

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 50 mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“

1. Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Angaben beizufügen über:

- 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.

Im östlichen Anschluss an das „Gewerbegebiet Weichselstraße“ südlich der BAB A 94 soll an der Autobahnanschlussstelle Töging a. Inn-West ein Sondergebiet (SO) mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und sehr günstigen Verkehrsanbindungen angesiedelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung des Sondergebiets geschaffen werden. Im Parallelverfahren erfolgt die 13. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Zusammenfassende Erklärung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans Töging a. Inn).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Fl.-Nr. 1965/69, Gemarkung Töging a. Inn umfasst eine Fläche von 1,00 ha. Die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 2002T, Gmkg. Töging a. Inn umfasst 0,64 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 zum Bebauungsplan 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 des Flächensparens (LEP 3.1 G, 3.2 Z) und dem Anbindegebot (LEP 3.3 Z) wird die Planung aufgrund der Vorbelastung und der angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen gerecht.

Mit Umsetzung der Planung werden durch Verkehr und Abgrabungen stark vorbelastete Konversionsflächen mit geringer Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere sowie mit geringer Bedeutung für Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Erholung und menschliche Gesundheit sinnvoll genutzt.

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen vor allem den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung. Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage und Entwicklung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs.

Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Festsetzungen zur großzügigen Höhenentwicklung, zur Minimierung des Versiegelungsgrads, zur Grünordnung und zur Minimierung der Lärmauswirkung) vermieden oder möglichst geringgehalten.

Unter Einbeziehung der Schalltechnischen Untersuchung (Büro ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0121-9157/04 vom 26.01.2021), des Baugrundgutachtens (Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bericht vom 24.08.2005) 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 des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 23.11.2020 bis 28.12.2020 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (schriftlich) erfolgte vom 23.11.2020 bis 28.12.2020. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von Privatpersonen wurden sach- und fachgerecht abgewogen und, soweit sie planungsrelevant waren, durch Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.

Im Wesentlichen bezogen sich diese auf die Standortwahl, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen, die Höhenentwicklung der Gebäude, Anbauverbotszonen, die Erschließung der Grundstücke, grünordnerische Festsetzungen, Immissionsschutz und Emissionskontingente, die Eingriffsregelung, Grundwasser und Wasserversorgung, Starkniederschläge, die Abwasserentsorgung, Altlastenverdachtsflächen und Werbeanlagen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) fand in der Zeit vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 statt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (schriftlich) erfolgte vom 01.07.2021 bis 02.08.2021. Es gingen keine Stellungnahmen durch Privatpersonen ein. Einwendungen gingen nicht ein. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sach- und fachgerecht abgewogen. Es waren dabei lediglich Klarstellungen zum Immissionsschutz erforderlich. Änderungen des Planentwurfs wurden nicht erforderlich.

4. Planungsalternativen

Zur Erschließung des Sondergebiets kommt nur die bestehende, unmittelbar südlich angrenzende Amperstraße in Betracht. Durch die vorhandene Anbindung an die Autobahn BAB A 94 (Anschlussstelle Töging) sowie deren Zubringer Kreisstraße AÖ 2 ergeben sich sehr günstige Bedingungen für die Erschließung des Planungsgebiets. Über das angrenzende Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Weichselstraße“ südlich der BAB A 94 (Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt) ist das geplante Sondergebiet auch gut an den Ortsbereich angebunden.

Bezüglich Immissions- und Bodenschutz, Natur und Landschaft bestehen im Plangebiet bereits Vorbelastungen, durch die angrenzenden Gewerbenutzungen, die Autobahn und Kreisstraße sowie durch der Vornutzung als Abgrabungsfläche. Aufgrund dieser Vorbelastungen und aufgrund der isolierten Lage zwischen Gewerbe- und Verkehrsflächen kann dort eine Konversionsfläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft mit flächensparenden Bauweisen sinnvoll weiter genutzt werden.

Für geplanten Nutzungen besser geeignete Flächenpotenziale sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Die angedachten Nutzungen können auch nicht auf Flächen des angrenzenden, sich derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 12 umgesetzt werden, da dessen Erweiterungsflächen im Besitz mehrerer bereits ansässiger Industriebetriebe sind und die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ ausschließlich dem konkreten, nachvollziehbaren Bedarf der von diesen Betrieben beantragten Erweiterungen dient.

Die geplante Nutzung des Planbereichs als Sondergebiet stellt demnach die sinnvollste und günstigste Lösung hinsichtlich der Anforderungen der Raumordnung, des Flächensparens und der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft dar.

Töging a. Inn, den

.....
Dr. Windhorst
1. Bürgermeister