

# BEKANNTMACHUNG

## **der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“**

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 25. Februar 2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ mit der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 25. Februar 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1677/T Mitterwehrt, 1678 Mitterwehrt und 1679/T Innstraße, jeweils der Gemarkung Töging a.Inn, soll ein Gewerbegebiet entstehen. Die Planung sieht die Ansiedlung eines Unternehmens vor, welches die Herstellung, Vermietung und den Vertrieb von Holzhütten aller Art zum Gegenstand hat.

Die Fläche ist ca. 31.500 m<sup>2</sup> groß.

Im Vergleich zum Vorentwurf (Stand 22.10.2020) wurde der Geltungsbereich vergrößert, um einen besseren Anwohnerschutz zu gewährleisten (u. a. Abrücken der Gebäude, Lärmschutzwall) und eine großzügige Eingrünung zu erzielen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Stadtbereich der Stadt Töging a.Inn, nördlich der Auwaldflächen der Töginger Au, der Kläranlage sowie des Innkanals. Im Südwesten grenzt das ehemalige Werksgelände der VAW an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in Teilen aktuell als Lagerflächen für den Bodenaushub für den Neubau des Innkraftwerks dienen. Im (Süd)Osten beginnt der Auwald der Töginger Au.

Im Südwesten bildet die Innstraße die Geltungsbereichsgrenze und wird an der westlichen Ecke von einer bestehenden Ökofläche (Ausgleichsfläche der VAW, Wald) abgelöst. Im Norden wird das Planungsgebiet von einem in Richtung Osten nach Hubmühl führenden Wirtschaftsweg begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet der Verlauf der Industriegleise ins ehemalige Werksgelände der VAW sowie die Randbereiche der Töginger Au.

Das Planungsareal wird aktuell als landwirtschaftliche Ackerfläche (Maisanbau) und als Lagerfläche für Bodenaushub genutzt. Von Nordwest nach Südost verläuft der bestehende Kanaldamm, der die Grundversorgung zwischen nördlich liegenden Stadtgebieten und der südlich gelegenen Kläranlage sicherstellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum 15. Mal geändert.

Geltungsbereich rot gestrichelt umrandet (unmaßstäblich):



Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit dem Umweltbericht, der Bestandsplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), der Maßnahmenplan externe Ausgleichsfläche (alle jeweils Fassung vom 25. Februar 2021), das schalltechnische Gutachten der GEOPLAN GmbH Planung und Beratung für Geotechnik, Raumordnung und Ökologie aus Osterhofen (Fassung vom 15.02.2021, Nr. S2009089 rev. 1), das Untersuchungsergebnis der Beprobung von Auffüllböden der KDGeo Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH aus München (Fassung vom 15.02.2021, Nr. KDGeo 141-21L) inklusive des Prüfberichts der SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH aus Augsburg (Fassung vom 27.01.2021, Prüfbericht Nr. UAU-21-0007070/01-1) und der Überflutungsnachweis (Fassung vom 22.02.2021),

liegen im Rathaus der Stadt Töging a.Inn im Bauamt im Untergeschoss, Anschrift: Hauptstraße 26, 84513 Töging a.Inn, vom

**Donnerstag, den 11. März 2021 bis zum Montag, den 12. April 2021  
(jeweils einschließlich)**

während der Dienststunden (Montag - Freitag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und zusätzlich am Donnerstag von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr) öffentlich aus.

Bei Eintritt durch den Haupteingang (über den Rathausvorplatz von der Hauptstraße kommend) ist im Erdgeschoss ein Aufzug zu finden, mit dem barrierefrei in das Untergeschoss gelangt werden kann.

Es besteht auch die Möglichkeit einen Termin für die Einsichtnahme außerhalb der Dienststunden mit dem zuständigen Mitarbeiter des Bauamtes, Herrn Hackenberg, Tel.: 08631 9004-42, E-Mail: hackenberg@toeinging.de zu vereinbaren.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden bzw. eines Termins zur Niederschrift abgegeben werden.

Darüber hinaus können Stellungnahmen auch per Brief (Stadt Töging a. Inn, Bauamt, Hauptstraße 26, 84513 Töging a. Inn), E-Mail (hackenberg@toeinging.de) oder Fax (08631 9004-842) abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der Information</b>	<b>Konflikte, Details</b>
Mensch	Wohnbebauung (westlich)	Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf westlich gelegene Wohnbebauung. Minderung durch Einrücken der Bauflächen nach Osten und Errichtung ein ca. 5 m hoher, bestockter Lärmschutzwall (Lärm- und Sichtschutz).
	Lärm- und Abgasbelastung / Schalltechnischer Bericht	Erhöhter bau- und betriebsbedingter Lärm sowie zunehmender Verkehr. Festsetzungen zum Lärmschutz (Schalltechnischer Bericht) zur Einhaltung maximal zulässiger Lärmpegel. Minderung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.
	Erholungsfunktion	Südlich des Planungsgebietes begleitet der Innradweg den Innkanal. Entlang der Innstraße verläuft ein Radwanderweg. Ausgeschriebene Wanderwege sind vom Vorhaben nicht berührt. Keine großräumliche Erholungsfunktion für Töging. Kanaldamm bildet eine günstige Verbindungsachse zwischen der Wohnsiedlung im Westen und einem Waldweg im Süden, gilt jedoch nicht als offizieller Weg.
	Auswirkungen gesamt	gering
Tiere und Pflanzen	Biotop- und Nutztypenkartierung	Im Planungsgebiet derzeit intensiv genutzte Ackerfläche mit aus naturschutzfachlicher Sicht relativ geringen Wert für Tier- und Pflanzenarten. Alle Biotopflächen sowie Gehölzbestände im Planungsgebiet und Umfeld des Vorhabens bleiben erhalten. Durch die Gestaltungsmaßnahmen (Anlage von extensiven Grünlandflächen und Gehölzen) Aufwertung von Lebensräumen für verschiedene Arten.
	Biotopkartierung	Alle Biotopflächen im Umfeld des Vorhabens werden nicht berührt und bleiben erhalten. Keine Konflikte zu erwarten.
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)/ Artenschutzkartierung	Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Keine weiteren Konflikte zu erwarten.
	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	Die Töginger Au südlich des Planungsgebietes ist im Arten- und Biotopschutzprogramm als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes festgelegt. Die Fläche selbst liegt in keinem ABSP-Gebiet. Keine Konflikte zu erwarten.

	FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung	Kein Natura 2000-Gebiet vom Vorhaben betroffen. Eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.
	Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde	Anregungen und Vorgaben wurden berücksichtigt, keine Konflikte zu erwarten.
	Auswirkungen gesamt	mittel
Boden	Umweltatlas Bayern (Boden, Geologie)	Planungsgebiet liegt in der geologischen Einheit „Inn-Region“, Untergrund überwiegend aus „vorherrschender Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum.“ Grünlandstandorte mit mittlerer Acker-/Grünlandzahl gemäß Bodenschätzung Bayern. Versiegelung / Überbauung durch Gebäude und Verkehrsflächen. Beschränkung auf ein maximal notwendiges Maß.
	Bodenschutz / Altlastenverdachtsflächen	Altlastenverdachtsfläche „Innwerk II“ (Katasternummer 17100990). Es wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Gemäß dem Eckpunktepapier handelt es sich um Z0-Material. Der aufgefüllte Bereich ist nicht für Bauwerksgründungen geeignet, kann aber in Grünflächen integriert werden. Der Bereich im Vorhabensgebiet liegt komplett unter Grünflächen. Keine Konflikte zu erwarten.
	Auswirkungen gesamt	mittel
Wasser	Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete (Informationsdienst Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fin-Web)	Fließende oder stehende natürliche Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Ebenso wasserwirtschaftliche Vorranggebiete. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwassergebiet jedoch im wassersensiblen Bereich. Gebiet mit erhöhtem Grundwasserstand. Auswirkungen in Bezug auf Grundwasser bzw. Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung und Versiegelung.
	Starkregen / Niederschläge	Zur Gewährleistung einer ausreichenden Dimensionierung der Sickerflächen wird ein Überflutungsnachweis erstellt.
	Auswirkungen gesamt	gering
Klima, Luft	Klima	Weitläufig Offenlandfläche außerhalb Siedlung, Ackerfläche Bedeutung für Kaltluftproduktion, nur geringe Reduzierung der Kaltluftentstehung durch Vorhaben.

	Luft	Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung geringer Beitrag zur Sauerstoffproduktion und unwesentlich für CO <sub>2</sub> -Bindung.
	Auswirkungen gesamt	gering
Orts- und Landschaftsbild	Luftbild, Naturraumeinheit aus Informationsdienst Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fin-Web	Das Planungsgebiet liegt in einem relief- und strukturarmen Teilbereich (Ackerland und weitgehend eben). Mit seiner Lage an der Innstraße und dem angrenzenden Industriepark Inntal sowie dem nordwestlich gelegenen Mischgebiet ist der Geltungsbereich an den Ort angebunden. Durch die Gestaltungsmaßnahmen (Anlage von extensiven Grünlandflächen und Gehölzen, Eingrünungen und Lärmschutzwall) kann das Vorhaben in das Landschaftsbild weitgehend gut eingebunden werden.
	Auswirkungen gesamt	gering
Kultur-/Sachgüter	Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)	Es sind keine Denkmäler im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung vorhanden.
	Sachgut Acker als Wirtschaftsfläche	Durch das Vorhaben geht landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft verloren.
	Auswirkungen gesamt	gering
Wechselwirkungen		Bedeutsame Wechselwirkungen über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Wirkungsgefüge Boden-Wasser (Altlastenverdachtsfläche/Überbauung) und Boden-Tiere und Pflanzen (Verlust von Lebensraum durch Überbauung). Positive Wechselwirkungen in Hinblick auf Förderung der Artenvielfalt durch Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten.
	Auswirkungen gesamt	gering

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter <https://www.toeing.de/aus-dem-rathaus/bauleitplanverfahren.htm> [Aus dem Rathaus | Bauleitplanverfahren] veröffentlicht.

### **Datenschutz**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Töging a. Inn, 1. März 2021

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

Angeschlagen am: 2. März 2021

Abgenommen am: \_\_\_\_\_