

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“

Dem Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Am 27.03.2025 erfolgte der Beschluss zur Aufstellung des Bauungsplans Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 27.03.2025 hat in der Zeit vom 02.04.2025 bis 05.05.2025 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bauungsplans Nr. 51a in der Fassung vom 14.08.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.08.2025 bis 30.09.2025 beteiligt. Öffentlich ausgelegt wurde der Entwurf des Bauungsplans Nr. 51a in der Zeit vom 18.09.2025 bis 20.10.2025.

Der Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ konnte am 20.11.2025 als Satzung beschlossen werden.

Parallel wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 18 durchgeführt.

2. Ziele der Änderung des Bauungsplanes

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 18 ist die Absicht der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG seinen Betriebssitz zu erweitern.

Der Geltungsbereich des Eingriffsbauungsplans 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 und der Wirtschaftsweg zum Freibad Hubmühle. Im Geltungsbereich befindet sich die Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG sowie die Hogga Sepp GmbH & Co. KG mit der Adresse Innstraße 75 und 77.

Der Geltungsbereich des Ausgleichsbauungsplanes, der in dem Bauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ integriert ist und die Ausgleichsfläche A3 festsetzt, 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).

Der bestehende und am 15. September 2021 in Kraft getretene Bauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ setzt bereits jetzt ein Gewerbegebiet mit ca. 3,1 ha fest. Mit dem Bauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ soll dieses Gewerbegebiet nach Norden hin um ca. 2,1 ha auf

dann insgesamt etwa 5,2 ha vergrößert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ umfasst 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.

Die Planung erfolgt unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet auf den Flurnummern 1938/10, 1939 TF, 1945 TF, 1945/8 TF, 1945/12, 1946, 1947 TF, 1964/1 TF der Gemarkung Töging am Inn auf einer Gesamtflächengröße von 54.377 m².

Die Planung enthält einen Umweltbericht, einen Bestandsplan, ein schalltechnisches Gutachten, eine Brutvogelkartierung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, einen Überflutungsnachweis und einen Maßnahmenplan der externen Ausgleichsflächen.

3. Berücksichtigung von Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden durch die Erstellung des Umweltberichtes, innerhalb dessen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben und bewertet wurden, berücksichtigt.

Die Erweiterung eines Gewerbegebietes auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen führt zu mittleren baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung und erhöhte Lärmentwicklung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vorhanden, können aber durch geeignete Minimierungsmaßnahmen (bspw. Lärmschutz) auf ein verträgliches Minimum reduziert werden. Das Schutzgut Arten und Biotop wird primär durch nichtstoffliche Einwirkungen, wie Lärm oder Licht, auf die angrenzenden Vegetationsstrukturen beeinträchtigt. Durch geeignete Maßnahmen (bspw. Beleuchtungsplan, Stärkung des Habitatangebots) können diese Beeinträchtigungen stark gemindert werden. Eine Betroffenheit europarechtlich geschützter oder weiterer, planungsrelevanter Arten erfolgt im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes hat meist großflächige Versiegelung des Bodens zur Folge. Diese können durch platzsparende Gebäudeplatzierung und nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge auf ein Minimum reduziert werden. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das Grundwasser einher. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu gewährleisten, wird das unbelastete Regenwasser über Sickerflächen im Geltungsbereich dem Grundwasser zugeführt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf Klima und Luft treten nur kleinräumig im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die betroffene Wohnbebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild können durch eine angemessene Eingrünung der Fläche entgegengewirkt werden. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter ist ausschließlich der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu verzeichnen.

Die nachteiligen Auswirkungen der Planung wurden im Umweltbericht berücksichtigt, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden aufgezeigt. Die Ergebnisse sind nach Erfordernis in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingegangen.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden,
- die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs durchgeführt werden und
- die Festsetzungen im Hinblick auf Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bewirkt trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft und erfordert darüber hinaus Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 43.134 Wertpunkten. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 1678 (TF) der Gemarkung Töging am Inn und zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 1238 (TF) und 1239 der Gemarkung Winhöring sowie auf Fl.-Nr. 2125 (TF) der Gemarkung Töging am Inn.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Empfehlungen in die Planung mit aufgenommen und der Bebauungsplan überarbeitet.

Der Forderung nach stärkere Bepflanzung seitens des Sachgebietes 53 (Grünordnung) wurde mit der zusätzliche Pflanzung von insgesamt 40 Bäumen entsprochen.

Aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes musst das vorliegende Schallgutachten entsprechend angepasst werden.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gab es eine Stellungnahme seitens eines Bürgers. Hierbei ging es um die allgemeine Lärmsituation, dem Durchgangsverkehr und der Strassenführung.

5. Berücksichtigung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternativen ergaben sich durch verschiedene Ausgestaltungen innerhalb des Geltungsbereiches mit verschiedenen Anordnungen des Baukörpers und der Erschließungsbereiche.

Die vorgeschlagene Variante führt zu einer bestmöglichen Ausnutzung des Geländes im Hinblick auf Anforderungen der Gewerbenutzung und Flächenverbrauch sowie Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Belange sind behandelt worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet sind.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“.

Töging am Inn, den 4. Dezember 2025

.....
Dr. Tobias Windhorst, Erster Bürgermeister