

Stadt Töging a. Inn

Landkreis Altötting



Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“

mit Grünordnungsplan

Begründung

August 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
www.ing-ingenieure.de

Stadt Töging a. Inn
Landkreis Altötting

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“
mit Grünordnungsplan**

Begründung

August 2017

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Auftrag	3
2. Flächennutzungsplan	3
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
4. Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl	4
5. Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6. Verkehrserschließung	5
7. Grünordnerische Planung und Zielsetzungen	5
8. Ver- und Entsorgung	6
9. Immissionsschutz	6

Begründung

1. Anlass und Auftrag

Der Stadtrat von Töging a. Inn hat in seiner Sitzung am 18. Februar 2016 beschlossen, den **Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“** aufzustellen.

Nachdem der bisherige Festplatz einer anderen Nutzung zugeführt wurde, besteht Bedarf an einem neuen Mehrzweckplatz, um die Durchführung von Veranstaltungen wie Volksfesten, Flohmärkten, Zirkus etc. zu ermöglichen. Zur Realisierung des Mehrzweckplatzes im Außenbereich wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

*„ing Traunreut GmbH“
Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut*

beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging a. Inn als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“ wird parallel auch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Töging a. Inn durchgeführt. In der Sitzung des Stadtrates vom 18. Februar 2016 wurde daher auch diese Änderung beschlossen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls das Ingenieurbüro ing Traunreut GmbH beauftragt.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich der Innstraße, zwischen Badstraße und Werkstraße. Er ist südwestlich begrenzt durch einen Parkplatz sowie ein dahinter liegendes Industriegebiet. Nordwestlich und südöstlich gren-

zen Mischgebiete an. Somit ist der Geltungsbereich an den Ort angebunden. In nordöstlicher Richtung liegen landwirtschaftliche Flächen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

Von der Erschließung betroffen sind die Grundstücke Flur Nr. 1652 und 1650T der Gemarkung Töging a. Inn.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Anlage und Nutzung eines Mehrzweckplatzes geschaffen werden, nachdem der bisherige Platz nicht mehr zur Verfügung steht.

Zu möglichen Nutzungen zählen von der Stadt genehmigte Veranstaltungen wie z.B. Volksfest, Zirkus, ADAC-Prüfstation, Fahrradturniere der Schulen, Flohmärkte oder die Nutzung als Ersatzparkplatz für Veranstaltungen im Kulturzentrum „Kantine“.

Die gewählte Fläche bietet durch ihre stadtnahe Lage, die auch fußläufig vom Ortszentrum her erreicht werden kann, ideale Voraussetzung für die Anlage eines Mehrzweckplatzes. Darüber hinaus besteht nur relativ wenig Wohnnutzung im näheren Umfeld.

Durch die Anordnung des Sondergebiets in einem bereits durch Straßen und Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung erschlossenen Bereich, wird eine wirtschaftliche Erschließung und Erweiterung bzw. Unterhaltung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Der Platz kann an diesem Standort verkehrsgünstig und mit relativ geringem baulichem Aufwand über die östlich verlaufende Badstraße erschlossen werden.

Eine Zersiedlung oder Eingreifen in die offene Landschaft findet in diesem, bereits topographisch klar umrahmten, Ortsrandbereich nicht statt.

5. Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

- Fläche für Mehrzweckplatz ca. 6.245 m²
- Verkehrsflächen ca. 107 m²
- Flächen für Randeingrünung ca. 725 m²
- Bestehende Verkehrsfläche (Badstraße, mit Sichtdreieck) ca. 470 m².

Das Planungsgebiet wird als „Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der zulässigen Nutzung „Gemeinbedarfsfläche Mehrzweckplatz“ festgesetzt.

Mit Ausnahme von eventuell erforderlichen Fahrstreifen soll nur eine sickerfähige Befestigung der Gemeinbedarfsfläche Mehrzweckplatz zulässig sein. Größere Bauten sind nur temporär bei der Nutzung für Veranstaltungen zulässig. Hierzu zählen insbesondere sogenannte fliegende Bauten nach Art. 72 BayBO („bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt an wechselnden Orten aufgestellt und zerlegt zu werden“) sowie bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck eines Festplatzes dienen (Fahrgeschäfte, Schaugeschäfte, Belustigungsgeschäfte, Zelte, Tragluftbauten, Bühnen einschließlich Kulissen, Verkaufs- und Imbissstände, Kassenhäuschen) gedacht. Außerdem sind zeitlich befristet Anlagen für Ausstellungen und Messen, Zuwegungen, Einzäunungen und mobile Toiletten zulässig.

Dauerhaft sollen nur Kleingebäude zur Platzbewirtschaftung (z.B. Toiletten, Abstellräume) zulässig sein. Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird dafür die zulässige Grundfläche auf maximal 100 m² und deren zulässige seitliche Wandhöhe auf maximal 3,00 m beschränkt.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Anlage des Mehrzweckplatzes mit einem sickerfähigen Belag, zum Immissionsschutz und zur Randeingrünung, dienen der Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen und dem Landschaftsschutz.

6. Verkehrserschließung

Das Sondergebiet wird mit einer Zufahrt über die Badstraße erschlossen, welche wiederum über die Innstraße und die Werksstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Eine Nutzung des Mehrzweckplatzes als Parkplatz soll nur im Rahmen von zulässigen Veranstaltungen, auch solchen, die auf anderen Grundstücken stattfinden, gestattet sein. Unrechtmäßiges Parken außerhalb dieser Zeiträume soll durch Parkplatzsperrn wie Tore oder Poller verhindert werden.

Für Besucher von Veranstaltungen auf dem Mehrzweckplatz stehen nach Bestands-erhebungen der Stadt in einem Radius von maximal 400 m um das Plangebiet ca. 325 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

7. Grünordnerische Planung und Zielsetzungen

Aufgrund der topographischen Situation, und da auf dem Mehrzweckplatz keine größeren Gebäude zulässig sind, ergeben sich eher geringe Auswirkungen auf das Ortsbild. Durch Festsetzungen zur Eingrünung (Pflanzbindungen mit Baum- und Strauchpflanzungen) des Mehrzweckplatzes sollen aber ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sollen damit gemindert und die Bodenversiegelung minimiert werden. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch eine Ausgleichsmaßnahme im Ökokonto der Stadt Töging a. Inn ausgeglichen (Objektnummer 176839 auf Fl. Nr. 757, Abbuchung von 2.223 m² Flächenwert; siehe Umweltbericht).

8. Ver- und Entsorgung

Der Mehrzweckplatz kann an die bereits vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung (Ver- und Entsorgung) an den angrenzenden Straßen angeschlossen werden. Dadurch können eine wirtschaftliche Erschließung erzielt und die Umweltauswirkungen minimiert werden.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der neuen Nutzung als „Mehrzweckplatz“ sind Lärmauswirkungen für die Umgebung zu berücksichtigen. Zur Lärmvorsorge wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Büro „Accon Environmental Consultants“, Bericht Nr. ACB-0317-7380/04 vom 21.03.2017).

Das Gutachten ermittelt die zulässigen Emissionskontingente sowie überschlägige Beurteilungspegel und bewertet dann verschiedene Szenarien, wie die Nutzung für ein Volksfest, die Nutzung für einen Zirkus und die Nutzung als Ersatzparkplatz.

Die durch die geplanten Nutzungen an der benachbarten schutzwürdigen Bebauung (in den südöstlich und westlich bestehenden Mischgebieten und einem weiter entfernt westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet) hervorgerufenen Schallimmissionen wurden nach der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie ermittelt und beurteilt. Es werden Empfehlungen für Maßnahmen zur Lärminderung (z.B. zeitliche Beschränkungen für Veranstaltungen, Beschränkung der Parkplatzfläche) gegeben.

Im Folgenden wird die Zusammenfassung der Untersuchung wiedergegeben:

„In einem ersten Schritt wurde Emissionskontingente ermittelt, die sicherstellen, dass die maßgebenden Richtwerte an der benachbarten Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Es wurden Lärmkontingente von 70 dB, 65 dB und 55 dB, tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeit sowie nachts, ermittelt. In Richtung Westen, hier befindet sich Bebauung erst in größerem Abstand zum Plangebiet, können diese Kontingente erhöht werden.

Des Weiteren wurden die Beurteilungspegel bei möglichen Nutzungen des Mehrzweckplatzes überschlägig, genaue, detaillierte Angaben über die künftige Nutzung liegen nicht vor, ermittelt.

Bei Volksfestbetrieb und Zirkusaufführungen kommt es zu Überschreitungen der maßgebenden Richtwerte insbesondere im Beurteilungszeitraum Nacht. Da diese Veranstaltungen allerdings nur an 12 Tagen im Jahr stattfinden (jeweils sechs Tage Volksfest und sechs Tage Zirkus) können sie nach LAI-Freizeitlärm-Richtlinie als „seltene Ereignisse“ beurteilt werden. Die in diesen Fällen maßgebenden Richtwerte werden meist eingehalten. Bei Volksfesten muss allerdings darauf geachtet werden, dass nachts, nach 22:00 Uhr, die Lautstärke der Musikanlagen begrenzt wird.

Bei einer Nutzung als Parkplatz für das nahe gelegene „Kulturzentrum Kantine“ kann es ebenfalls, je nach Anzahl der zur Verfügung gestellten Stellplätze und Größe der Parkplatzfläche, im Beurteilungszeitraum Nacht zu Überschreitungen der Richtwerte kommen. Hier müssen geeignete Maßnahmen zur Begrenzung der Größe der Parkfläche sowie der Anzahl der Stellplätze ergriffen werden.“

Der Stadt Töging ist das das Konfliktpotential zwischen der Nutzung des Mehrzweckplatzes und der in der Nähe befindlichen Wohnnutzung bewusst. Dieses Konfliktpotential zu minimieren hat für die Stadt Töging eine hohe Priorität.

Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung werden daher zur Lärmvorsorge im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zur Lärmvorsorge festgesetzt. Für den Mehrzweckplatz werden Lärmkontingente vorgegeben. Die Nutzung des Mehrzweckplatzes als Ersatzparkplatz wird auf die in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebene Teilfläche begrenzt. Die LAI-Freizeitlärm-Richtlinie sowie die Ergebnisse und Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung sind bei der Platznutzung zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung dieser Festsetzungen wird für Veranstaltungen, bei denen lärmintensive Ereignisse zu erwarten sind, eine Schallimmissionsprognose anhand eines konkreten Lageplans der Veranstaltung (z.B. Anordnung von Festzelt und Fahrgeschäften für das Volksfest) erstellt. In den Bescheid für genehmigungspflichtige Veranstaltungen wird die zulässigen Geräuschimmissionen aufgenommen. Die Einhaltung der festgelegten Immissionen wird von der Stadt auch überwacht.

Töging a. Inn, den

.....
Dr. Windhorst
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)