

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/247/1

Federführung: Bauamt	Datum: 13.03.2026
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	26.03.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 5 Sitzung des Stadtrates am 26.03.2026

Bebauungsplan Nr. 24 "Industriepark Inntal" - 2. Änderung Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 24 „Industriepark Inntal“ zum 2. Mal zu ändern. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird

- im Norden von der Innstraße,
- im Osten von der Innstraße und dem Anwesen Söderbergstraße 76a,
- im Süden von der Söderbergstraße, dem Anwesen Söderbergstraße 22 (GBS Schlosserei & Stahlbau GmbH) und dem Anwesen Innstraße 76 (BBTec GmbH & Co. KG) und
- im Westen vom Anwesen Söderbergstraße 9 (Betriebsgelände der Speira Recycling Services Germany GmbH) begrenzt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich das Anwesen Söderbergstraße 24.

Durch die Änderung wird der Geltungsbereich des Urbebauungsplanes Nr. 26 nicht erweitert. Der Urbebauungsplan setzt in dessen nördlichen Geltungsbereich vier zu pflanzende Bäume (Acer Platanoides, Spitzahorn als H 16/18) fest. Diese vier zu pflanzenden Bäume wurden tatsächlich nie gepflanzt bzw. sind zumindest heute nicht mehr vorhanden. Die Festsetzung der vier zu pflanzenden Bäume entfällt durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die vier Bäume müssten daher dann auch nicht mehr gepflanzt werden. Stattdessen sollen dort überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Urbebauungsplanes werden durch die 2. Änderung somit nach Norden hin erweitert.

Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO fest. Auch der Urbebauungsplan setzt ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO fest. Im Änderungsbereich sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vorhaben, auf die immissionsschutzrechtlich die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall- Verordnung - 12. BImSchV) Anwendung findet, ebenso unzulässig.

Dem Vernehmen nach ist konkret die Errichtung einer Werkhalle geplant. Die Werkhalle soll mit Außenmaßen von etwa 12 m x 8 m und einer Höhe von 5,50 m geplant werden. Die Werkhalle soll als Dach ein Pultdach mit 10 % Dachneigung erhalten. Die Werkhalle soll von einem Töginger Bauunternehmen bezogen werden. Das Bauunternehmen erbringt als Leistung „Renovierung, Umbau, energetische Sanierung oder sonstige Baumaßnahmen“.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriepark Inntal“ in der Fassung vom 04. März 2026 liegt vor.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geändert werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der das Ziel der Nachverdichtung hat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 4.727 qm, sodass denklogisch weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und somit mitzurechnen wären, liegen nicht vor.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete), genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht (Seveso-III-Richtlinie).

Es wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Bebauungsplanänderung wird daher kein schutzbedürftiges Gebiet im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG festgesetzt. Das Industriegebiet dient weder ausschließlich noch überwiegend dem Wohnen. Die Bebauungsplanänderung setzt auch kein sonstiges schutzbedürftiges Gebiet wie insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude fest. Industriegebiete sind gemäß Nr. 2.1.2 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (KAS-18, 3. überarbeitete Fassung vom 29.01.2025) nicht im Katalog der schutzbedürftigen Gebiete im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG enthalten.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands nach § 3 Abs. 5 c Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG. Der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne des BImSchG ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benach-

barte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt.

Obwohl also der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands nach § 3 Abs. 5 c BImSchG liegt, sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten, weil durch die Bebauungsplanänderung kein schutzbedürftiges Gebiet im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG geschaffen wird. Zudem sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe, auf die immissionsschutzrechtlich die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall- Verordnung – 12. BImSchV) Anwendung findet, unzulässig. Der städtebauliche Grund hierfür ist, dass sich im Bebauungsplanänderungsgebiet kein Störfallbetrieb ansiedeln kann, was wiederum Auswirkungen auf das Mischgebiet nordöstlich der Innstraße hätte (Bebauungsplan Nr. 57), in dem sich Wohnungen befinden.

Nach dem BayVGH, Beschluss vom 21.10.1996, 20 CS 96.1561, BauR 1997, 84, ist der Ausschluss von Betrieben, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig, da diese Betriebe in der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) typisiert sind. Dementsprechend können nach § 1 Abs. 9 BauNVO Vorhaben, die in der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (12. BImSchV) typisiert sind, ausgeschlossen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Stadtverwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB und somit auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten.

Die Verwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB, also die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, zu verzichten. Wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, so muss ortsüblich bekannt gemacht werden, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Das ähnelt einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Verwaltung empfiehlt die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 26 „Industriepark Inntal“ zum 2. Mal zu ändern.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04. März 2026 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu ändern.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, dass die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.