

# Stadt Töging a. Inn

Landkreis Altötting



## 12. Änderung des Flächennutzungsplans

### Begründung und Umweltbericht

Mai 2017

Auftraggeber:

**Stadt Töging a. Inn**  
Hauptstraße 20  
D-84513 Töging a. 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](mailto:traunreut@ing-ingenieure.de)  
[www.ing-ingenieure.de](http://www.ing-ingenieure.de)

## **Teil 1: Städtebauliche Planung**

### **1. Vorbemerkung**

Die Stadt Töging a. Inn besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998.

In Fortführung der bisherigen Änderungen hat der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn in seiner Sitzung am 18.02.2016 die **12. Änderung des Flächennutzungsplans** beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat der Stadtrat auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Mit dieser Bauleitplanung werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Mehrzweckplatzes, unter anderem für das Volksfest, geschaffen.

Mit den Planungen wurde das Ingenieurbüro „ing Traunreut GmbH“, Georg-Simon-Ohm-Str. 10, D-83301 Traunreut, beauftragt.

### **2. Lage, Größe und Beschreibung des Änderungsbereichs**

Der **Änderungsbereich der 12. Änderung** für die geplante Ausweisung eines Mehrzweckplatzes durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“ befindet sich nordöstlich der Innstraße, zwischen Badstraße und Werkstraße.

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland).

Der Änderungsbereich hat eine **Fläche von 7.078 m<sup>2</sup> / ca. 0,7 ha** und umfasst das Grundstück Flur Nr. 1652, Gemarkung Töging a. Inn.

Südwestlich angrenzend liegt das Grundstück Fl. Nr. 1651 der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 11 sowie ein daneben befindlicher Parkplatz (Flur Nr. 1652/1). Hieran schließen die Innstraße und ein Industriegebiet an.

Nach Nordwesten und Norden schließen eine Hangleiten mit Gehölzbestand, die Werkstraße sowie ein Mischgebiet an.

In nordöstlicher und östlicher Richtung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Südöstlich grenzt der Änderungsbereich an die Badstraße. Dahinter finden sich landwirtschaftliche Flächen und ein Mischgebiet.

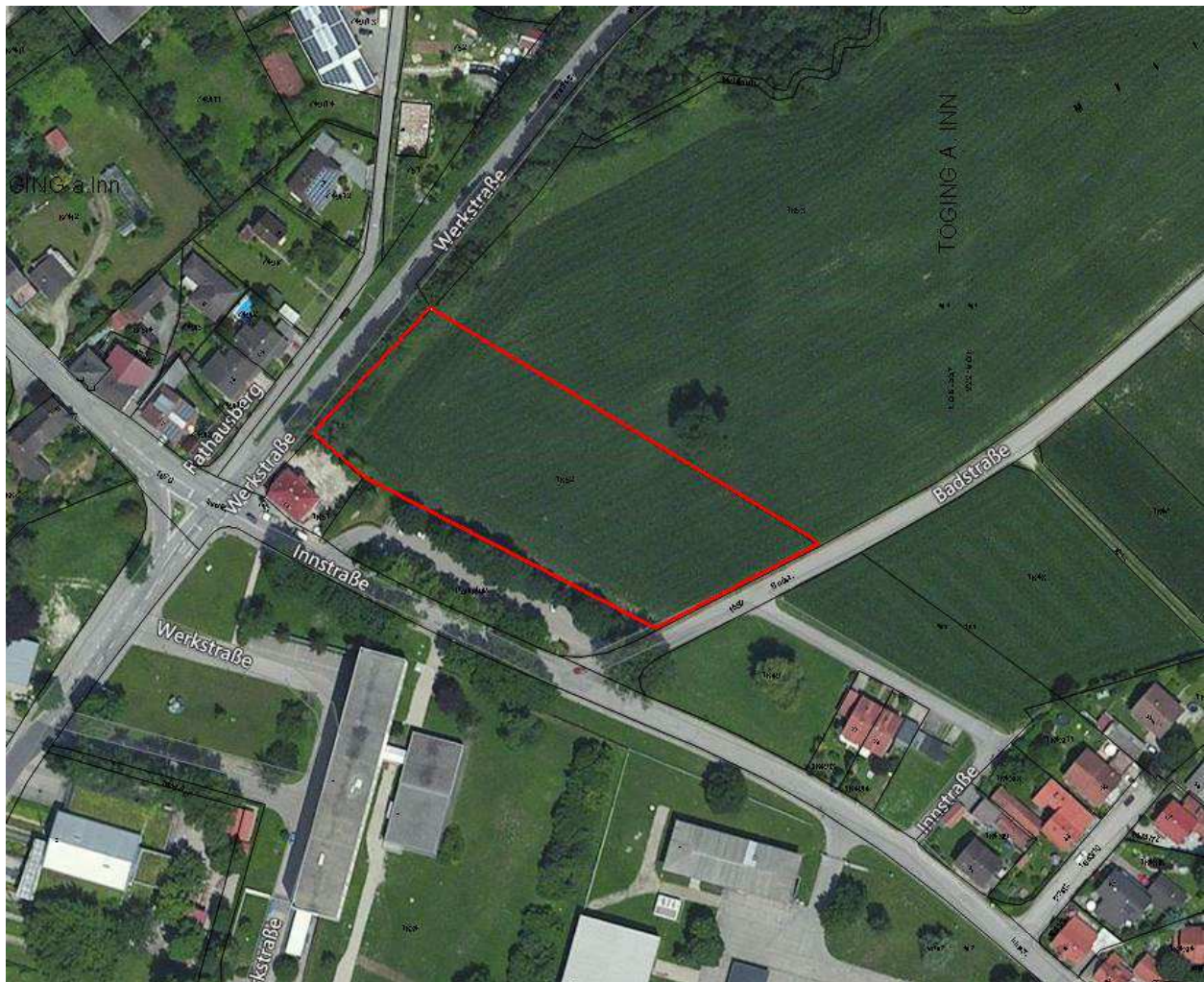


Abb. 1:

Der Änderungsbereich (rot) und das Umfeld der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Töging a. Inn

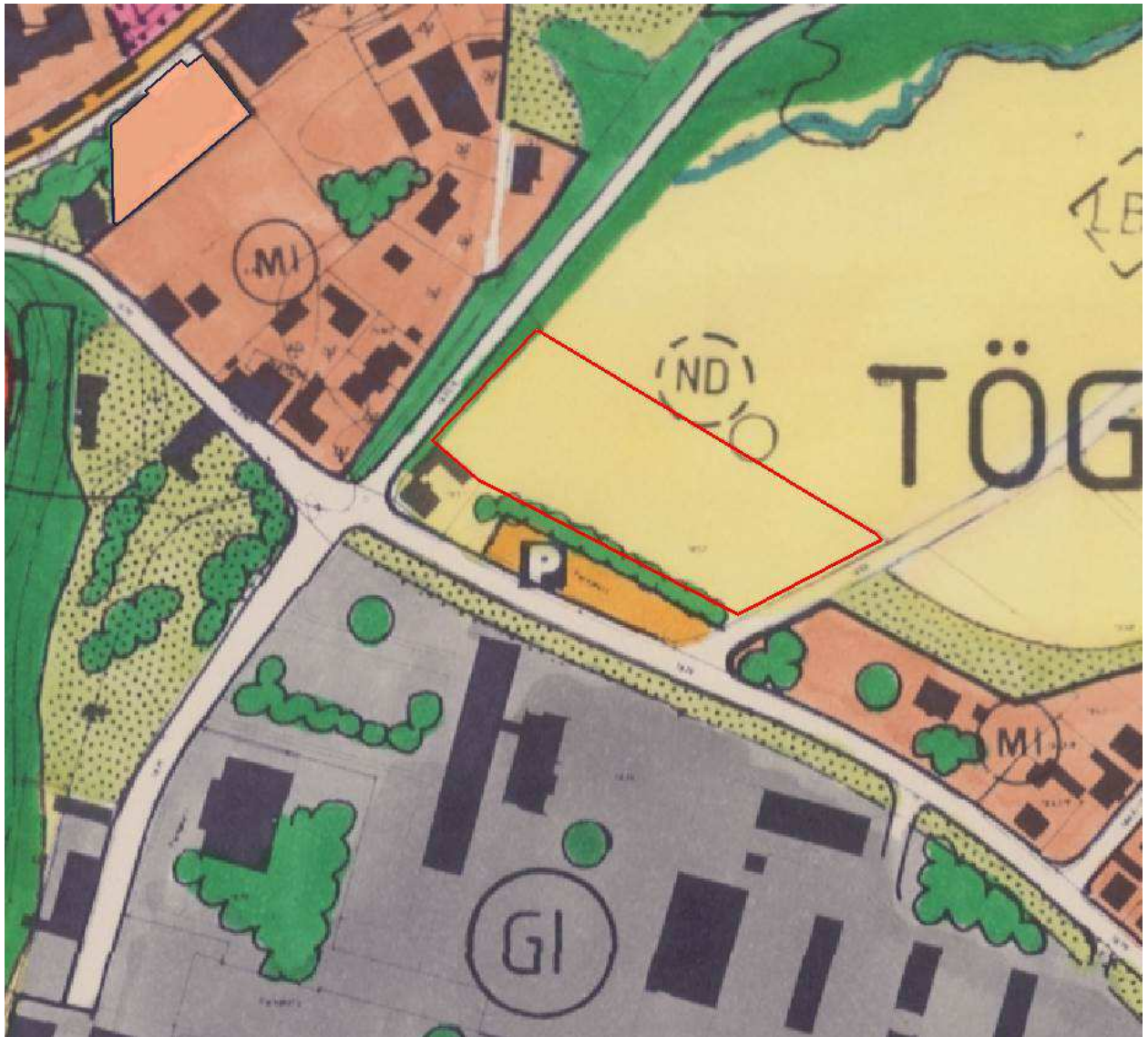


Abb. 2:  
Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (rot).

### **3. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens**

Der Stadtrat Töging a. Inn plant die **12. Änderung des Flächennutzungsplans**.

Mit dieser Änderung und dem parallel dazu aufgestellten Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Anlage eines Mehrzweckplatzes geschaffen werden.

Gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ gewidmet. Zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Anlage eines Mehrzweckplatzes wird daher die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf soll dem Bedarf nach einem Mehrzweckplatz für die Durchführung von Volksfesten, Flohmärkten, Zirkus etc. Rechnung getragen werden. Derzeit steht der Stadt Töging a. Inn keine Fläche für solche Veranstaltungen zur Verfügung.

### **4. Standortwahl und alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel dazu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 48 soll für die Anlage eines Mehrzweckplatzes eine ausreichend große und wirtschaftlich günstig erschließbare Fläche bereitgestellt werden.

Die gewählte Fläche bietet durch ihre stadtnahe Lage, die auch fußläufig vom Ortskern erreicht werden kann, ideale Voraussetzungen für die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet von nur relativ wenig Wohnnutzung umgeben.

Durch Anbindung des Änderungsbereichs von Süden über Westen nach Norden an den Ort werden die landesplanerischen Vorgaben (Anbindungsgebot) berücksichtigt, eine sinnvolle Ortsabrundung und eine wirtschaftliche Erschließung erzielt. Eine Zersiedelung oder ein Hinausgreifen in die offene Landschaft findet durch die Änderung nicht statt. Auch die Umwelt- und Landschaftseingriffe sind am Standort relativ gering anzusehen.

Das Planungsgebiet kann an diesem Standort verkehrsgünstig und mit relativ geringem baulichem Aufwand über die östlich verlaufende Badstraße erschlossen werden.

Andere denkbare und von der Stadt Töging bereits geprüfte Standorte zur Anlage eines Mehrzweckplatzes bieten keine vergleichbar günstigen Voraussetzungen oder bergen größere Konflikte mit angrenzender bzw. umliegender Wohnbebauung. Aus der Sicht der Gemeinde stellt der gewählte Standort somit die sinnvollste und hinsichtlich der Erschließung günstigste Möglichkeit zur Bereitstellung einer Fläche für einen Mehrzweckplatz dar.

## 5. Heutige und künftige Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung sind folgende Umwidmungen erforderlich:

- Widmung des Baugebiets als **Gemeinbedarfsfläche Mehrzweckplatz**;
- Widmung der Randeingrünung als **Grünflächen**.



Abb. 3: Änderungsbereich von Südosten (Badstraße)



Abb. 4: Änderungsbereich von Westen



Abb. 5: Änderungsbereich von Norden

## **Teil 2: Umweltprüfung / Umweltbericht**

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Töging a. Inn wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“ durchgeführt.

Die Fläche soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckplatz“ gewidmet werden.

Für das Plangebiet erfolgt eine ausführliche Umweltprüfung im gleichzeitig durchgeführten und mit ausgelegten Bauleitplanverfahren. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten. Im Sinne von § 3 Abs. 4 BauGB wird daher auf die ausführliche Umweltprüfung / den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“ verwiesen.

Nachfolgend wird daher nur zusammenfassend auf die wesentlichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und geringen Lebensraumbedeutung im Bereich des geplanten Baugebiets Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Anlage des Mehrzweckplatzes kommt es zu Veränderungen der Bodenstruktur. Durch Abtrag des humosen Oberbodens gehen die natürlichen Bodenfunktionen der oberen Bodenschichten verloren. Durch Vorgabe sickerfähiger Beläge zur Platzbefestigung im Bebauungsplan wird aber eine Vollversiegelung vermieden.

Im Bereich der Grünflächen und der Ausgleichsflächen wird durch die Neubegrünung die Bodenentwicklung verbessert und insgesamt die Bodenbeeinträchtigung minimiert. Die Bodenstruktur erfährt somit eine ökologische Aufwertung.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind daher insgesamt bau- und anlagebedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer und trinkwasserrelevante Grundwasservorkommen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Grundwasserneubildung wird kaum beeinträchtigt, da der Mehrzweckplatz mit einem versickerungsfähigen Belag ausgeführt wird.



### **Schutzgut Klima / Luft**

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft sind nur gering erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen keine kritischen Schadstoffemissionen auf umliegende Bereiche aus.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Aufgrund der bereits vorhandenen topographischen Umrahmung fügt sich der geplante Mehrzweckplatz relativ gut in die Randsituation ein, rundet den Ort ab und greift nicht erheblich in das Landschaftsbild ein. Darüber hinaus wird der Platz nur zeitweise durch wandernde Bauten belegt, das Landschaftsbild wird nicht durch dauerhafte Bebauung gestört. Durch die Randeingrünung werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds minimiert beziehungsweise sogar Aufwertungen erzielt.

### **Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ist keine wesentliche Erholungsfunktion von der Maßnahme betroffen. Zur Lärmvorsorge und zum Immissionsschutz wurde im Auftrag der Gemeinde bereits ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan nach der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie erstellt. Demnach werden die maßgebenden Richtwerte für seltene Ereignisse (Volksfestbetrieb und Zirkusaufführungen) überwiegend eingehalten. Für lärmintensive Veranstaltungen (wie z.B. Volksfeste, Flohmärkte, Nutzung als Parkplatz für genehmigte Veranstaltungen) müssen jedoch Maßnahmen zur Lärmvorsorge festgesetzt werden, was durch entsprechende Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan erfolgt.

### **Kultur- oder Sachgüter**

Die landwirtschaftliche Fläche wird aufgrund der Umwidmung zwangsläufig verringert. Bau- oder Bodendenkmäler sowie kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

### **Vermeidung und Ausgleich**

Beeinträchtigungen hinsichtlich Immissionsschutz, Bodenbeeinträchtigung oder Landschaftsbild können im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen und Hinweise (Begrenzung der Nutzung, Lärmvorsorge, Festsetzung durchlässiger Beläge, Randeingrünung) vermieden oder minimiert werden.

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Bodenverbrauch. Dieser Eingriff soll im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 48 gemäß den Vorgaben des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

### Zusammenfassung und Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	mittel	gering	mittel
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Fauna und Flora	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	mittel	gering	mittel	mittel
Mensch/Wohnen und Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	mittel	gering
Kultur- /Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich bewirkt die 12. Änderung des Flächennutzungsplans demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Töging a. Inn, den

.....  
Dr. Windhorst,  
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)