

# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a BauGB

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

### 1. Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Angaben beizufügen:

- Die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Die 7. Änderung und Erweiterung dient der Sicherung und weiteren Entwicklung des günstig an der Autobahn BAB A 94 gelegenen Gewerbebestands „Gewerbegebiet Weichselstraße“, der Erweiterung und Optimierung von dort bereits ansässigen Betrieben und damit der Schaffung und Sicherung von für die Stadt Töging a. Inn und die Region bedeutsamen Arbeitsplätzen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 5,6 ha.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange wurden maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ermittelt. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung dargestellt. Die Erstellung erfolgte gemäß Anlage 1 BauGB und dem bayerischen Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde gemäß den Vorgaben des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Den Erfordernissen der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) wird die Planung gerecht. Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft werden durch ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung (Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Grundfläche, Bauhöhe und Bauweise, zu Grünordnung, Minimierung der Bodenversiegelung, Boden- und Grundwasserschutz sowie Lärmschutz) vermieden oder minimiert. Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Flächen- und Bodenverbrauch. Sie werden durch die Anlage und Entwicklung von zwei Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Unter Einbeziehung der Schalltechnischen Untersuchung (Büro ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1019-8831/03 vom 18.11.2019), des Baugrundgutachtens (Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bericht vom 24.08.2005) und der Altlastenuntersuchung / „Gutachten – Bewertung des Wirkungspfades Boden und Grundwasser“ (Dr. Rietzler & Heidrich GmbH vom 09.08.2005) sowie der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine abschließende Bewertung und Regelung aller Umweltbelange.

Es ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der 7. Bebauungsplanänderung bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

### **3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) fand in der Zeit vom 18. Dezember 2019 bis 10. Februar 2020 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (schriftlich) erfolgte vom 07. Januar 2020 bis 10. Februar 2020. Es gingen keine Stellungnahmen durch Privatpersonen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sach- und fachgerecht abgewogen und, soweit sie planungsrelevant waren, durch Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt. Im Wesentlichen bezogen sich diese auf die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch Bauabschnitte, die Höhenentwicklung der Gebäude, Anbauverbotszonen, Lärmkontingente, Baumschutz und die Berücksichtigung einer Altlastenverdachtsfläche im Geltungsbereich zum Boden- und Grundwasserschutz.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) fand in der Zeit vom 12. November 2020 bis 28. Dezember 2020 statt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (schriftlich) erfolgte vom 23. November 2020 bis 28. Dezember 2020. Erneut gingen keine Stellungnahmen durch Privatpersonen ein. Einwendungen gingen nicht ein. Zu behandeln bzw. klarzustellen waren v. a. die Bedarfsbegründung für die Gewerbeflächen, die Höhenentwicklung der Gebäude sowie der Immissionsschutz. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sach- und fachgerecht abgewogen, Änderungen des Planentwurfs wurden nicht erforderlich.

### **4. Planungsalternativen**

Die Erweiterung der Gewerbeflächen ist im Flächennutzungsplan bereits gewidmet. Die Flächenausweisung ist auf den nachvollziehbaren Bedarf zur Erweiterung und Entwicklung der bereits ansässigen Betriebe begrenzt und standortgebunden.

Die zusätzlich ermöglichte großzügigere Höhenentwicklung der Betriebsgebäude soll dabei auch zusätzlichen Flächenbedarf mittel- bis langfristig begrenzen. Sie erscheint an diesem vorbelasteten Standort ortsplanerisch, hinsichtlich des Landschaftsbilds und hinsichtlich der landesplanerischen Ziele Flächensparen und Innenentwicklung vertretbar.

Eine großzügigere Höhenentwicklung allein, ohne die Ausweisung der Erweiterungsflächen, würde für die angestrebte Entwicklung des Gewerbestandorts und die angestrebte flexible Nutzung der Gewerbeflächen nicht ausreichen.

Töging a. Inn, den

.....

(Dienstsiegel)

Dr. Windhorst  
1. Bürgermeister