

STADT TÖGING A. INN



BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „INDUSTRIEPARK INNTAL“ 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG



Inhalt

1.	Plangebiet, Planungsrecht, Anlass der Planung	3
1.1	Plangebiet	3
1.2	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.3	Anlass der Planung	4
2.	Ziele der Planung	5
3.	Beschreibung der vorliegenden Planung	5
3.1	Beschreibung des Planbereiches	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschreibung der Planung	5
4	Angaben über Bauflächen	5
5.	Erläuterung und Begründung zu den Festsetzungen	5
5.1	Städtebauliche Festsetzungen	5
5.2	Grünordnerisches Konzept	6
5.3	Schallimmissionsschutz	6
5.4	Artenschutz	6
6.	Bautechnische Erläuterung	6
6.1	Baugrund	6
6.2	Ver- und Entsorgung	6
6.3	Straßenerschließung	7
7.	Auswirkungen der Planung	7
7.1	Naturhaushalt	7
7.2	Bodenfunde	7

Anlagen

1 Katasterauszug M 1 : 1000

2 Abstandskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt

1. Plangebiet, Planungsrecht, Anlass der Planung

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich und westlich der Innstraße und nördlich der Söderbergstraße in Töging a. Inn. Es beinhaltet die Flurnummern 1602/13, 1602/27, 1602/62 und 1679 (Teilbereich) der Gemarkung Töging a. Inn.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die Innstraße
- Im Osten durch die Innstraße
- Im Süden durch die Söderbergstraße
- Im Westen durch einen Industriebetrieb

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Industriegebiet Inntal“ umfasst eine Fläche von 4727 m² (Fl.Nr. 1602/13 = 1708 m²; Fl.Nr. 1602/27 = 2054 m²; Fl.Nr. 1602/62 = 965), einschließlich der Flächen der Innstraße (Fl.Nr. 1679 = 706 m²) 5433 m².

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Stadt Töging a. Inn liegt innerhalb des Freistaates Bayern im Landkreis Altötting. Dieser ist Teil der Planungsregion 18 "Südostoberbayern". Im Regionalplan der Region Südostoberbayern ist die Stadt Töging als Grundzentrum eingestuft.

Die Stadt Töging besitzt einen genehmigten wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Gebiet des Bebauungsplans als Industriegebiet festgelegt.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben:

- Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die Grundfläche im Sinn des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP- pflichtige Vorhaben“ unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für UVP- Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorhanden.
- Es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung und es gibt keine wesentliche negative Auswirkung auf Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura-2000-Gebiete).
- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten:
Grund hierfür ist:
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 (siehe Anlage 2). 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 benachbarte 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (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.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der Bebauungsplanänderung ist daher möglich.

1.3 Anlass der Planung

Das Grundstück Fl. Nr. 1602/13, das bisher mit nicht mehr genutzten und inzwischen abgebauten Industriegleisen für das ehemalige Aluminiumwerk belegt war, soll einer Bebauung zugeführt werden.

2. Ziele der Planung

Auf dem o. g. Grundstück soll die Möglichkeit geschaffen werden neue Gewerbebetriebe anzusiedeln.

3. Beschreibung der vorliegenden Planung

3.1 Beschreibung des Planbereiches

Topographie

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 24 bestehen geringe Höhenunterschiede.

3.2 Erschließung

Das Baugebiet wird über die Innstraße und über den Wendeplatz an der Söderbergstraße erschlossen.

3.3 Beschreibung der Planung

Es ist geplant Gewerbehallen und Gewerbegebäude zu errichten. Es ist eine maximale Wandhöhe von 10,0 m festgesetzt.

4. Angaben über Bauflächen

Die maximale Baufläche innerhalb der Baugrenzen des Änderungsbereiches umfasst 3334 m².

5. Erläuterung und Begründung zu den Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist weiterhin als Industriegebiet nach § 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Industriegebiet sind nicht zulässig:

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

Zudem sind Vorhaben, auf die immissionsschutzrechtlich die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfall- Verordnung – 12. BImSchV) Anwendung findet, unzulässig.

Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von GRZ und Wandhöhe geregelt.

Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach den textlichen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Die Festsetzungen für die Grün- und Freiflächen richten sich ebenfalls nach den textlichen Festsetzungen des Ur- Bebauungsplans.

5.3 Schallimmissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz richten sich ebenfalls nach den textlichen Festsetzungen des Ur- Bebauungsplans.

5.4 Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich, da aufgrund der aktuellen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 1602/13 als Rasenfläche keine Arten bedroht sind.

6. Bautechnische Erläuterung

6.1 Baugrund

Das Baugebiet ist größtenteils bereits bebaut. Es sind nach den bisherigen Erfahrungen keine Unwägbarkeiten bezüglich des Baugrundes zu erwarten. Jedoch ist eine Baugrunduntersuchung vor Baubeginn erforderlich.

Eine Schadstoffbelastung des Bodens aufgrund der Aluminiumproduktion der ehemaligen Vereinigten Aluminium Werke (VAW) ist nicht auszuschließen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromleitungsnetz der Strotög GmbH.

Wasser

Die Wasserversorgung ist über das zentrale Leitungsnetz der Stadt Töging a. Inn gewährleistet, die geplanten Bauvorhaben sind nach Fertigstellung an diese anzuschließen. Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Versorgungsleitungen für die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Töging a. Inn.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die städtische Kanalisation, die geplanten Bauvorhaben sind nach Fertigstellung an diese anzuschließen.

Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation erfolgt durch die Stadt Töging a. Inn.

Müll

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllabfuhr des Landkreises Altötting.

6.3 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung erfolgt über die bestehende Innstraße und über einen Wendeplatz bei der Söderbergstraße.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Naturhaushalt

Da aufgrund der jetzigen Nutzung als Rasenfläche und der vorherigen Nutzung als Industriefläche (Gleise) keine Arten bedroht sind, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering.

7.2. Bodenfunde

Da das Planungsgebiet bereits seit Jahrzehnten industriell genutzt wurde, ist es eher unwahrscheinlich auf Bodenfunde zu treffen. Falls man dennoch auf Bodendenkmäler stößt, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Oberbayern (Hofgraben 4, 80539 München, Tel. (089) 21140; mitgeteilt werden.

Vorentwurf: 20.01.2026

Entwurf: 04.03.2026

Manfred Brunner, Dipl. Ing. (FH) Architekt

Brunner Architektur und Landschaftsarchitektur PartGmbB

84513 Töging a. Inn, Hauptstraße 33

Tel. 08631/ 1674511

Email: ab@manfred-brunner.de



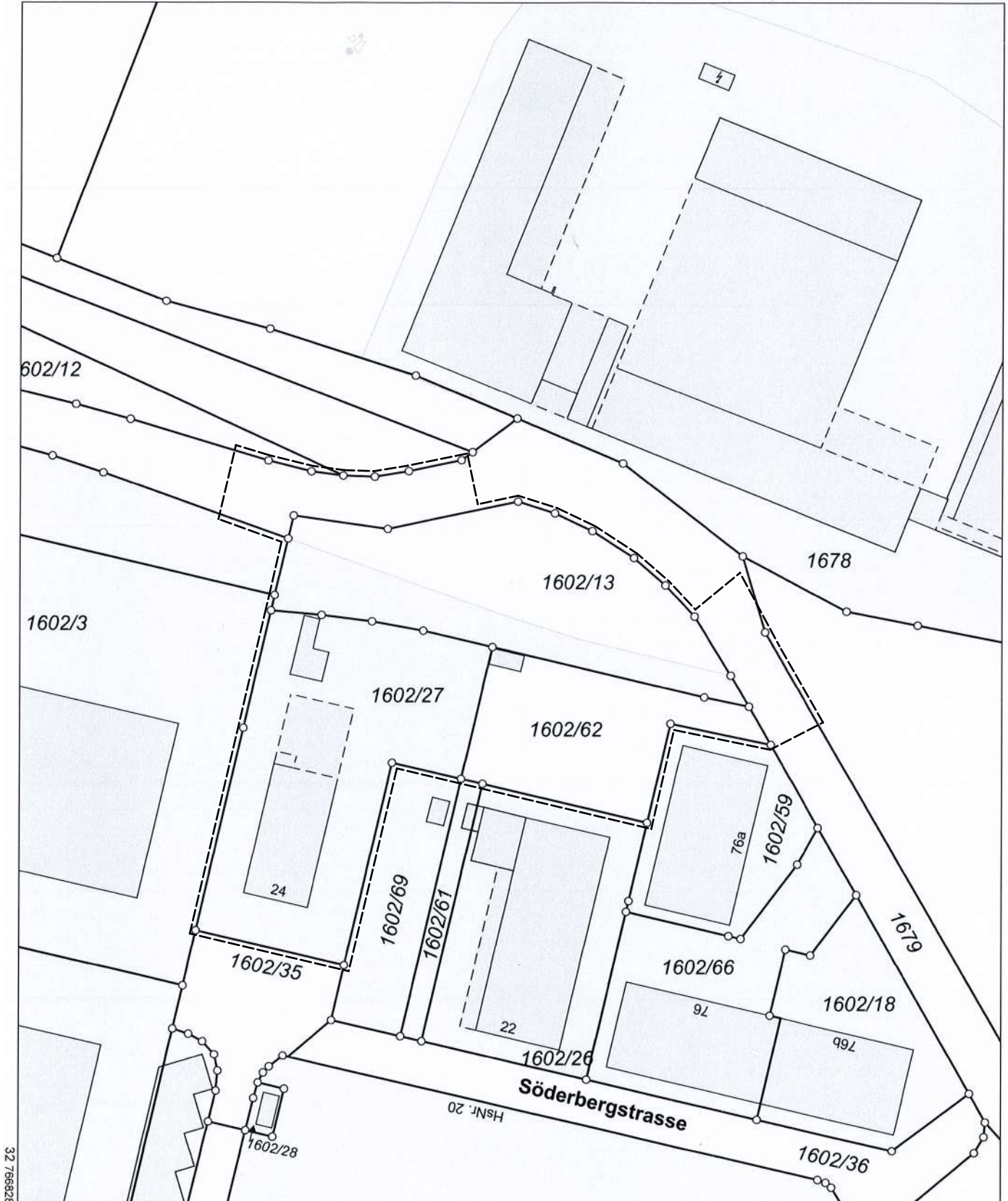
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a. Inn

ANLAGE 1
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauV
Erstellt am 22.07.2025

Flurstück: 1602/13
Gemarkung: Töging a. Inn

Gemeinde: Töging a. Inn
Landkreis: Altötting
Bezirk: Oberbayern

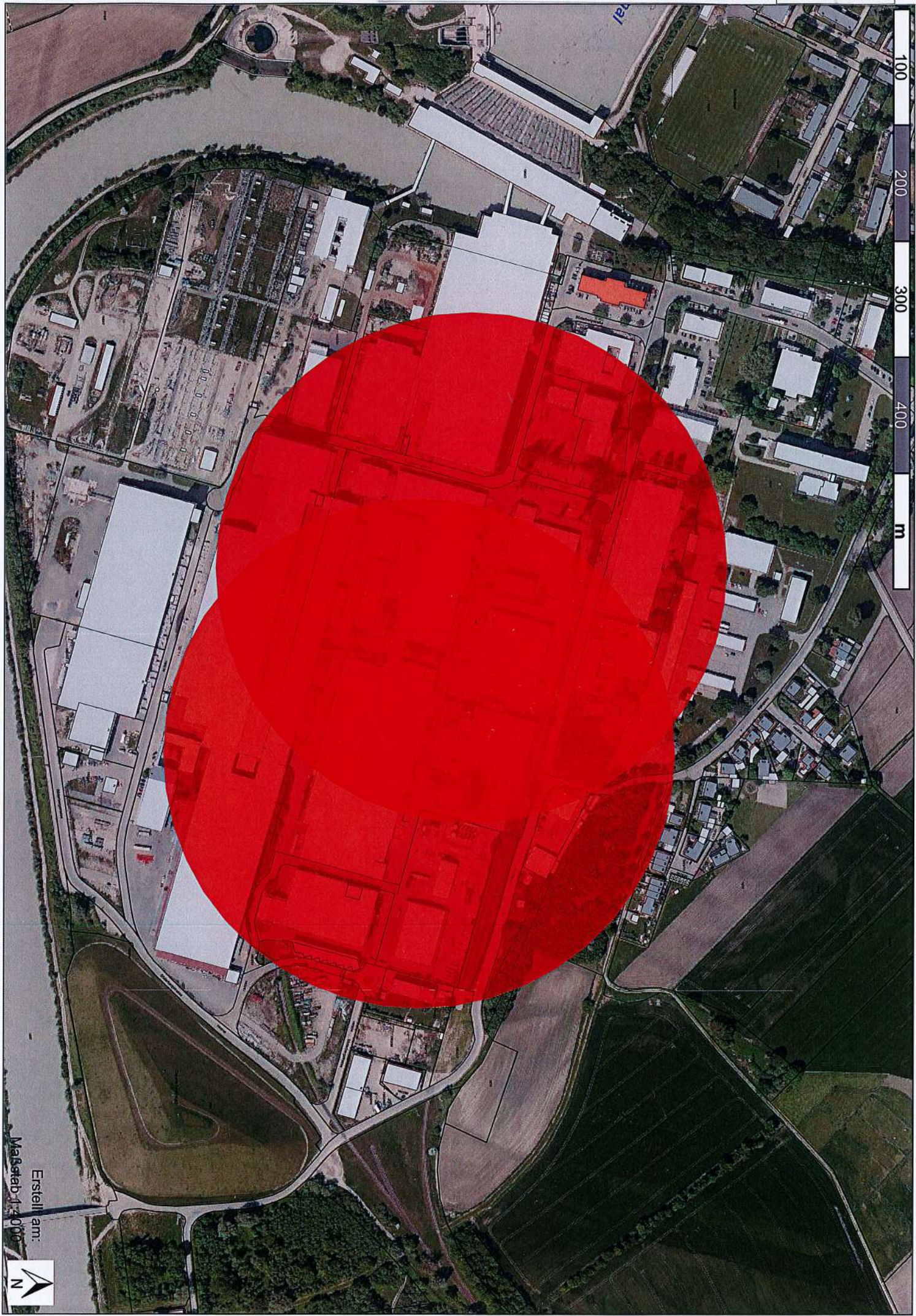
5350429



5350209

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

100 200 300 400 m



Erstellt am:
Maßstab 1:2000

