

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/083/3

Federführung: Bauamt	Datum: 29.09.2025
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	23.10.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Stadtrates am 23.10.2025

18. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51a "Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0") Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen sowie Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 14. August 2025 den Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 14. August 2025 gebilligt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im südlichen Stadtgebiet und im östlichen Bereich des Industrieparks Inntal. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Auwaldflächen der Töginger Au, der Kläranlage, des Innkanals sowie der Industriegleise. Im Südwesten grenzt die Innstraße und das ehemalige Werksgelände der VAW (heute Speira Recycling Services Germany GmbH, Söderbergstraße 9) an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Geltungsbereich befindet sich die Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG sowie die Hogga Sepp GmbH & Co. KG mit der Adresse Innstraße 75 und 77.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll das dargestellte Gewerbegebiet nach Norden erweitert werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich derzeit als Gewerbegebiet, Fläche für die Landwirtschaft, sonstige Grünflächen und Ausgleichsfläche dargestellt.

Ein zweiter Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft die Darstellung einer Ausgleichsfläche. Die dargestellte Ausgleichsfläche, befindet sich in der Töginger Au nördlich des Inns und südlich des Innkanals sowie ca. 600 m westlich des Innspitzes (Zusammenfluss des Inns und des Innkanals).

Die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand in der Zeit von Donnerstag, den 28. August 2025 bis Dienstag, den 30. September 2025 (jeweils einschließlich) statt. Hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung, welche am 27. August 2025 an der Amtstafel angebracht wurde, hingewiesen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung von jeweils dem 14. August 2025, das schalltechnische Gutachten Nr. S2206061 Revision 1 vom 5. August 2025, der Bestandsplan vom 20. April 2023, der Abschlussbericht zu den Brutvogelkartierungen und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 22. April 2021 (Unterlagen), lagen in diesen Zeitraum im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 26. August 2025 bis einschließlich Dienstag, den 30. September 2025 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden beteiligt. Die unterstrichenen haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Altötting - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau
- Landratsamt Altötting - Technisches Bauamt Hochbau
- Landratsamt Altötting - Technisches Bauamt Tiefbau
- Landratsamt Altötting - Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau
- Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Altötting - Stabstelle Bodenschutz
- Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Altötting - Gesundheitsamt
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde Südostoberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Regionalen Planungsverband Südostoberbayern
- 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
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- DB Immobilien Kompetenzteam Baurecht
- Eisenbahn-Bundesamt
- strotög GmbH
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- VERBUND Innkraftwerke GmbH
- Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co. KG
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- Karl K.
- Norbert S. e.K.
- Energie Südbayern GmbH
- Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V.
- BUND Naturschutz in Bayern e. V. (BN)
- Deutschen 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
- Verein Wildes Bayern e. V.
- 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.
- Bezirksverband Oberbayern für Gartenkultur und Landespflege
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Gemeinde Pleiskirchen
- Stadt Mühldorf a. Inn
- Verwaltungsgemeinschaft Polling
- Stadt Altötting
- Gemeinde Winhöring
- Gemeinde Teising

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen erstellt:

1. Stellungnahme der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG vom 08.09.2025

An unserer ursprünglichen Auskunft „KB 2025-29; Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0; 18. Flächennutzungsplanänderung“ hat sich nichts geändert.
Vielen Dank für die Beteiligung an der Maßnahme.

Die Auskunft KB 2025-29 lautete:

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

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

2. Stellungnahme Strotög GmbH Strom aus Töging vom 26.08.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

3. Stellungnahme der Gemeinde Winhöring vom 27.08.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

4. Stellungnahme Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf am Inn GmbH vom 26.08.2025

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

5. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn vom 24.09.2025

Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

6. Stellungnahme Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG vom 03.09.2025

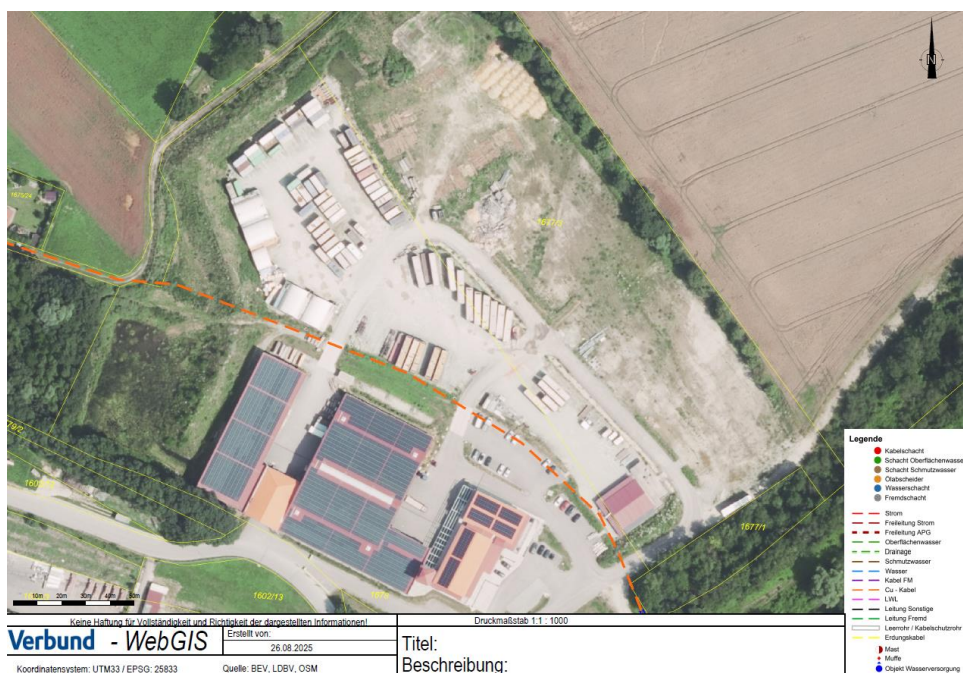
Keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

7. Stellungnahme VERBUND Innkraftwerke GmbH vom 17.09.2025

Wir haben den Sachverhalt nach betrieblichen Gesichtspunkten geprüft. Im Planungsgebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Verbund Innkraftwerke GmbH. Gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.



Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

8. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 04.09.2025

Mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen zum o.g. Vorhaben ergeben sich keine neuen wasserwirtschaftlichen Sachverhalte.

Wir verweisen daher inhaltlich auf unsere bereits ergangene Stellungnahme vom 17.04.2025, Az. 2-4622-AÖ Tög-8059/2025.

Auf eine erneute Stellungnahme verzichten wir.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

9. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 (Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau) vom 18.09.2025

Verfahrensvermerke:

Bei Nummer 7 wird seitens des LRA AÖ kein Siegel bzw. Unterschrift geleistet. Entsprechend ist „Landratsamt Altötting, den“ zu streichen.

Abwägungsvorschlag:

„Landratsamt Altötting, den“ wird in den Verfahrensvermerken unter Punkt 7 gestrichen.

10. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 (Hochbau) vom 11.09.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

11. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau) vom 27.08.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

12. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 (Tiefbau) vom 27.08.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

13. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde vom 17.09.2025

Immissionsschutzfachliche Beurteilung:

Sachverhalt:

Die Stadt Töging am Inn beabsichtigt 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 Inkraft-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:

Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 02.05.2025 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lärm:

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens Nr. S2206061 Revision 1 der GeoPlan GmbH vom 05.08.2025 wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen. Dabei wurde der Geltungsbereich in acht Teilflächen (GE 1 – 8) unterteilt und die Emissionskontingente LEK 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 Einwirkungsbereich des geplanten Gewerbegebiets, wodurch keine Betrachtung der Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten erforderlich war.

Unter Voraussetzung der 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.

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.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

14. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Bodenschutz vom 26.08.2025

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 die Grundstücke Fl. Nrn. 1677/3;1676/2;1676/0 des Flächennutzungsplans einen Treffer, es ist nicht auszuschließen, dass sich im Randbereich des Flurstücks Fl-Nr. 1678 (wie im FNP eingezeichnet) ebenfalls Altablagerungen befinden.

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

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:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

15. Stellungnahme Landratsamt Altötting, Gesundheitsamt vom 29.09.2025

Keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

16. Stellungnahmen Vodafone GmbH vom 23.09.2025 (S01441009 und S01441008)

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.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

17. Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 26.09.2025

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat bereits mit Schreiben vom 30.04.2025 zu o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung – unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds, von Natur und Landschaft sowie der Erneuerbaren Energien und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden – den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Dem Abwägungsprotokoll ist zu entnehmen, dass eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt.

Die überarbeitete Planung sieht nun eine stärkere Durchgrünung vor, um bauliche Anlagen möglichst schonend in die Landschaft einbinden zu können. Hinsichtlich einer verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien und einer flächenoptimierten und ressourcenschonenden Umsetzung der Gebäude haben sich im Entwurf keine Änderungen ergeben.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

18. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 06.10.2025

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.

Das Entwurfsfassungsdatum der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung mit Umweltbericht hat sich vom 14. August 2025 auf 23. Oktober 2025 geändert. Grund ist laut der Planerin, dass auf dem Deckblatt der Flächennutzungsplanänderung die Grünflächen noch nicht entsprechend an die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs angepasst wurden. Die Begründung und der Umweltbericht haben sich inhaltlich nicht geändert. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wurde das Entwurfsdatum der Begründung mit dem Umweltbericht an das Datum des Deckblatts zur Flächennutzungsplanänderung angepasst.

Von einer erneuten Beteiligung kann abgesehen werden, da der Entwurf nach Auslegung nur in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahmen hatten und die entweder auf ausdrücklichen Vorschlag beruhen, auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren, oder nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten.

Der Bebauungsplan Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, auf eine erneute Auslegung und Beteiligung zu verzichten.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung inklusive der vorläufigen Abwägung/Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen in der Stadtratssitzung vom 14. August 2025 zu billigen und die 18. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 23. Oktober 2025 festzustellen.