

# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

## zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“)

### 1. Vorbemerkung

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist gemäß § 6a 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.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“ ist parallel die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Töging a. Inn erforderlich. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets (S) geschaffen werden (siehe Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 – West“).

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan umfasst zwei Flächen von insgesamt ca. 1,64 ha:

Der Änderungsbereich 1, auf Fl.-Nr. 1965/69, Gemarkung Töging a. Inn (1,00 ha), entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbefläche, teilweise als sonstige Grünfläche gewidmet. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung ist die Widmung des geplanten Gebiets als Sonderbaufläche (S) erforderlich. Am nördlichen, südlichen und östlichen Rand des Änderungsbereich werden Eingrünungsflächen als Sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt / Ortsbild / Ortsrandeingrünung gewidmet.

Der Änderungsbereich 2, auf Fl.-Nr. 2002T, Gmkg. Töging a. Inn (0,64 ha), umfasst die Ausgleichsfläche zur Eingriffsregelung des Bebauungsplans Nr. 50 und ist teilweise als landwirtschaftliche Fläche und kleinflächig als Waldfläche gewidmet. Der Bereich wird als Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gewidmet.

### 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 zusammenfassend im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung sowie ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 50 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.

Mit der Widmung als Sondergebiet wird eine - aufgrund der angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen und der Vornutzung als Abgrabungsfläche – deutlich vorbelastete Flächen mit geringer Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere überplant. Zudem weist die Fläche nur eine geringe Bedeutung für Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, sowie für die menschliche Gesundheit und Erholung auf.

Beeinträchtigungen hinsichtlich Umweltschutzgütern können im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen und Hinweise (Lärmschutz, Beschränkung der Grundflächenzahl und Bodenversiegelung, Denkmalsicherung, Eingrünungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen) vermieden oder minimiert werden. Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen vor allem den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung. Hierfür werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 50 geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Unter Einbeziehung 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 der Flächennutzungsplanänderung 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. Es gingen keine Stellungnahmen durch Privatpersonen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 01.07.2021 bis 02.08.2021. Es gingen keine Stellungnahmen durch Privatpersonen ein. Einwendungen gingen nicht ein. Stellungnahmen 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

Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Töging der Autobahn BAB A 94 sowie deren Zubringer Kreisstraße AÖ 2 stellt der Änderungsbereich einen verkehrlich sehr günstig erreichbaren Standort für das geplante Sondergebiet dar, wodurch auch Verkehrsbelastungen im Ortsbereich minimiert werden.

Durch die Lage des neuen Sondergebiets im direkten Anschluss an das westlich gelegene Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Weichselstraße“ südlich der BAB A 94 (Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt) ist der Geltungsbereich 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.

Andere Standorte im Stadtgebiet bieten keine vergleichbar günstige Kombination dieser Voraussetzungen. 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.

Im Gemeindegebiet können derzeit keine besser geeigneten Flächen für ein Sondergebiet mit den geplanten Nutzungen bereitgestellt werden.

Der Standort für das 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