



# STADT TÖGING AM INN

## Bebauungsplan „Steinstraße“

### 2. ÄNDERUNG

Fl.Nr.Tfl. 1053/2, Fl.Nr. 1045/8; Gemarkung Töging am Inn, Landkreis  
Altötting

### BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan n. §13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

## GENEHMIGUNGSFASSUNG §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Gefertigt: 09.11.2022

Geändert: 23.06.2022

---

### Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Josepf-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)



# STADT TÖGING AM INN

Bebauungsplan Nr. 15

„Steinstraße“

2. Änderung



## Inhaltsverzeichnis:

STADT TÖGING AM INN	1
<b>1. ZIEL UND ZWECK DER 2.ÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>4</b>
2.1.Vorgaben des Flächennutzungsplanes	4
2.2.Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Regionalplan Landshut (13)4	
<b>3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>5</b>
<b>4. INHALTE DER 2. DECKBLATTÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
4.1.Rechtskräftiger Bebauungsplan (Darstellung vor der 2. Änderung)	5
4.2.Bebauungsplandeckblatt Nr. 2 (Darstellung nach der 2. Änderung)	6
4.3.Bebauung und Festsetzungen	7
4.4.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung	8
<b>5. WEITERE ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>8</b>
5.1.Wasserversorgung	8
5.2.Abwasserbeseitigung	8
5.3.Regenwasser	8
5.4.Stromversorgung	8
5.5.Abfallentsorgung	8
5.6.Telekommunikation	8
<b>6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH</b>	<b>9</b>
6.1.Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung / Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	9
<b>7. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>10</b>



## **1. ZIEL UND ZWECK DER 2.ÄNDERUNG**

Die Stadt Töging am Inn hat am ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstraße“ beschlossen.

Das Ziel des 2. Deckblattes ist die Nachverdichtung und Baulückennutzung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstraße“. Hier soll auf der Fl.Nr.Tfl. 1053/2 und 1045/8 ein Einfamilienhaus errichtet werden. Für die Integration der geplanten Bebauung muss ein neues Baufenster auf einer vormals als öffentliche Grünfläche genutzten Fläche ausgewiesen werden. Ebenso ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe nicht ausreichend für die Bebauung. Diese wird im Zuge des Deckblattes mit geändert.

Das 2. Bebauungsplandeckblatt wird im beschleunigten Verfahren n. §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da auf der Vorhabenfläche Baulandpotentiale und Nachverdichtungspotentiale genutzt werden sollen.

Die zu ändernde Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstraße“ auf der Fl.Nr.Tfl. 1053/2 und 1045/8 der Gemarkung Töging am Inn. Die Deckblattänderung wird auf Grundlage des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Stadt Töging am Inn folgt somit den Leitsätzen der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Staatsministeriums im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie dem vorausschauenden Flächenmanagement. Es werden im vorgelegten Bauleitplan Nachverdichtungs- und Innentwicklungspotentiale genutzt, anstatt an anderer Stelle neue Wohngebietsflächen zu entwickeln.



## **2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **2.1. Vorgaben des Flächennutzungsplanes**

Die Stadt Töging am Inn besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die Fläche ist als WR (Reines Wohngebiet) dargestellt.

### **2.2. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Regionalplan Landshut (13)**

Die Stadt Töging am Inn liegt im ländlichen Bereich mit Verdichtungsansätze (**LEP Bayern Strukturkarte 2020**).

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Ziele des LEP umgesetzt:

„ ... 3 Siedlungsstruktur; 3.1 Flächensparen (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. 3.2 Innentwicklung vor Außenentwicklung (Z). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. ...“

Diesem Grundsatz und Ziel folgt die vorgelegte Bauleitplanung, da vorrangig Innentwicklungspotentiale zur Umstrukturierung genutzt werden im Gegensatz zur Entwicklung in die freie Landschaft. Weiterhin liegt der Produktionsstandort der Bäckerei im direkten Anschluss, was die Transportwege kurz hält, die Erschließung und auch die Nutzung sicherstellt.

Weiterhin formuliert das LEP zu 3.2 (B) „... Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für die bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. **Baulandreserven**, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur **Nachverdichtung** vorrangig genutzt werden. ...“

Dieser Begründung folgt der Bauleitplan, da geeignete Flächenpotenziale genutzt werden.

Die Stadt Töging am Inn ist als Grundzentrum im **Regionalplan Südostbayern (Region 18)** vermerkt.

Laut Regionalplan Südostbayern (Karte Natur und Landschaft) liegt der Vorhabenbereich außerhalb sensibler Bereiche für Natur und Landschaft.

Im Regionalplan wurden für die Belange II und IV (Siedlungswesen und Rohstoffsicherung) keine Aussagen auf den Karten getroffen.



### 3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Die Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 725qm.  
Die Fläche ist weitgehend eben bzw. wird an den Bestand angeschlossen.

### 4. INHALTE DER 2. DECKBLATTÄNDERUNG

#### 4.1. Rechtskräftiger Bebauungsplan (Darstellung vor der 2. Änderung)

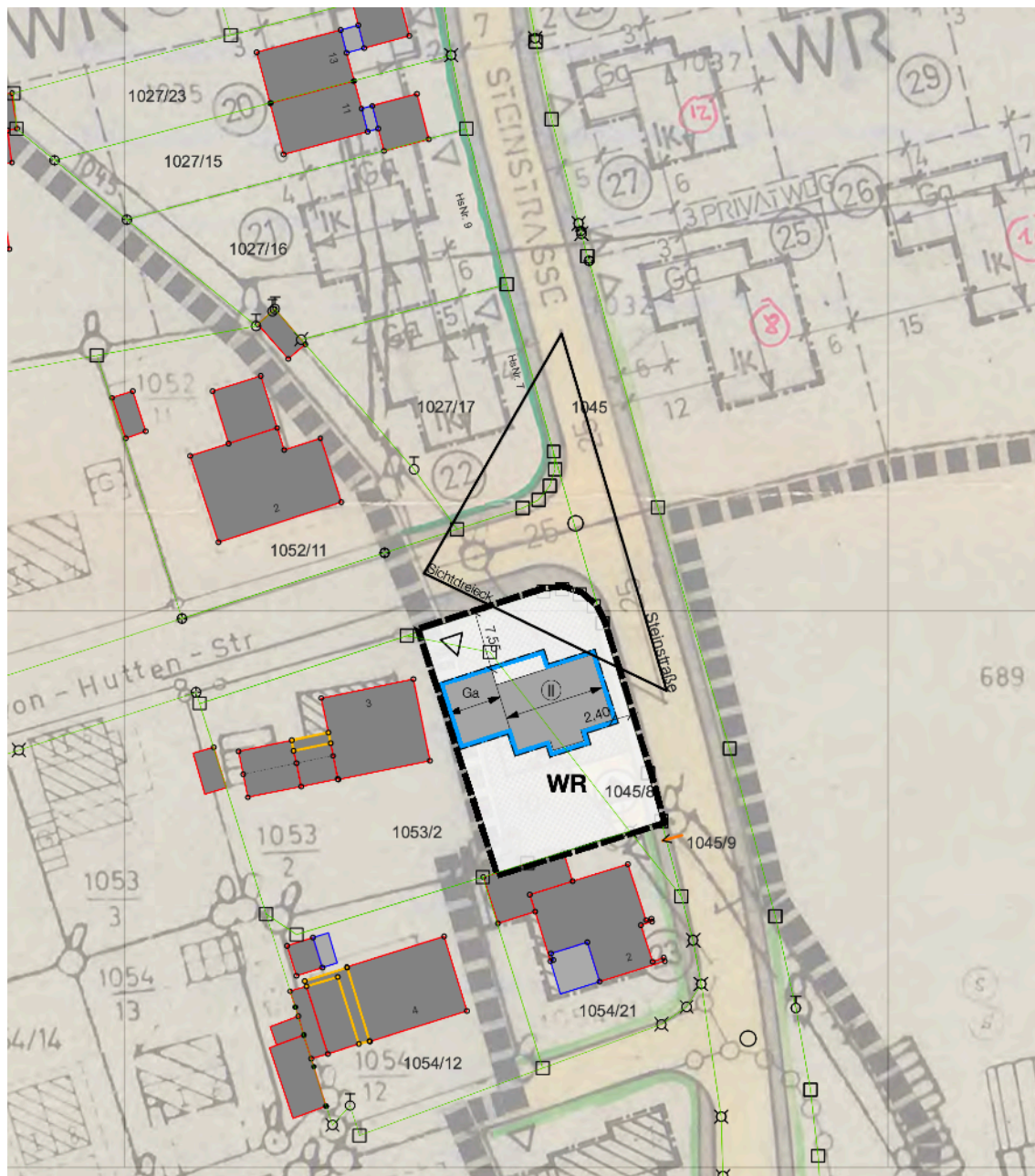
Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als WR (Reines Wohngebiet) und öffentliche Grünfläche ausgewiesen.





#### 4.2. Bebauungsplandeckblatt Nr. 2 (Darstellung nach der 2. Änderung)

Die 2. Deckblattänderung ermöglicht nun durch die Integration von Baugrenzen auf dem Grundstück, welches vormals als öffentliche Grünfläche genutzt wurde.





Die 2.te Bebauungsplandeckblattänderung beinhaltet nachfolgende inhaltliche und zeichnerische Änderungen (s. Textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan, stichpunktartig)

Zeichnerische / Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes vor der 2. Deckblattänderung	Nr. / Art der Änderung	Zeichnerische / Textliche Festsetzungen des Deckblattes nach der 2. Änderung
<b>Zeichnerische Festsetzungen</b>		
<b>A. Festsetzungen</b>		
Baugrenze	Ersatzdarstellung	Baugrenze
<b>Weitere Festsetzungen</b>		
6. Außerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien ausgewiesenen, überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht errichtet werden.	Ersatz	6. Außerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien ausgewiesenen, überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO <b>nicht</b> errichtet werden.
12 Bauform		
a) Die Baugrundrissform der Haupt- und Nebengebäude sowie die Gebäudestellung werden durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen geregelt.	Ersatz	a) Die Baugrundrissform der Haupt- und Nebengebäude sowie die Gebäudestellung werden durch die Festsetzungen <b>von Baulinien und</b> Baugrenzen geregelt.
c) Die Traufhöhen dürfen bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00m, ...	Ersatz	c) Die Traufhöhen dürfen bei zweigeschossigen Gebäuden <b>6,00m 6,50m, ...</b>

#### 4.3.Bebauung und Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstrasse“ Stadt Töging am Inn mit seinen Deckblättern bleiben unberührt und gelten auch für diesen Änderungsbereich.



#### **4.4. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung**

Auf der Vorhabenfläche ist eine gemähte Wiesenfläche ersichtlich. Es bestehen keine Anzeichen für das Vorhandensein von schutzwürdigen Beständen. Es sind Baumstrukturen vorhanden. Eine Entnahme der Bäume ist nur außerhalb der Schutzzeiten möglich.

### **5. WEITERE ERLÄUTERUNGEN**

#### **5.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch das umliegende Baugebiet und die bestehenden Versorgungsleitungen ausreichend gesichert. Die Versorgung mit Löschwasser im Brandfall ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

#### **5.2. Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Abwasser wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal zugeführt.

#### **5.3. Regenwasser**

Das anfallende Regenwasser ist wenn möglich zu versickern, erst nach Nachweis, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist die Einleitung in die bestehenden Entwässerungssysteme zulässig. Die Speicherung von Regenwasser zur Bewässerung und Toilettenspülung ist erlaubt. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan in den Festsetzungen und Hinweisen integriert.

#### **5.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch die Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG gesichert. Im Rahmen der Erschließung werden die notwendigen Versorgungsleitungen erdverlegt. Die Trafostation wird außerhalb des Grundstückes im Rahmen der Erschließung errichtet.

#### **5.5. Abfallentsorgung**

Eine geregelte Abfuhr des Abfalls ist für den Bereich bereits gesichert.

#### **5.6. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen ist durch das umliegende Baugebiet gesichert. Die Leitungen sind erdverlegt im Rahmen der Maßnahme mitzuverlegen.





### **5.7.Altlasten**

Es sind keine Altlasten auf der Fläche bekannt. Bei Auffinden von Verdachtsflächen, siehe Hinweise des Bebauungsplanes, ist das Landratsamt Altötting unverzüglich zu informieren.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH**

### **6.1.Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung / Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Nach §1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Durch das vorliegende Bebauungsplandeckblatt werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht, da das Maß der baulichen Nutzung unberührt bleibt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden im Vorherein bereits untersucht, schutzwürdige Bestände wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind wie folgt zu beschreiben.

#### **Schutzgut Boden:**

Durch die Errichtung des Einfamilienhauses wird eine zur Nachverdichtung mögliche Bauparzelle geschaffen. Dies wiederum sichert, dass kein weiteres Bauland entwickelt werden muss. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine nachwirkenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut entfallen.

#### **Schutzgut Wasser:**

Da der neue Gebäudekörper innerhalb eines bereits überplanten Baugebietes liegt, und entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser getroffen wurden, wird von keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut ausgegangen.

#### **Schutzgut Arten / Lebensräume:**

Auf der Vorhabenfläche sind keine Bestände bzw. Bäume und Sträucher mittleren Alters ersichtlich. Bis auf die Schmälerung des Offenlandes und Verlust von Einzelbäumen innerhalb des Siedlungsbereiches sind keine nachteiligen Auswirkungen ersichtlich.



### **Schutzgut Mensch**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind bereits durch die bestehende Bebauung im Umfeld gegeben. Die Bautätigkeit wird vorübergehend die Lärmbelastung der Anwohner erhöhen. Die Beurteilung der Auswirkungen der landwirtschaftlichen Tätigkeit im näheren Umfeld, die Auswirkungen der Bahnlinie 5600 und die Auswirkungen durch die Kreisstraße AÖ1 wurden im Bebauungsplan integriert. Es wird auf den Hinweis bezüglich des Betriebes von Luftwärmepumpen hingewiesen. Es ergeben sich in der Summe aber keine näher zu betrachtenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### **Schutzgut Klima**

Durch die Errichtung des Gebäudekörpers werden keine klimatischen Änderungen in diesem Bereich erwartet. Auch wird keine Störung von Luftaustauschbahnen erwartet.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist bereits durch Bebauung geprägt. Die Errichtung des Gebäudes wird die umliegende Bebauung nur verdichten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es liegen keine Daten vor, dass auf die Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Errichtung des geplanten Gebäudes keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter darstellt, da keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

## **7. ZUSAMMENFASSUNG**

Durch die Änderung der Baugrenzen und Erhöhung der Baudichte auf der Fläche wird Grund und Boden geschont und Baulücken geschlossen.



**Erstellt:**

Eichendorf, 09.11.2022



**Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Joseph-von-Eichendorff Str. 37  
94428 Eichendorf  
Tel.: 0151 / 124 087 13  
e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)