

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB



Gemarkung Töging am Inn; Stadt Töging am Inn

**ENTWURFSFASSUNG V. 22.02.2024/ GEÄNDERT 09.10.2024 / GEÄNDERT 24.10.2024 /
GEÄNDERT 09.07.2025**



Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl.Ing. (FH) Achim Ruhland
Joseph-von-Eichendorff Str. 37 94428 Eichendorf
info@ar-land.de 0151/12408713

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

I. EINLEITUNG	4
II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	4
III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	6
III.1.LEP Bayern 2023	6
III.2.Regionalplan Südostoberbayern Region 18	6
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	6
III.4.Weitere Planungsvorgaben	7
IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
IV.1.Geltungsbereich	7
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	7
IV.3.Beschaffenheit	7
V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN	8
V.1.Bebauung und Festsetzungen	8
V.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	8
VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
VI.1.Verkehrerschließung	9
VI.2.Abwasserentsorgung	9
VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung	9
VI.4.Wasserversorgung	9
VI.5.Brandschutz	9
VI.6.Telekommunikation	10
VII. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE N. § 1 ABS. 6 NR. 7	11
VII.1.Einleitung	11
VII.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einsch. Prognose bei Durchführung	12
VII.2.1.Methodik der Berücksichtigung	12
VII.2.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	12
VII.2.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	13
VII.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht- durchführung der Planung	15

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

VII.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	15
VII.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	15
VII.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	15
VII.5.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring	16
VII.5.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	16
VII.5.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	17
VII.6.Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
VIII.KLIMASCHUTZ	18
IX. ZUSAMMENFASSUNG	18

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

I. EINLEITUNG

Die Stadt Töging am Inn hat in der Sitzung vom 22.02.2024 beschlossen einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 56 für das Allgemeine Wohngebiet n. §4 BauNVO „Mariannenstraße 9“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren n. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Bebauungsplan erfüllt die nach Gesetzeslage grundsätzlichen Anforderungen des §13a. Grundfläche unter 20.000qm, keine UVP-Pflicht da Schutzgüter nur geringfügig Beeinträchtigt werden und keine schweren Unfälle nach §50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind. Grundlage der Planung ist der wirksame Flächennutzungsplan, der die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet ausweist.

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das bereits bebaute und als Allgemeines Wohngebiet dargestellte Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen. Hiermit kann dem Wohnraumbedarf im ländlichen Raum Rechnung getragen werden, und zugleich auf bereits bebauten Grundstücken eine Nachverdichtung erreicht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung setzt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet fest und erlaubt die Integration von 12 Wohneinheiten in dem freistehenden Gebäude. Ebenfalls werden auf der Vorhabenfläche die notwendigen Stellplätze (= 24 Stellplätze) für die festgesetzten Wohneinheiten nachgewiesen. Somit wird eine Nachverdichtung erreicht, und zusätzlich die Schaffung von Wohnraum im ländlichen Raum unterstützt, was den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und den Zielen des Regionalplans entspricht. (s. ff.)

Zusammenfassend kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) eine Innen- entgegen einer Aussenentwicklung erreicht werden. (s. Punkt 3.2 (Z) und 3.2 (B) ... Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. ..., und nach dem Regionalplan Nr. 18 Südostbayern Begründung zu

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

Teil B: Fachliche Festlegungen - Nachhaltige Entwicklung der fachlich raumbedeutsamen Strukturen ökologisch nachhaltige Siedlungsentwicklung, Zu II Siedlungswesen, zu 1 Leitbild (G):

(... Eine Siedlungsentwicklung ist vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt. Eine Innenentwicklung mit baulicher Verdichtung, Sanierung vorhandener Bausubstanz, Baulandreserven oder Nutzung leerstehender Bausubstanz trägt dazu bei Flächenressourcen zu schonen, den Verkehr gering zu halten und eine ausreichende soziale Chancengleichheit zu gewährleisten ...).

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

III.1.LEP Bayern 2023

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023** liegt die Stadt Töging am Inn im allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und ist als Einzelgemeinde ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

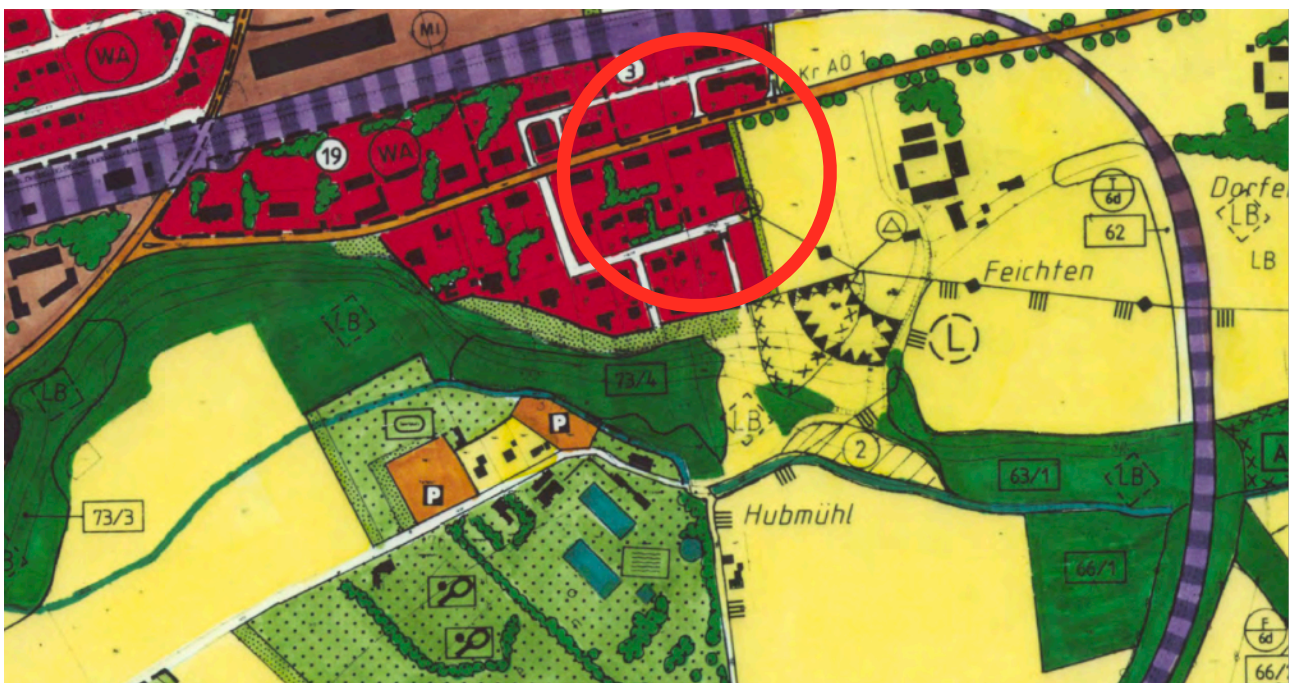
Der vorliegende Plan stützt die Forderung nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung in dem eine nachverdichtbare Fläche mit verdichteter Bebauung umgenutzt oder wiedernutzbar gemacht wird.

III.2.Regionalplan Südostoberbayern Region 18

Nach dem **Regionalplan Südostoberbayern, Region 18** liegt das Gebiet im Ortsbereich der Stadt Töging am Inn im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, zudem ist die Stadt Töging a. Inn ein Grundzentrum. Das Gebiet liegt nach Auskunft außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

III.3.Bestehender Flächennutzungsplan

Es ist ein wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Der Planungsumgriff ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO dargestellt.



STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

III.4.Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

IV.1.Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 56„Mariannenstraße 9“ umfasst zwei Flurnummern der Gemarkung Töging am Inn mit einer Fläche von 1.840 qm.

IV.2.Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhaben liegt im Stadtbereich der Stadt Töging am Inn am östlichen Abschluss, im Anschlussbereich der Hauptstraße Richtung Winhöring. Die Vorhabenfläche liegt in einem Siedlungsgebiet welches von Wohnbebauung geprägt ist.

IV.3.Beschaffenheit

Die Fläche ist weitgehend unbewegt. Die Vorhabensfläche ist derzeit mit einer Sammelgarage mit acht Stellplätzen bebaut.. Flächen in einem Umfang von ca. 430qm sind als Erschließungsflächen ersichtlich. Die anliegenden Flächen sind weitgehend mit intensiv genutzten Wiesenflächen bewachsen. Die vorhandenen Einzelbäume und Sträucher werden mit Ersatzpflanzungen im Vorhabensbereich kompensiert.

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

V.1. Bebauung und Festsetzungen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst alle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und dessen Gestaltung auf der Vorhabenfläche.

Es ist vorgesehen ein Allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauNVO auszuweisen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 der Grundstücksfläche begrenzt. Überschreitungen der zulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen n. §14 BauNVO sind bis zu einer Obergrenze von 0,75 zulässig.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird anhand der Anzahl von Wohneinheiten begründet. Es werden in Summe max. 12 Wohneinheiten zugelassen, die einen Stellplatzbedarf von mindestens 24 Stellplätzen nach sich ziehen. Aus städtebaulichen Gründen wird aber die verdichtete Bauweise, als klar formuliertes Ziel dieses Bebauungsplanes, herangezogen. Eine verdichtete Bauweise generiert einen höheren Flächenverbrauch bei den Nebenanlagen um Wohnraum schaffen zu können. Weitere Überschreitungen über die zugelassene Erhöhung der GRZ für die n. §14 BauNVO genannten Nutzungen werden ausgeschlossen.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,2 festgesetzt.

Angaben zur baulichen Gestaltung und die Gestaltung der Verkehrsanlagen wurden getroffen, sowie auch eine ausführliche Beschreibung zur Gestaltung der Grünflächen. Notwendige Angaben zur Erschließung und zur Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser wurden integriert.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Bebauung so schonend wie möglich zu integrieren und den Verlust an bestehender Grünflächen wenigstens z.T. durch höherwertige Naturraumausstattungen auszugleichen.

V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

Momentan wird die Vorhabenfläche als Sammelgarage genutzt. Die Lebensraumausstattung ist als gering zu werten.

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRAßE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

VI.1.Verkehrerserschließung

Die Verkehrsflächen zur Erschließung der vorgesehenen Wohngebietsfläche sind bereits errichtet. Die Erschließung ist durch die anliegende Mariannenstraße gesichert. Zur Hauptstraße wird eine 2m breite Verbindung geschaffen. Ein notwendiges Sichtdreieck muss durch den Anschluss an eine Siedlungsstraße nicht integriert werden. Es werden zusätzliche Belastungen durch die entstehenden Wohneinheiten erwartet, welche aber durch die Lage in einem Siedlungsgebiet nicht als näher beachtenswert bewertet werden.

VI.2.Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld und auf der Vorhabenfläche gesichert.

VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Grünflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Sammlung oder Ableitung des Niederschlagswassers sind im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet vorhanden. Die neu zu errichtenden Anschlüsse an bestehende Systeme sind im Rahmen der Erschließung vorzunehmen. Maßnahmen zum Schutz der anliegenden Nachbarn vor wild abfließendem Wasser werden im Rahmen der Erschließung berücksichtigt. Ein Hinweis wurde im Bebauungsplan verankert.

VI.4.Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld und auf der Vorhabenfläche gegeben.

VI.5.Brandschutz

Hinweise zum Brandschutz wurden im Bebauungsplan verankert. Es sind im Umfeld ausreichende Strukturen zur Löschwasserversorgung vorhanden. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Fläche ist durch den Anschluss an die

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

Mariannenstraße gegeben. Nähere Angaben sind im Rahmen der Erschließung der Vorhabenfläche zu integrieren.

Alle festgesetzten Bäume innerhalb und angrenzend der Rettungswege müssen dauerhaft durch Rückschnitte so unterhalten werden, dass eine reibungslose Anfahrt der Fläche möglich ist. (Kronendurchmesser ist auf 5,00m zu begrenzen)

VI.6.Telekommunikation

Anlagen zur Versorgung sind bereits innerhalb der Vorhabenfläche vorhanden.

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

VII. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE N. § 1 ABS. 6 NR. 7

VII.1. Einleitung

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB kann der Bebauungsplan unter anderem ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach §2a BauGB aufgestellt werden (§13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V. m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Das beschleunigte Verfahren befreit u. a. von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange des hier maßgeblichen Bebauungsplanes wird trotzdem auf das bewährte Schemata des Umweltberichts zurückgegriffen. Hinsichtlich der vermehrten Versiegelung und verdichteten Bebauung werden Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

VII.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einsch. Prognose bei Durchführung

VII.2.1. Methodik der Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Umweltbelange wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Töging am Inn. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Südostoberbayern Nr. 18) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web und Umweltatlas Bayern, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen

VII.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

Die örtliche Bestandsaufnahme ergab eine Bebauung auf der Vorhabenfläche mit vorhandenen teil- und vollversiegelten Flächen zur Erschließung des Gebäudes. (Sammelgarage.= 129qm)

Anliegend an das vorhandene Gebäude und Erschließungsanlagen sind intensiv genutzte Wiesenflächen ersichtlich, die z.T. mit Sträuchern bewachsen sind. Im Rahmen der neuen Bebauung wird weitgehend das gesamte Gelände überformt, so dass die Bestandsgehölze entnommen und durch Ersatzpflanzungen wieder ausgeglichen werden müssen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände oder auch das Vorhandensein geschützter Arten wurden bei einer Übersichtsbegehung im November geprüft. Bestände wurden nicht ersichtlich.

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

VII.2.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen	- Flächeninanspruchnahme durch WA Nutzung erhöht	- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	- Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion	- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereichen - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs	- Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
LUFT / KLIMA	- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen	- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung - Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten	- Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Anliegerverkehr

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL
ARTEN / LEBENSRAÜME	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
LANDSCHAFTSBILD	-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert -Die bestehende Nutzung des Umfeldes durch Wohngebietsflächen bereits entsprechend geprägt.	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch vermehrte Wohneinheiten	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch vermehrte Wohneinheiten
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	GERING	GERING	GERING

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

VII.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

VII.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin ungenutzt. Die Beeinträchtigungen durch die umliegenden Verkehrstrassen und Wohngebietsflächen bleiben bestehen.

VII.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht ein neues Mehrfamilienhaus, das sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in den bereits bestehenden Wohngebietsflächen z.T. widerspiegelt. Die Baugebietseingrünung schafft grüne Korridore und Bereiche, die ohne Bearbeitung extensiv bewirtschaftet

werden. Die Fläche wird allseits von Verkehr und Bebauung geprägt und hinsichtlich der intensiven Nutzung ist durch die Anlage von Hecken eine Artenanreicherung auf der Vorhabenfläche wahrscheinlich.

VII.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden.

Die neu geschaffenen Grünflächen intern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

Eingrünung der Wohngebietsfläche mit Einzelbäumen und Strauchgruppen.

Tier- und Pflanzenwelt:

Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung

Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.

Boden und Wasser:

Niederschlagswässer sind zu versickern oder anderweitig zu beseitigen, weil dies ordnungsgemäß möglich ist (Kiesboden).

Minimierung der Bodenverdichtung in Wiesen- und Gehölzbereiche

Es wurde bei der Planung berücksichtigt, dass die Eingrünungsflächen an bestehende Strukturen anschließen können und somit dauerhaft zwar die Nutzfläche verringern aber zu keinen negativen Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung führen.

VII.5. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

VII.5.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Die Stadt Töging am Inn erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer -
- Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung

=> Alle diese Kriterien erfüllt der Standort in der Mariannenstraße

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

VII.5.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des der Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

VII.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung sollen bestehende Wohngebietsflächen nachverdichtet und einer erneuten Nutzung zugeführt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

VIII.KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unverminderten CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und der vorgesehenen Bebauung unter Bezug auf Nachhaltigkeit und reduzierter CO₂ Bilanz angewandt:

- Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Bereiche
- Zulassung von PV-Modulen auf Dächern
- Regenwasser wird über festgesetzte offene Fugen innerhalb der Verkehrswege versickert; Regenwasser wird offen abgeleitet.

IX. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ wird die Möglichkeit geschaffen eine bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche dargestellte Fläche zu entwickeln. Die umliegende Nutzung stützen die kommende Entwicklung. Die Wohngebietsfläche ist regional, sowie überregional gut durch die Anbindung an die Hauptstraße erschlossen.

STADT TÖGING AM INN - BEBAUUNGSPLAN NR. 56

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG N. §13a BauGB

„MARIANNENSTRASSE 9“

BEGRÜNDUNG N. §2a BauGB

ERSTELLT:

Eichendorf, 09.07.2025

LAR -

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

