

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/085/2

Federführung: Bauamt	Datum: 07.05.2025
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	14.08.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.2 Sondersitzung des Stadtrates am 14.08.2025

Bebauungsplan Nr. 51a "Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0" Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Veröffentlichung im Internet und formellen Behördenbeteiligung

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 27. März 2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ beschlossen. Weiter wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom jeweils den 27. März 2025 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31. März 2025 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung von jeweils dem 27. März 2025, das schalltechnische Gutachten Nr. S2206061 vom 24.05.2023, der Bestandsplan vom 20.04.2023, der Abschlussbericht zu den Brutvogelkartierungen, der Maßnahmenplan externe Ausgleichsflächen vom 27.03.2025 und der Überflutungsnachweis vom 07.11.2024, konnten im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Töging a.Inn, von Mittwoch, den 2. April 2025 bis zum Montag, den 5. Mai 2025 (jeweils einschließlich) im Internet auf der Stadtwebsite eingesehen werden. Zusätzlich lagen diese Unterlagen während des Zeitraums auch öffentlich im Rathaus der Stadt Töging a.Inn aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde per E-Mail vom 31. März 2025 Zeit gegeben, sich bis zum Montag, den 5. Mai 2025 zu äußern.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Altötting - Brandschutzdienststelle
- Stadt Töging a. Inn – Tiefbauamt
- Feuerwehr Töging a. Inn
- Stadt Töging a. Inn – Verkehrsbehörde
- Stadt Töging a. Inn – Herstellungsbeiträge
- Bauhof Töging a. Inn

- Wasserwerk Töging a. Inn
- Kläranlage Töging a. Inn
- Grünpflegeteam Töging a. Inn
- DB Immobilien - Kompetenzteam Baurecht
- Eisenbahn-Bundesamt
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- Fernwärmenetzbetreiber Karl K.
- Fernwärmenetzbetreiber Norbert S.
- Energie Südbayern GmbH
- Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
- BUND-Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutscher Alpenverein e.V.
- Wanderverband Bayern
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesfischereiverband Bayern e.V.
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Bayern e.V.
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
- Verein zum Schutz der Bergwelt
- Landesverband für Amphibien- und Reptilienschutz in Bayern e.V.
- Münchner Entomologische Gesellschaft e.V.
- Ökologischer Jagdverein Bayern e.V.
- Naturparkverband Bayern e.V.
- Verkehrsclub Deutschland (VCD) Landesverband Bayern e.V.
- Denkmalnetz Bayern c/o Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.
- Interkommunale Lärmschutz-Initiative e.V.
- Baum-Allianz Augsburg e.V.
- Gemeinschaft der Betroffenen und Gegner der Autobahntrasse Regensburg-Rosenheim (B15 neu) e.V.
- Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal Landesverband Bayern e.V.
- Schutzverband für das Ostufer des Starnberger Sees e.V.
- Schutzgemeinschaft Ebersberger Forst e.V.
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Stadt Mühldorf a. Inn
- Gemeinde Teising

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen vorgetragen (Angabe der Stellungnahme mit Datum und Abwägungsvorschlag):

1. Stellungnahme der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG vom 31.03.2025

In Ihrer Spartenanfrage vom 31.03.2025 teilten Sie uns mit, dass Sie planen, in der Gemeinde / Gemarkung Töging am Inn ein Gewerbegebiet zu erschließen.

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass Ihr Bauvorhaben und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte aufweisen.

Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. 1,25km östlich Ihrer geplanten Gewerbefläche und ca. 1,0km östlich der angegebenen Ausgleichsfläche.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der von Ihnen im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen übermittelten Pläne.

Sollten außerhalb Ihres angegebenen Bereichs Erdarbeiten nötig sein, z.B. für Kanal-, oder Kabelverlegung, bitten wir Sie, uns frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

2. Stellungnahme der Strotög GmbH Strom aus Töging vom 31.03.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

3. Stellungnahme der Gemeinde Winhöring vom 31.03.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

4. Stellungnahme Kommunale Energienetze Inn-Salzach (KEN-IS GmbH & Co. KG) und der Stadtwerke Mühldorf am Inn GmbH & Co. Kg vom 01.04.2025 & der Kommunalen Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG 06.05.2025

Keine Einwände & Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

5. Stellungnahme der Stadt Altötting vom 04.04.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

6. Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Polling vom 10.04.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

7. Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn vom 11.04.2025

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

8. Stellungnahme der Gemeinde Pleiskirchen vom 14.04.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

9. Stellungnahme des Bezirksverbands Oberbayern für Gartenkultur und Landespflege e.V. vom 16.04.2025

Es bestehen keine Einwände. Den Ausführungen des Sachgebietsleiters für Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau schließen wir uns an.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

10. Stellungnahme VERBUND Innkraftwerke GmbH vom 22.04.2025

Seitens unserer Gesellschaft bestehen gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

11. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 17.04.2025

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange zur im Betreff genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1. Fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen

1.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

1.1.1 Grundwasser

Im Planungsgebiet sind Grundwasserstände in der Größenordnung von ca. 3 – 5 m (Brunnen Innwerk BG015218 u. GWM B 7) unter Geländeoberkante bekannt.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

1.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

Hinweis: Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

1.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

1.2.1 Starkniederschläge

Das Thema Starkniederschläge wurde bei der B-Plan-Aufstellung behandelt (s. 2.6 der Begründung).

1.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

1.3 Abwasserentsorgung

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 10, Abwasserbeseitigung, besteht Einverständnis.

1.3.1 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen, Nr. 11 und Nr. 13.10, sowie den Hinweisen Nr. 5 zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht Einverständnis.

1.3.2 Regenwassernutzung

Wir finden es sehr gut, dass der Hinweis auf die Regenwassernutzung bereits im B-Plan aufgenommen ist.

1.4 Altlastenverdachtsflächen

Mit dem Punkt 4 unter „III. textliche Hinweise“ besteht Einverständnis.

1.5 Vorsorgender Bodenschutz

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 13.4 und 13.5 zum Schutz des Bodens besteht Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

12. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 (Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau) vom 16.04.2025

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Ersetzung anstelle Aufhebung:

Es wird empfohlen anstelle einer geplanten Aufhebung des bisherigen (rechtskräftigen) Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ dem neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ eine andere laufende Nummer (z. B. die Nr. 51a) zu geben und im Wege einer Ersetzung (= Überlagerung) fortzuführen.

Abwägungsvorschlag:

Mit dem Vorschlag besteht Einverständnis. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 wird nicht aufgehoben. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ erhält im weiteren Verfahren die Nr. 51a und ersetzt den Bebauungsplan Nr. 51. Der Bebauungsplan sowie die dazugehörige Begründung werden diesbezüglich angepasst.

13. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 (Hochbau) vom 09.04.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

14. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau) vom 02.04.2025

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Um eine ordentliche Durchgrünung des Gewerbegebietes zu garantieren, sollte ein Mindestmaß an Bepflanzung gefordert werden. So sollte beispielsweise je 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse I, II, oder starkwüchsiger Obstbaum eingesetzt werden. Baumpflanzungen der Eingrünungsstruktur können angerechnet werden. Zudem sollten die Grundstücksgrenzen der Parzellen mit standortheimischen Sträuchern versehen werden. Dies gewährleistet, dass stets ausreichend unversiegelte Grünflächen vorhanden sind.

Abwägungsvorschlag:

Den Vorschlag, pro 500 m² einen Baum zu pflanzen, halten wir in diesem Gewerbegebiet für nicht zielführend. Deshalb werden die zu pflanzenden Bäume mit Mindestqualität direkt planlich festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes werden zusätzlich zu den bereits festgesetzten 10 Neupflanzungen von Bäumen als Hochstamm 23 weitere Bäume zu pflanzen festgesetzt (Maßnahme M6). Insgesamt sind nun 33 Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Darüber hinaus werden zusätzlich drei weitere Obstbäume (Maßnahme M5) planlich festgesetzt. Dadurch erhöht sich die Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume auf 7 Stück. Insgesamt sind dementsprechend 40 Bäume neu zu pflanzen, wodurch eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt wird. Entlang der meisten Parzellengrenzen ist bereits eine freiwachsende Hecke mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt (zwischen Parzellen 3 und 4, 4 und 7, 1 und 6 sowie 5 und 8. Außerdem wird die Fläche der zu pflanzenden Bäume zwischen den Parzellen 6 und 8 als artenreiche Wiese entwickelt, sodass ausreichend unversiegelte Grünfläche innerhalb des Gewerbegebiets vorhanden ist.

15. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 (Tiefbau) vom 02.04.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

16. Stellungnahme Landratsamt Altötting Bodenschutz vom 05.05.2025

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Hinweis Altlastverdachtsflächen:

Überprüfungen im Altlastenkataster (ABuDIS) ergaben für das Nachbarsgrundstück (Fl.-Nr. 1676) einen Treffer, es ist nicht auszuschließen, dass Randbereiche des gegenständlichen Flurstücks (Fl.-Nr. 1678) Auffälligkeiten aufweisen können.

Es handelt sich hierbei um die Altlastverdachtsfläche „Innwerk II“ (Kat.-Nr.: 17100990; Abfallart: Bauschutt). Der für den Bebauungsplan relevante Bereich wurde am 22.01.2021 mit zwei Baggerschürfe orientierend durch das Ingenieurbüro KD GEO untersucht. Das Bodenmaterial wurde als chemisch unauffällig eingestuft.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt Altötting (Abteilung 2, Bodenschutz), abzustimmen.

Hinweis VAW:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Nachbarschaft zum ehemaligen Industriegelände der Vereinigten-Aluminium-Werke Töging (VAW). In den Jahren 1995/96 wurden durch die Firma UET eine Standortuntersuchung durchgeführt. Nach den damaligen Erkenntnissen und Bewertungsmaßstäben wurde eine flächendeckende Belastung mit polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Fluorid in relevanter Größenordnung für das gesamte ehemalige Werksgelände der VAW-Töging nachgewiesen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gibt es keine Hinweise darauf das der Boden auch außerhalb des ehemaligen Werksgeländes mit diesen Stoffen belastet wäre.

Die Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Altötting kann jedoch nicht ausschließen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altlasten oder Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die ihr lediglich noch nicht bekannt geworden sind.

Hinweis Perfluorooctansäure (PFOA):

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Prüfwerts von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis zur Altlastenverdachtsfläche „Innwerk II“ wird in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis zur Nähe des ehemaligen Industriegeländes der VAW wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Perfluorooctansäure wird in den Textlichen Hinweisen im Bebauungsplan ergänzt.

17. Stellungnahme Landratsamt Altötting Gesundheitsamt vom 05.05.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

18. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde vom 02.05.2025

Immissionsschutzfachliche Beurteilung:

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Töging am Inn hat in der Sitzung vom 27.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst 52.485 m² und dabei den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ wird der Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ aufgehoben. Im Parallelverfahren erfolgt die 18. Änderung des Flächennutzungsplans.

Beurteilung:

Lichtemissionen:

Zu Ziffer 7 und zu Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen:

Es wird für sinnvoll erachtet, staubdichte Werbeanlagen und Leuchten festzusetzen, um das Eindringen von Insekten zu vermeiden und zusätzlich auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015)“ zu verweisen.

Lärm:

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens Nr. S22006061 der GeoPlan GmbH vom 24.05.2023 wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen. Dabei wurde der Geltungsbereich in sieben Teilflächen (GE 1 – 7) unterteilt und die Emissionskontingente L_{EK} mit entsprechend über Richtungssektoren definierten Zusatzkontingenten für die jeweiligen Teilflächen so festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.1 der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Somit befinden sich die maßgeblichen Immissionsorte gemäß Nummer 2.2 der TA Lärm nicht im Wirkungsbereich des geplanten Gewerbegebiets, wodurch keine Betrachtung der Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten erforderlich ist. Für die Immissionsorte in der Innstraße (IO 1 und IO 2) wurden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet, wie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ im Jahr 2021, herangezogen. Zwischenzeitlich wurde im Bereich der Innstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nördlich der Innstraße“ überplant, wodurch die um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte bzw. reduzierten Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes zulässig wären. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits ohnehin nicht unerheblichen Lärmimmissionen an den nahegelegenen Immissionsorten durch die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe hingewiesen. Unter Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz sind an den maßgeblichen Immissionsorten keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ beziehungsweise durch die spätere Nutzung des Gewerbegebiets zu erwarten.

Die im Schalltechnischen Gutachten angesetzten Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte in der Innstraße sind zwischen den vom Immissionsschutz betroffenen Akteuren abzustimmen.

Hinweis:

- 1) Ein Teil der Ausgleichsfläche A1 im Südwesten des Geltungsbereichs liegt innerhalb des angemessenen Abstandes für den Betriebsbereich der Firma Speira Recycling Services Germany GmbH gemäß der Seveso-III-Richtlinie.

Rechtsgrundlagen:

BImSchG; TA Lärm; DIN 18005; DIN 45691; Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Seveso-III-Richtlinie

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei Punkt 7 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz ergänzt:

Es sind staubdichte Werbeanlagen und Leuchten zu verwenden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Außerdem wird auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015)“ verwiesen.

Die Ausführungen zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Abstimmung mit den vom Immissionsschutz betroffenen Akteuren.

19. Stellungnahme Wildes Bayern e.V. vom 28.04.2025

Wir haben gegen die geplante Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet einen keinen Einwand, erkennen die wirtschaftliche Bedeutung des Vorhabens an. Dennoch möchten wir auf einige aus naturschutzfachlicher und wildtierökologischer Sicht relevante Aspekte hinweisen, die im weiteren Verfahren, insbesondere bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51, unseres Erachtens, Berücksichtigung finden sollten.

Brutvögel – kritische Einordnung der Erhebungsergebnisse

Im Zuge der Voruntersuchungen wurde ein Brutvogelkartierungsgutachten erstellt. Während auf den Untersuchungsflächen selbst kein Brutgeschehen festgestellt wurde, sind mehrere planungsrelevante Arten nachgewiesen – darunter Flussregenpfeifer, Gelbspötter, Goldammer, Kuckuck, Rauchschwalbe und Turmfalke, teils mit Brutverdacht oder regelmäßiger Nahrungssuche im Gebiet. Die vorhandenen Hecken und Gehölzränder erfüllen augenscheinlich eine wichtige Funktion als Brut- und Rückzugsraum für diese Arten.

Besonders kritisch möchten wir anmerken, dass das Gutachten selbst auf massive Störungen, während der Kartierzeiträume hinweist (laufende Baustellenarbeiten, Maschinenbetrieb, sich ständig verändernde Geländestruktur). Unter solchen Bedingungen ist die Aussagekraft der Ergebnisse zur tatsächlichen Brutvogelnutzung aus unserer Sicht eingeschränkt. Insbesondere bodenbrütende Offenlandarten haben unter diesen Umständen keine Chance, überhaupt Reviere zu etablieren. Die potenzielle ökologische Bedeutung der Flächen könnte daher unterschätzt sein.

Sensible Lage im Übergangsbereich zu wertvollen Lebensräumen

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Töginger Au, kartierte Biotope und ehemalige Gleisstrukturen, die als Biotopverbundachse für wärmeliebende Reptilien wie Zauneidechse und Schlingnatter sowie als Jagdraum für Fledermäuse dienen. In Verbindung mit dem Vorkommen artenreicher Wildbienenpopulationen im Bereich offener Schotterflächen ergibt sich eine hohe ökologische Bedeutung im direkten Umfeld des Vorhabens.

Eingrünung und Randeffekte

Die vorgesehene Eingrünung und der Lärmschutzwall sind aus unserer Sicht wichtige Maßnahmen, um optische und akustische Störungen zu reduzieren. Wir empfehlen ergänzend, entlang der Gewerbebegrenzen strukturreiche, heimische Gehölzpflanzungen mit Altgras- oder Staudenstreifen zu kombinieren, um Übergangsbereiche für Arten aus benachbarten Lebensräumen zu erhalten und gleichzeitig den Biotopverbund zu stärken.

Ausgleichsfläche und Kompensationsmaßnahmen

Wir nehmen zur Kenntnis, dass zur Kompensation der Eingriffe eine externe Ausgleichsfläche (A3) sowie interne Flächenanteile innerhalb des Plangebiets vorgesehen sind. Grundsätzlich begrüßen wir die Schaffung zusätzlicher extensiver Grünlandstrukturen und die geplante naturschutzfachliche Aufwertung.

Dennoch möchten wir anmerken, dass die Ausgleichsfläche A3 nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Eine stärkere räumliche Anbindung an bestehende Biotopstrukturen wäre aus Sicht des Biotopverbundes wünschenswert gewesen. Entscheidend für die ökologische Wirksamkeit wird die tatsächliche Umsetzung und Pflege der Ausgleichsflächen sein. Hier sollten besonders die Förderung artenreicher Wiesenbestände mit standorttypischen Arten, eine extensive Bewirtschaftung ohne Düngung oder Pestizide sowie geeignete Pflegeintervalle (z. B. Mahdzeitpunkte) sichergestellt werden.

Zudem regen wir an, auf eine langfristige rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen zu achten, um eine dauerhafte Erfüllung der naturschutzfachlichen Funktionen zu gewährleisten.

Abwägungsvorschlag:

Der neu überplante Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der vorhandenen Hecke wurde bereits in den vergangenen Jahren immer wieder verschiedenen Störungen durch LKW-Verkehr und Erdarbeiten ausgesetzt, wodurch die Aussagekraft der Kartierung für den überplanten Bereich richtig ist.

Die bestehende Feldhecke am Nordostrand liegt außerhalb des Geltungsbereiches, bleibt aber erhalten.

Zur Lage in der Nähe der Töginger Au und des Gleisdreieckes wird auf den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ verwiesen.

Es ist bereits an den Rändern des Gewerbegebietes eine Mischung aus heimischen Gehölzpflanzungen, artenreichen Wiesen und Steinriegeln festgesetzt, um den Biotopverbund zu stärken und den vorhandenen Arten im Gleisdreieck einen Ausweichraum anzubieten.

Die externe Ausgleichsfläche A3 befindet sich in der Töginger Au in ca. 1.000 m Entfernung und ist bereits bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugeordnet und genehmigt. Eine dingliche Sicherung mit Eintragung einer Dienstbarkeit ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen können aus der textlichen Festsetzung Nr. 13.15 sowie dem Maßnahmenplan „Externe Ausgleichsflächen“ entnommen werden.

20. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 29.04.2025

Im Planungsgebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Bayernwerk Netz GmbH.

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan, sofern die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchzuführen sind und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegt.

Zu unseren Anlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Fernmeldekabel EF019008-02

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Planungsgebiet das Fernmeldekabel EF019008-02 der Bayernwerk Netz GmbH verläuft.

Die Lage des Kabels bitten wir dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen. Hierbei machen wir jedoch darauf aufmerksam, dass wir für die Richtigkeit der Darstellungen keine Gewähr übernehmen. Maßgeblich sind in jedem Falle der tatsächliche Bestand und Verlauf des Kabels in der Natur.

Die Schutzstreifenbreite für Fernmeldekabel beträgt 1,00 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich der Kabel (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Zäune im Bereich der Schutzzone der Fernmeldekabel sind mit uns abzustimmen.

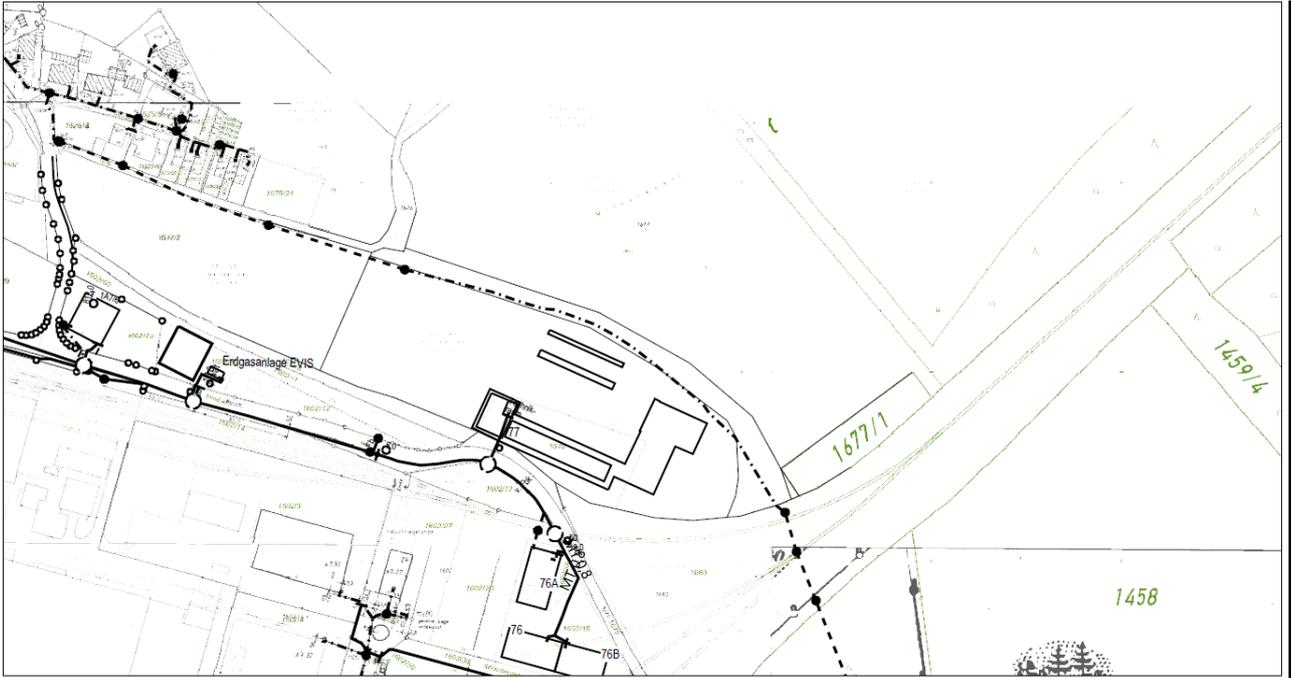
Auf die erforderlichen Maßnahmen zur Verhütung von Unfällen und Kabelschäden möchten wir mit der beiliegenden Kabelschutzanweisung bereits jetzt hinweisen. Die beigefügten Sicherheitshinweise bitten wir zu beachten.

Nach unserem Kenntnisstand ist der Netzbetreiber bzw. Träger öffentlicher Belange die Strotög GmbH tätig.

Die Adresse lautet:

Hauptstraße 19

84513 Töging am Inn



Bemerkung:	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag				
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		AsB	9	
	Ti NL	Süd		VsB		
	PTI	Rosenheim	Name	A744859	Sicht	Lageplan
	ONB	Mühldorf/Töging	Datum	29.04.2025	Maßstab	1:2500
					Blatt	1

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Verlauf der Leitung ist bereits im Bebauungsplan eingezeichnet. Auf das Merkblatt wird bereits in den Textlichen Hinweisen unter Punkt 3 verwiesen.

22. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 30.04.2025

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Planung

Die Stadt Töging am Inn beabsichtigt, mit o.g. Bauleitplanung im Umgriff der Grundstücke Innstraße 75 und 77, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbegebiets zu schaffen. Das Plangebiet umfasst ca. 5,96 ha, wobei 0,28 ha auf Ausgleichsflächen entfallen und liegt im Süden des Stadtgebiets. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, östlich beginnt eine Waldfläche und im Süden sowie Westen grenzt bestehende Gewerbe- bzw. Wohnbebauung. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche im südlichen Bereich als Gewerbefläche, im nördlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und soll gesamt in eine Gewerbefläche geändert werden. Das Gebiet ist im südlichen Bereich bereits durch eine Firma bebaut, die nun ihren Hauptfirmensitz an dieser Stelle erweitern möchte.

Landesplanerische Bewertung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 G soll die Ausweisung von Bau-

flächen an einer flächen- und energiesparenden sowie bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebs handelt, sind Erfordernisse zur Siedlungsstruktur insbesondere für die bauliche Umsetzung relevant. Insofern sollte auf eine möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen Bauflächen sowie energiesparende Bauformen hingewirkt werden.

Gem. Ziel B II 3.1 des Regionalplans Südostoberbayern (RP18) sollen bauliche Anlagen schonend in die Landschaft eingebunden werden (vgl. auch LEP 7.1.1). Dazu bitten wir um enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich. Auch hier bitten wir um eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Gem. LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Die Festsetzungen zur Verwendung von Solaranlagen tragen dem Rechnung. Es sollte geprüft werden, ob für neu zu errichtende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen auch über Solaranlagen hinaus, vorgeschrieben werden kann. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen, wobei die genannten Belange und Hinweise zu berücksichtigen sind.

Abwägungsvorschlag:

Das Wasserwirtschaftsamt wurde bereits am Verfahren beteiligt und es wurden keine Einwände geäußert. Die Lage im wassersensiblen Bereich wird in der Begründung ergänzt.

23. Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland vom 02.05.2025

Ausgleichsfläche A2 und A3:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Geltungsbereich Bebauungsplan:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Firma Schmid Kunstholtzbau ist bereits an das Glasfasernetz angeschlossen.

24. Stellungnahme Regionaler Planungsverband Südostbayern vom 05.05.2025

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

25. Stellungnahme Landratsamt Altötting, untere Naturschutzbehörde vom 23.05.2025

Einwendungen

In der aktuellen Form kann leider nicht anerkannt werden, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen ein Planungsfaktor von 15% angesetzt wird. Nach fachlicher Beurteilung und dem Versuch die Maßnahmen in etwa den im Leitfaden vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsgruppen zuzuordnen, scheint maximal ein Planungsfaktor von 10% als vertretbar. Im Vergleich zum Maximalwert von 20% und den dafür erforderlichen maximalen Anstrengungen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs, stehen 15% nicht im Verhältnis zu den hier angegebenen Maßnahmen.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Es wird empfohlen die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 3.8.1 der Begründung zum Bebauungsplan im Schema des Leitfadens abzarbeiten, also auf das jeweilige Schutzgut bezogen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Formulierung im aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ hin: „Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.“ Wir bitten dies ebenfalls bei der Wahl des Planungsfaktors sowie in den erforderlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung überarbeitet und ergänzt, sodass ein Planfaktor von 15 % angesetzt werden kann. Unter anderem wurde eine Festsetzung zum Anbringen von mindestens 4 Nistkästen und zur Anlage eines Trockenbeetes hinzugefügt. Darüber hinaus werden 26 zusätzliche Bäume gepflanzt (3 Obstbäume, 23 Bäume als Hochstamm). Außerdem werden 60 m² freiwachsende Hecke und 17 m² artenreiche Wiese zusätzlich entwickelt.

Die Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes A 1 bis A 3 sind notariell per Dienstbarkeits- und Reallastbestellung (ökologische Ausgleichsfläche) H 1509/2025 vom 23.06.2025 gesichert. Allerdings erfolgte diese Sicherung nur zu Gunsten des Freistaats Bayerns – vertreten durch das Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde. Laut E-Mail von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting vom 01.07.2025 ist – neben einer weiteren kleinen Änderung - als Begünstigter „unbedingt auch die Stadt Töging“ einzutragen. Diese Ansicht teilt die Stadtverwaltung. Die notwendige Änderung an der Dienstbarkeit wurde dem Bauträger am 01.07.2025 mitgeteilt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, die o. g. Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zu billigen.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, die die Ordnungsnummer des Bebauungsplanes von 51 auf 51a zu ändern.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplanes Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14. August 2025 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, aber erst wenn die Ausgleichsflächen A 1 bis A 3 auch zu Gunsten der Stadt Töging a.Inn durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie Reallast gesichert sind.