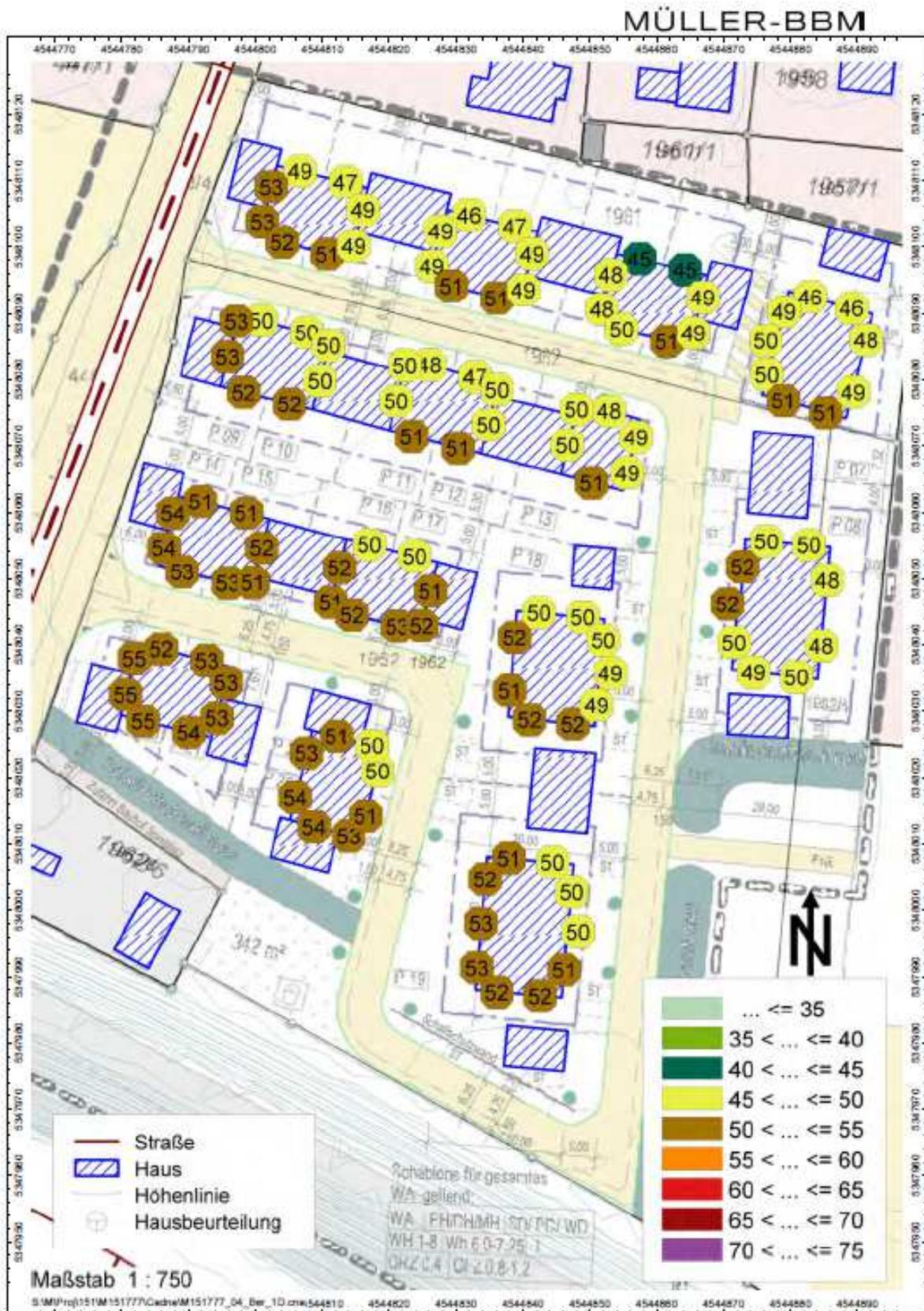


8. Änderung B-Plan 12, Töging; Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A) 1. Obergeschoss - NACHT

M151777/04 smk  
Januar 2023

Anhang A, Seite 10

Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A) 2.OG und Freiflächen-Nacht:



8. Änderung B-Plan 12, Töging; Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche in dB(A)

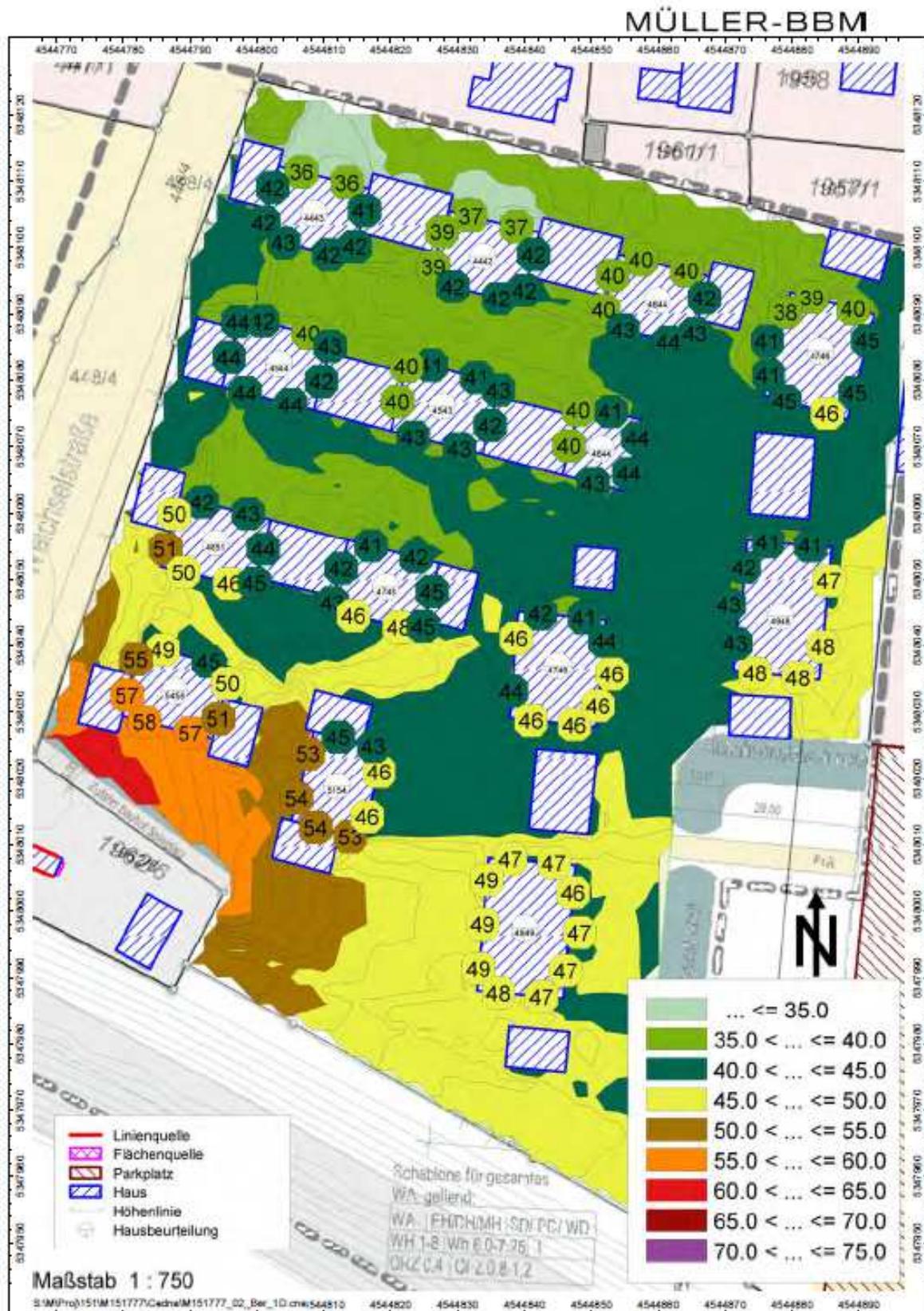
2. Obergeschoss - NACHT

M15177/04 smk

Januar 2023

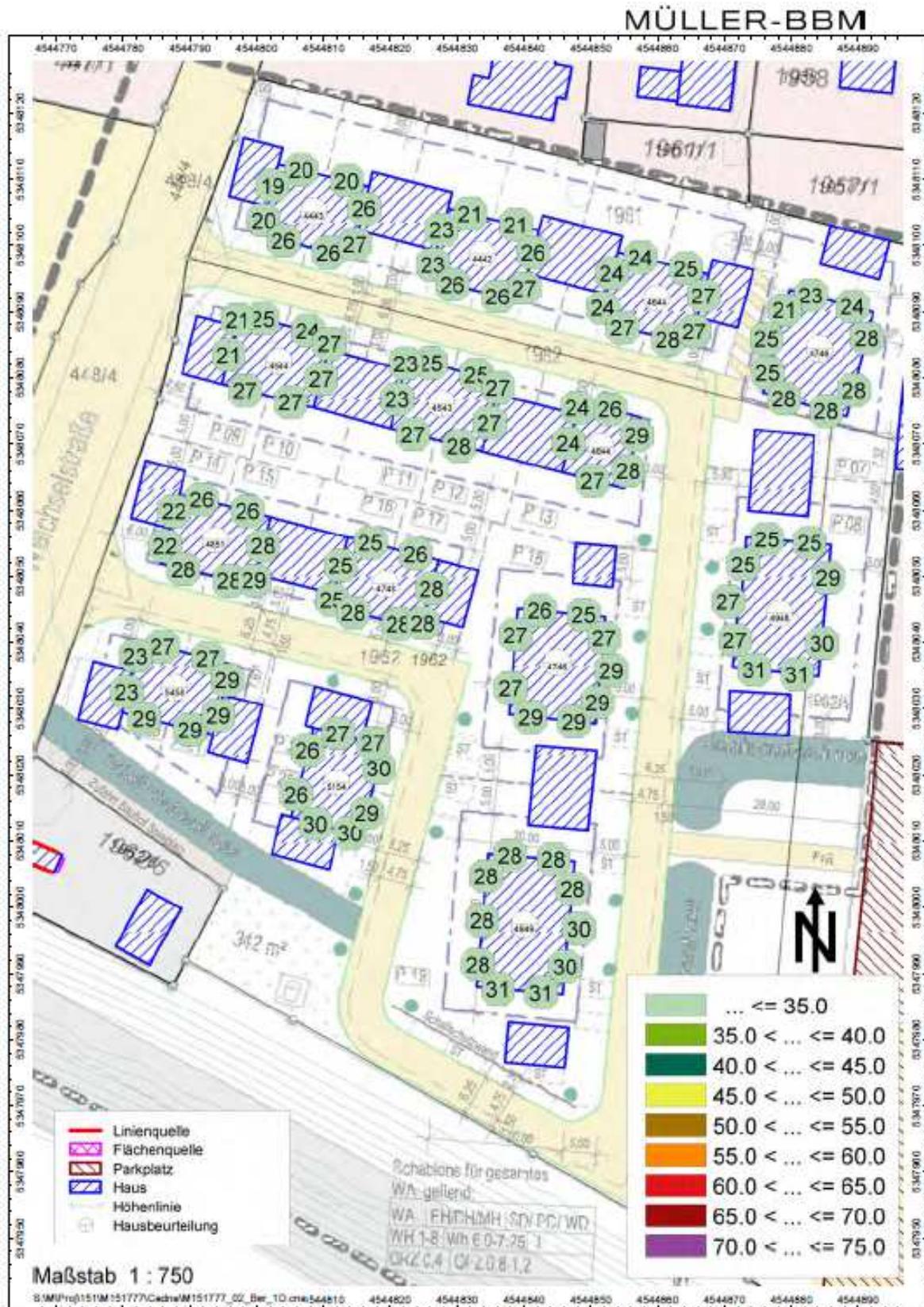
Anhang A, Seite 11

Beurteilungspegel Gewerbegeräusche in dB(A) lautes Stockwerk und Freiflächen-Tag:



8. Änderung B-Plan 12, Töging; Beurteilungspegel Gewerbegeräusche  
 Lautestes Stockwerk und Freiflächen - TAG  
 M151777/04 smk  
 Januar 2023

Beurteilungspegel Gewerbegeräusche in dB(A) lautes Stockwerk und Freiflächen-Nacht:



8. Änderung B-Plan 12, Töging; Beurteilungspegel Gewerbegeräusche  
 Lautestes Stockwerk - NACHT  
 M151777/04 smk  
 Januar 2023

**11. Hinweise durch Text**

### **Nachbarschaftliche Belange: landwirtschaftliche Nutzflächen**

Die durch die ortsübliche Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.

### **Bodendenkmalpflege:**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Versorgungsleitungen:**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

Im Planungsbereich liegen keine detaillierten Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Aus diesem Grund wurde in den Festsetzungen alle Einfahrten, Zuwege und Stellplatzflächen als teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen (z.B. Rasensteinen, Pflasterrasen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) festgesetzt, so dass das anfallende Oberflächenwasser flächenhaft versickern kann.

Des Weiteren sind bauliche Maßnahmen wie Linienentwässerungen empfehlenswert. Sie bieten eine Möglichkeit zur Flächenentwässerung, die sich dadurch auszeichnet, dass das Wasser linear entlang einer Fläche aufgenommen und abgeleitet wird. Sie eignet sich vor allem für große versiegelte oder leicht geneigte Flächen.

### **Altlastenverdachtsflächen:**

Für das Planungsgebiet liegen vermutlich keine Vorkommen von Altlasten vor. Sollten während der Baumaßnahmen jedoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

### **Anbaurechtliche Belange nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) :**

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG.

Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Autobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zu Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich oder nach anderen Vorschriften verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 94 ausgeschlossen wird.

## 12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von circa 20.000 m<sup>2</sup>.

Grundstücksgröße:	ca.14.660 m <sup>2</sup>
Davon: Fl.Nr. 1961	ca. 3.060 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1964/14	ca. 464 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1962	ca.11.136 m <sup>2</sup>
Anliegerstraße mit Gehweg	ca. 2.317 m <sup>2</sup>
Fuß,-und Radweg (F+R)	ca. 56 m <sup>2</sup>
Anteil Wall Ost	ca. 680 m <sup>2</sup>
Anteil Zufahrt Kinderspielplatz	ca. 141 m <sup>2</sup>
Öffentliche Kinderspielplatz	ca. 341 m <sup>2</sup>
Anteil Straßen Grünsteifen Süd	ca. 46 m <sup>2</sup>
Bebaubare Parzellen Gesamt (P01-P23)	ca. 11.079 m <sup>2</sup>

**Stadt Töging a. Inn:**

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 12-Begründung

---

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde durch das Architekturbüro Ulrike Bubl, Cranachtr. 5, 84513 Töging erstellt.

07.02.2024, Töging

---

Planungshoheit:  
Stadt Töging a. Inn

---

Verfasser:  
Architektin Ulrike Bubl