

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“, 2. Änderung

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Am 24.06.2021 erfolgte der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 in der Fassung vom 09.06.2021 hat in der Zeit vom 28.07.2021 bis 30.08.2021 stattgefunden.

Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 in der Fassung vom 15.09.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.10.2021 bis 15.11.2021 beteiligt. Öffentlich ausgelegt wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 in der Zeit vom 13.10.2021 bis 15.11.2021.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ konnte am 25.11.2021 als Satzung beschlossen werden.

Parallel wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16 durchgeführt.

2. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ sind die Absicht der Firma Trinks ihren bestehenden Standort Holbeinstraße 19 in Töging zu verlagern und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des notwendigen Gewerbegebietes. Weiterhin werden einige Anpassungen der Bauflächen für die vorhandenen Betriebe Elektro Kaiser und CLAAS Südostbayern vorgenommen. Die Planung erfolgt unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet auf den Flurnummern 1938/10, 1939 TF, 1945 TF, 1945/8 TF, 1945/12, 1946, 1947 TF, 1964/1 TF der Gemarkung Töging am Inn auf einer Gesamtflächengröße von 54.377 m².

Die Planung enthält einen Umweltbericht, einen Bestandsplan, ein schalltechnisches Gutachten (Nr. S2109125 rev. 1) und einen Maßnahmenplan der externen Ausgleichsflächen.

3. Berücksichtigung von Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden durch die Erstellung des Umweltberichtes, innerhalb dessen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben und bewertet wurden, berücksichtigt.

Die Errichtung eines Gewerbes auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen führt zu hohen baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung bzw. die Flächeninanspruchnahme.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind während der Bauphase vorhanden (Lärm), welche sich auf tagsüber werktags beschränken. Betriebsbedingt kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabens. Das Schutzgut Arten und Biotope wird primär durch nichtstoffliche Einwirkungen, wie Lärm oder Licht, auf die angrenzenden Vegetationsstrukturen beeinträchtigt. Durch geeignete Maßnahmen (bspw. Beleuchtungsplan, Stärkung des Habitatangebots) können diese Beeinträchtigungen stark gemindert werden. Eine direkte Betroffenheit planungsrelevanter Arten wird nicht erwartet. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets hat Versiegelungen des Bodens zur Folge. Diese können durch wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Parkplätze etwas reduziert werden. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das Grundwasser einher. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu gewährleisten, wird unbelastetes Regenwasser im Geltungsbereich dem Grundwasser zugeführt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf Klima und Luft treten im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die umliegende Bebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild können durch eine angemessene Eingrünung der Fläche entgegengewirkt werden. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter ist der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu verzeichnen.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden,
- die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs durchgeführt werden und
- die Festsetzungen im Hinblick auf Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bewirkt trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft und erfordert darüber hinaus Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 23.081,40 m². Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurnummern 1238 & 1239, Gemarkung Winhöring, in Abstimmung mit den Behörden erbracht.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Empfehlungen in die Planung mit aufgenommen und der Bebauungsplan überarbeitet.

Die Untere Naturschutzbehörde wies auf die noch fehlende Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans hin. Weiterhin wurde der Anerkennungsfaktor der Ausgleichsfläche als zu hoch eingestuft.

Die Regierung von Oberbayern sprach in ihrer Stellungnahme auf Ebene des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vorrangig die Flächeninanspruchnahme an und gab Anregungen zu möglichen Einsparmöglichkeiten.

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine schalltechnische Untersuchung gefordert.

Weitere Anregungen und Hinweise eingegangener Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. ergänzt bzw. überarbeitet, führten aber zu keiner wesentlichen Änderung der Bauleitplanung. Dies bezieht sich vor allem auf Hinweise bzw. Empfehlungen zur baulichen Nutzung (z. B. Dachneigungen, Gebäudeform etc.) und deren Detaillierungsgrad in den Festsetzungen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde die Planung der Ausgleichsfläche angepasst, um den ursprünglich gesetzten Anerkennungsfaktor beibehalten zu können. Es wurden zwei weitere Tümpel vorgesehen sowie die Fläche eines Tümpels vergrößert.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse wurden als Festsetzungen in den Entwurf eingearbeitet.

Das Thema der Flächeninanspruchnahme wurde detailliert betrachtet und alternative Planungsmöglichkeiten diskutiert. Es konnte jedoch keine günstigere Gestaltung ermittelt werden, die für die (geplanten) Betriebe zumutbar wären.

5. Berücksichtigung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternativen ergaben sich durch verschiedene Ausgestaltungen innerhalb des Geltungsbereiches mit verschiedenen Anordnungen des Baukörpers und der Erschließungsbereiche.

Die vorgeschlagene Variante führt zu einer bestmöglichen Ausnutzung des Geländes im Hinblick auf Anforderungen der Gewerbenutzung und Flächenverbrauch sowie Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Belange sind behandelt worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet sind.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“.

Töging am Inn, den

.....
Dr. Tobias Windhorst, Erster Bürgermeister